

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

CORRECCIÓN de errores al anuncio de 13 de noviembre de 2012, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se da publicidad al Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 28 de marzo de 2012, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Montefrío (BOJA núm. 244, de 14.12.2012).

Advertido error en el anuncio publicado en el BOJA número 244, de 14.12.2012, por el que se daba publicidad al Acuerdo de la CPOTU de Granada de 28 de marzo de 2012, en el que se aprobaba definitivamente el PGOU de Montefrío, y habiéndose omitido la publicación del Anexo que contenía las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento, en virtud de lo establecido en el art. 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público tal Anexo con las Normas Urbanísticas.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1.^a Régimen urbanístico del suelo urbano.

Sección 2.^a Régimen urbanístico del suelo urbanizable.

Sección 3.^a Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control.

Sección 1.^a El patrimonio municipal de suelo.

Sección 2.^a Instrumentos para la ampliación, conservación y control del patrimonio municipal de suelo.

Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1.^a Disposiciones generales.

Sección 2.^a La calificación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en este Plan General.

Sección 3.^a La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los planes de sectorización y el planeamiento de desarrollo.

Sección 4.^a De la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el cálculo del aprovechamiento.

Sección 5.^a Medidas de control del cumplimiento de la calificación de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1.^a Sistema general de comunicaciones.

Sección 2.^a Sistema general de espacios libres.

Sección 3.^a Sistema general de vías pecuarias.

Sección 4.^a Sistema general de equipamientos.

Sección 5.^a Sistema general de infraestructuras.

Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Sección 1.^a Sistemas generales adscritos al suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución y al suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Sección 2.^a Sistemas generales en el suelo urbanizable no sectorizado.

Capítulo V. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado.

Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado. 63

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado.

Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del suelo urbanizable Sectorizado.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

Sección 2.^a Ordenación estructural de los distintos sectores del suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

Sección 3.^a Áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado.

Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado.

Sección 2.^a Condiciones para el desarrollo de la ordenación estructural de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado.

Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable. 67

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable.

Sección 2.^a Medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos.

Sección 3.^a Delimitación y ordenación de las distintas zonas de suelo no urbanizable de especial protección.

Sección 4.^a Medidas de protección contra incendios forestales.

Sección 5.^a Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del suelo no urbanizable de especial protección.

TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL.

Capítulo I. Disposiciones generales.

Capítulo II. La Aplicación de los instrumentos para la protección del Patrimonio.

Capítulo III. La Legislación de Patrimonio Histórico y las Determinaciones del plan General.

Capítulo IV. Normas de Protección del Patrimonio Histórico.

Capítulo V. Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Sección 1.^a Disposiciones preliminares.

Sección 2.^a Ámbito de aplicación y niveles de protección.

Sección 3.^a Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Sección 4.1. Protección de edificaciones de valor monumental (VM).

Sección 4.2. Protección de edificaciones de valor singular (VS).

Sección 4.3. Protección de edificaciones de valor tipológico (VT).

Sección 4.4. Protección de edificaciones de valor ambiental.

Sección 5.^a Declaración de ruina y demoliciones de las edificaciones.

Capítulo VI. Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico.

Sección 1.^a Disposiciones preliminares.

Sección 2.^a Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo.

Capítulo VII: Normas de Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental del Conjunto Histórico. 120

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VII. PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo I. Publicidad de los instrumentos de planeamiento.

Capítulo II. Información de las determinaciones de los planes a los administrados.

TÍTULO VIII. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Instrumentos de ordenación.

Capítulo III. Instrumentos de gestión.

Capítulo IV. Instrumentos de Ejecución.

TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO.

Capítulo I. Licencias Urbanísticas.

Sección 1.^a Actividades sujetas y clases de licencias.

Sección 2.^a Licencia de parcelación.

Sección 3.^a Licencia de obras.

Sección 4.^a Licencia para otras actuaciones urbanísticas.

Sección 5.^a Licencia de primera utilización y de apertura de establecimientos.

Sección 6.^a Eficacia de las licencias.

Capítulo II. El Deber de Conservación.

Sección 1.^a Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Sección 2.^a Declaración de ruina.

Sección 3.^a Conservación específica y ocupación temporal de solares.

Capítulo III. La situación legal de fuera de ordenación.

Sección 1.^a Grado 1.

Sección 2.^a Grado 2.

TÍTULO X. NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Normas Básicas de Edificación.

Sección 1.^a: Condiciones de la parcela.

Sección 2.^a Condiciones de situación y forma de los edificios.

Sección 3.^a Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Sección 4.^a Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Sección 5.^a Condiciones de seguridad en los edificios.

Sección 6.^a Condiciones ambientales.

Sección 7.^a Condiciones de estética.

Capítulo III. Normas Básicas de los Usos.

Sección 1.^a Condiciones comunes a todos los usos.

Sección 2.^a Uso residencial.

Sección 3.^a Uso industrial.

Sección 4.1. Uso turístico.

Sección 4.2. Uso centros y servicios terciarios.

Sección 5.^a Uso dotacional y servicios públicos (equipamiento).

Sección 6.^a Uso espacios libres.

Sección 7.^a Uso infraestructuras.

Capítulo IV. Normas Básicas de Urbanización.

Sección 1.^a La urbanización de los espacios viarios.

Sección 2.^a La urbanización de los espacios libres.

Sección 3.^a La urbanización del centro tradicional de la ciudad.

Sección 4.^a Las infraestructuras urbanas básicas.

TÍTULO XI. LOS SISTEMAS LOCALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Servicios.

Capítulo III. Sistemas Locales.

TÍTULO XII. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Sección 2.^a Determinaciones de las áreas de reforma interior.

Sección 3.^a Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas zonas.

Sección 4.^a Condiciones comunes a todas las zonas internas al conjunto histórico.

Sección 5.^a Condiciones particulares de las zonas externas al conjunto histórico.

Sección 6.^a Programación de las áreas de reforma interior y de la edificación de solares en el suelo urbano consolidado.

Capítulo IV: Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado.

Sección 2.^a Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de suelo urbano no consolidado.

Sección 3.^a Áreas de reparto y aprovechamiento medio del suelo urbano no consolidado.

Sección 4.^a Áreas de reforma interior, planeamiento de desarrollo y unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Sección 5.^a Programación de las actuaciones en el suelo urbano no consolidado.

Capítulo IV. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

Sección 2.^a Criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo.

Sección 3.^a Programación de las actuaciones en suelo urbanizable sectorizado.

Sección 4.^a Afecciones ambientales en el suelo urbanizable industrial.

Capítulo V. Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable no Sectorizado hasta que se produzca su sectorización.

Capítulo VI. Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Sección 1.^a Determinaciones que configuran la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable.

Sección 2.^a Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones del suelo no urbanizable de carácter natural o rural (dehesas y cultivo sobre lomas).

Sección 3.^a Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Sección 4.^a Delimitación y ordenación de las distintas zonas de suelo no urbanizable de carácter natural o rural (dehesas y cultivo sobre lomas).

TÍTULO XIII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Capítulo II: Protección del Patrimonio Cultural no incluido en el Conjunto Histórico de Montefrío.

Capítulo III. Normas de protección del espacio urbano.

Sección 1.^a Protección del paisaje urbano.

Sección 2.^a Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación.

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Montefrío es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Montefrío, aprobadas definitivamente el 18 de febrero de 1988.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.

b. Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.

c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.

e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.

f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.

g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.

3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.

b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.

d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.

f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.

g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2 Vigencia del Plan General.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

Artículo 1.3 Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.

b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.

e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.

f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.

5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.

c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 1.4 Documentación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de

las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y las zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:5.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

e. El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

f. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.

g. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del Plan General.

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

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 1.6 Comisión de seguimiento del Plan General.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas, etc. de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/n en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.

2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:

- a. Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan
- b. La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.
- c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
- d. La Revisión global del Catálogo.
- e. La realización del Anexo de Catálogo previsto por el Plan.
- e. La Revisión global de las Cautelas Arqueológicas.

f. Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Montefrío o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.

3. La Comisión de Seguimiento del Plan estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:

- a. Ayuntamiento de Montefrío.
- b. Consejería de Cultura.
- c. Consejería de Medio Ambiente
- d. Diputación de Granada.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.

4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.

5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.

6. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.

7. En la interpretación de la normativa, los criterios de conservación deben prevalecer sobre otros aspectos.

Artículo 1.7 Vigilancia y Control Ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.

2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:

a) Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.

b) Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.

c) Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2 Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo 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.

Artículo 2.3 Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos

en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos. En cualquier caso, el uso privativo bajo dominio público será posible de acuerdo con lo establecido en la legislación de bienes de las corporaciones locales.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Artículo 2.5 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4 y 2.5 anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.

b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8 Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.9 Condición de Solar.

A los efectos de este Plan, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que tengan señaladas por el planeamiento urbanístico alineaciones y rasantes y ordenanza de aplicación y estén dotadas de los siguientes servicios urbanísticos:

a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.

b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.

d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 2.9bis Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA y, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

2. Las cesiones de terrenos a favor del Ayuntamiento de Montefrío comprenden:

La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

Artículo 2.10 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.

c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.11 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.12 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.13 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente

a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3.ª Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable

Artículo 2.14 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 incluyen:

a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b, el derechos reconocido en el apartado anterior, solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.15 Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.14.1.a) anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales, de acuerdo con el art. 52 de la LOUA.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10%) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan

Artículo 2.16 De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.17 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas,

conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.18 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.19 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.20 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.21 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III

INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 3.1 Criterios Generales

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2 Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.

b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.

c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.

d. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.

e. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

g. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.

h. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.

b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.

c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

Artículo 3.3 Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.

b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II

El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control

Sección 1.ª El Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.4 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. De conformidad con el artículo 69 de la LOUA, el Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:

a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.

c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.

d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal en el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, se haya procedido o no a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5 Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70.1 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

Artículo 3.6 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

De conformidad con el artículo 70.2 de la LOUA, el Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público.

Artículo 3.7 Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.

2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.

4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.

5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.

6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2.

Artículo 3.8 Bienes y Recursos Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

De conformidad con el artículo 72 de la LOUA, integrarán el Patrimonio Municipal de Suelo:

a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.

b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la LOUA

d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.

f. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 3.9 Destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la definición del destino de los Bienes Integrantes del Patrimonio Municipal el presente artículo remite a lo establecido en el art. 75 de la LOUA.

Artículo 3.10 Disposición Sobre los Bienes del Patrimonio Municipal de Suelo.

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

a. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo 75 de la LOUA. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las

edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo 75 de la LOUA, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.

c. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 2.ª Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo

Artículo 3.11 Reservas Municipales de Terrenos.

De conformidad con el artículo 73 de la LOUA:

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la posible adquisición de cualquier clase de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.

2. El objeto de estas reservas será el establecido en el art. 73.2 de la LOUA, en función de cada clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable).

3. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán según el artículo 73.3 de la LOUA.

4. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

a. La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa se realizará según el artículo 73.5.a) de la LOUA

b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor de la Administración que proceda.

5. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas administraciones.

Artículo 3.12 Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

Para la definición de la Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para el patrimonio municipal de suelo el presente artículo remite a lo establecido en el art. 74 de la LOUA.

Artículo 3.13 Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.

2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA

Artículo 3.14 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

La delimitación de Areas de tanteo y retracto se registrarán por lo dispuesto en el artículo 78 de la LOUA

Artículo 3.15 Procedimiento para la Delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto.

El procedimiento para la delimitación de las áreas de tanteo y retracto se regirá por lo dispuesto en el artículo 79 de la LOUA.

Artículo 3.16 Otras Condiciones Regulatoras de los Derechos de Tanteo y Retracto.

El ejercicio de los derechos de tanteo y retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública

Sección 1.ª Disposiciones Generales

Artículo 3.17 Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.18 Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:

- a. Las Viviendas de Protección Oficial.
- b. Las Viviendas de Protección Local.

2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración competente en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, las clases de vivienda protegida que se consideran serán todas aquellas reflejadas en la normativa autonómica y estatal vigente en cada momento (planes estatales y planes andaluces de vivienda y suelo).

3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

- I. Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando su precio de venta sea el mismo o inferior al de las Viviendas de Protección Oficial de régimen general.
- II. Viviendas de Protección Local de precio tasado, el resto.

Artículo 3.19 Compatibilidades Entre los Distintos Tipos y Clases de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Salvo determinación específica del presente Plan General, o el planeamiento que lo desarrolle, para un sector o área determinado, se considerarán permitidas las siguientes compatibilidades:

- a. Las Viviendas de Protección Local podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento por Viviendas de Protección Oficial.
- b. Las Viviendas de Protección Oficial podrán ser sustituidas total o parcialmente y en cualquier momento, previa autorización municipal, por Viviendas de Protección Local de régimen general, cuando no sea posible en los plazos previstos su calificación provisional, con base en el agotamiento de los cupos o de las posibilidades de financiación. La autorización municipal antes indicada, se entenderá concedida con la calificación de las viviendas como de protección local de régimen general.

En cualquier caso, deberán cumplirse todos los requisitos y condiciones establecidos por la legislación que afecte al tipo de protección y al tipo de régimen al que finalmente se vaya a acoger la promoción de viviendas.

Sección 2.^a La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General

Artículo 3.20 Determinaciones de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas (cumpliendo como mínimo las reservas establecidas en la LOUA), y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.

3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.

4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

Sección 3.^a La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo

Artículo 3.21 La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial contendrán la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la LOUA.

El cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente PGOU, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

Artículo 3.22 La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.

2. En cualquier caso será de aplicación lo establecido en los arts. 17.7 y 18.3.c) de la LOUA y en el art. 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo 3.20 anterior.

4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4.^a De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento

Artículo 3.23 Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y

el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:

a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.

b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.

c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán adoptar los coeficientes de uso y tipología previstos en el Plan aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas o modificarlos en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación siempre que se garantice su coherencia en relación a los establecidos en el Plan para áreas de suelo urbanizable con usos y tipologías similares.

Artículo 3.24 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Este Plan General.

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.

2. La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el artículo 3.19 del presente Título no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.25 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán los tipos de coeficientes señalados en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 3.26 De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología correspondientes al tipo y clase de viviendas protegidas calificadas para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5.^a Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo para Viviendas Sometidas a algún Régimen de Protección Pública

Artículo 3.27 Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.28 Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones (en cualquier caso cumpliendo las reglas establecidas en el art. 36 de la LOUA):

a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.

b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 3.19 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.29 Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.

b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

Artículo 3.30 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto a Efectos del Control de las Primeras y Sucesivas Transmisiones Onerosas de las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Artículo 3.31 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.
3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
 - b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
 - c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - e. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 4.1 Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. El presente Plan General, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
 - a. Sistema General de Comunicaciones.
 - b. Sistema General de Espacios Libres.
 - c. Sistema General de Vías Pecuarias.
 - d. Sistema General de Equipamientos.
 - e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.
2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan General y de conformidad con los siguientes criterios:
 - a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
 - b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
 - c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5 Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.6 Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

Artículo 4.7 Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente Plan General establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto aquellos que por su naturaleza y objeto tienen carácter singular sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su obtención y/o valoración.

Artículo 4.8 Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, podrán ajustar las determinaciones del presente Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

CAPÍTULO II

Regulación de las Clases de Sistemas Generales

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 4.9 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

3. La legislación aplicable en materia de carreteras pertenecientes a la RCA (Red de Carreteras de Andalucía), es la siguiente:

Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, modificada por la disposición adicional 9a de la Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de viajeros en Andalucía (que modifica los artículos 3, 4, 9, 17, 55 y 56 de la LCA). Y con carácter supletorio, en todo lo que no contradiga a la Ley de Carreteras de Andalucía:

- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras.

4. Conforme al Catálogo de la Red de Carreteras de Andalucía, las carreteras que discurren parcialmente por el término municipal son la carretera autonómica intercomarcal A-335 (de Moraleda de Zafayona a Alcalá la Real) y las carreteras provinciales GR-3410 (de Puerto Lope a Algarinejo), GR-4404 (de Montefrío a GR-3410) y GR-4510 (de A-335 a Lojilla).

5. Según el artículo 2 de la LCA, el Dominio Público Viario (DPV) de la Red de Carreteras de Andalucía este formado por las Carreteras (art 8 LCA, sus Zonas Funcionales (art 11 LCA) y las Zonas de Dominio Público Adyacente a ambas (art 12 LCA).

Según el artículo 53 de la LCA se establecen cuatro zonas de protección de las carreteras:

- a) Zona de Dominio Público Adyacente (Z.D.P.A.) a las Carreteras y a sus Zonas Funcionales.
- b) Zona de Servidumbre Legal (Z.S.L.).
- c) Zona de Afección (Z.A.).
- d) Zona de no Edificación (Z.N.E.).

5.a) Según el artículo 12.1 de la L.C.A, la Zona de Dominio Público Adyacente a las Carreteras este formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación (AEE) y perpendicularmente a la misma. En las travesías dicha zona quedare fijada por el correspondiente planeamiento urbanístico que, en todo caso, respetare como mínima la existente a la entrada en vigor de esta Ley, requiriéndose para su ampliación informe vinculante de la Administración titular de la vía. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 63 de la LCA).

Según el artículo 12.2 de la LCA, la Zona de Dominio Público Adyacente a las Zonas Funcionales de las Carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

5.b) Según el artículo 54.1 de la LCA, la Zona de Servidumbre Legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente (ZDPA) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE), y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en este zona estén recogidos en el artículo 64.1 de la LCA).

5.c) Según el artículo 55.1 de la LCA, la Zona de Afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal (ZSL) y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación (AEE) y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. (Los usos permitidos en esta zona, están recogidos en el artículo 64.2 de la LCA)

5.d) Según el artículo 56.1 de la LCA, la Zona de no Edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada (AEC) y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de den metros en las vial de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (Los usos permitidos en esta zona están recogidos en el artículo 64.3 de la LCA).

Artículo 4.10 Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Artículo 4.11 Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

4. Los accesos de los distintos planes parciales a desarrollar con las vías provinciales deberán ser objeto de autorización específica mediante la presentación ante la Diputación de Granada del correspondiente proyecto, firmado por ingeniero competente.

Artículo 4.12 Composición y Regulación del Subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 4.13 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:

- a. Parques Urbanos.
- b. Parques Periurbanos.

Artículo 4.14 Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.

b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.15 Composición y Regulación de los Parques Periurbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Periurbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.

2. En los Parques Periurbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.

b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Periurbano.

Sección 3.ª Sistema General de Vías Pecuarias

Artículo 4.17 Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

Artículo 4.18 Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias fuera del núcleo urbano tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe la adecuación de los tramos localizados entre suelos urbanos y urbanizables, tramos delimitados e identificados en la documentación gráfica, a diferentes suelos en desarrollo, a los meros efectos de su adecuación de acuerdo con las directrices recogidas en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 4.19 Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la protección de éstas como suelo no urbanizable de especial protección en todos sus tramos fuera del suelo urbano.

2. Se delimitan e identifican como Sistemas Generales de Vías Pecuarias en suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias aquellos tramos contiguos a las actuaciones en suelo urbano y urbanizable cuya adecuación deba adscribirse al desarrollo de dichos suelos.

3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.

5. Para la ejecución de los sectores o sistemas generales de suelo urbanizable en los que existan vías pecuarias cuya sustitución se prevea en el Plan General mediante el Nuevo Trazado Alternativo de vías pecuarias definido en éste, será condición necesaria la materialización de la superficie equivalente al tramo de vía pecuaria afectado en dicho trazado alternativo en continuidad con el sistema de vías pecuarias existentes y por tramos completos del mismo para posibilitar la Modificación de Trazado propuesta, previa tramitación de la Desafectación según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias antes referido.

Sección 4.ª Sistema General de Equipamientos

Artículo 4.20 Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:

a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.

b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:

I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.

II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, etc.

IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.

e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.21 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida. El único uso residencial justificable es el de «vivienda guardería».

Artículo 4.22 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.

3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

Artículo 4.23 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.

2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:

- a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
 4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5.^a Sistema General de Infraestructuras

Artículo 4.24 Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
 - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
 - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
 - c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

Artículo 4.25 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.26 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

9. Todas las actividades que se establezcan en el municipio que realicen vertidos de aguas residuales, de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa autorización de vertido contemplada en el artículo 85 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y conforme a lo establecido en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normativa que la desarrolla.

10. Compete al Ayuntamiento la autorización, el control y seguimiento del vertido de aguas residuales a la red de saneamiento municipal. En todo caso, no se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, para cumplir así las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

11. No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

Artículo 4.27 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.28 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a impedir las inundaciones de los suelos urbanos y urbanizables por avenidas ordinarias o extraordinarias de los cauces fluviales y a evacuar las aguas interiores a los recintos

defendidos, que se señalen como tales por el planeamiento urbanístico o se determinen en proyectos aprobados de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 4.29 Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.

c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.30 Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales adscritos a áreas de reparto a efectos de la asignación y materialización del aprovechamiento que les corresponda y que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución concretos excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán a los sectores o unidades de ejecución en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente e la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.31 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.32 Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y al Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Artículo 4.33 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado y suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el Plan General podrá determinar para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización de las obras del sistema eléctrico exteriores a los sectores o unidades de ejecución necesarias para el funcionamiento de éstos entre el 90% del aprovechamiento concedido al área de reparto.

3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.26 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

4. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

5. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

8. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

9. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.34 Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.26 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.35 Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.25 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

b. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

c. El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.

d. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Sección 2.ª Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 4.35 Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.

2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.

3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

CAPÍTULO V

Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Artículo 4.37 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4.38 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.

3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TÍTULO V

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 5.1 Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal, Título XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y siguientes.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación, Usos del suelo y Urbanización.

Artículo 5.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

CAPÍTULO II

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 5.3 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto, o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina en las ordenanzas correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado, estableciéndose como usos globales el residencial, el terciario y el industrial.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo deberán establecer de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan establece en las determinaciones correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del máximo número de viviendas de posible edificación según las determinaciones correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano basándose en la superficie útil y de parcela mínima admisible para las viviendas de cada zona.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación de las determinaciones de éste último ni los máximos establecidos en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan establece en las ordenanzas correspondientes a cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante la fijación del volumen máximo edificable resultante de la ocupación máxima, las alturas permitidas y el coeficiente de edificabilidad o mediante la fijación directa de su valor.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de éste último ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

CAPÍTULO III

La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 5.7 Determinaciones y alcance de las determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.b) configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Así mismo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto, o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

Artículo 5.8 Fichas de Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior y de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano No Consolidado.

En las áreas de reforma interior y unidades de ejecución, las determinaciones de ordenación estructural se establecen en el Tomo de Determinaciones Urbanísticas, en las Fichas de Condiciones Urbanísticas.

CAPÍTULO IV

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.9 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.b), 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
5. Las reservas de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del sector para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado

Artículo 5.12 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.13 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, las tipologías y los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados en el caso de que no estén fijados y definidos en el presente Plan, y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad, pero no a su valor global.

Sección 2.^a Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.14 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el Tomo de Determinaciones Urbanísticas, en las Fichas de Condiciones Urbanísticas.

Sección 3.^a Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 5.15 Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, es la que se refleja en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

Artículo 5.16 Fichas de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable ordenado y del Suelo urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el Tomo de Determinaciones Urbanísticas, en el apartado de Aprovechamiento Medio.

CAPÍTULO V

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Sección 1.^a Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.17 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.18 Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
 - b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
 - c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
 - d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.19 Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito, adscritos a ellos o que garanticen la conexión con los sistemas generales exteriores.
2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
 - b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Sección 2.ª Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 5.20 Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el Tomo de Determinaciones Urbanísticas, en las Fichas de Condiciones Urbanísticas.

CAPÍTULO VI

La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable

Artículo 5.21 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.
3. Las de carácter particular de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Sección 2.ª Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos

Artículo 5.22 Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General.

Artículo 5.23 Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.24 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección 1.ª Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

Artículo 5.25 Segregaciones de naturaleza rústica.

En el suelo no urbanizable solo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo 5.26 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que, estando de acuerdo con lo previsto en la legislación agraria, sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia, siempre adecuada a lo establecido en la legislación agraria y al art. 66 de la LOUA, y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
- c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesiedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesiedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.27 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.

c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.

f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.

g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

h. Existir 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 la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.

4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección 2.^a Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

Artículo 5.28 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.

b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.

c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.

d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.

e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal. En todo caso, ninguna de las actuaciones permitidas o autorizadas en suelo no urbanizable podrá conectarse a servicios urbanísticos municipales, debiendo resolver las necesidades infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, por medios propios.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección 3.^a Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos

Artículo 5.29 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.30 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de la superficie adscrita a las mismas, la distancia entre ellas y su agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable. La distancia se incrementará a 500 metros para las instalaciones o edificaciones que se ubiquen en Suelo NO Urbanizable de Especial Protección.

b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior a 100 metros respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

c. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 200 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones.

Artículo 5.31 Limitaciones a la realización de edificaciones derivadas de las autorizaciones concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.

2. Para alcanzar la superficie mínima de parcela exigida en cada caso (Unidad Mínima de Actuación), no se permitirá la vinculación registral de varias fincas del término municipal, Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación será diez mil (10.000) metros cuadrados.

3. La capacidad edificatoria correspondiente a la o las parcelas vinculadas registralmente quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3.ª Delimitación y ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 5.32 Determinaciones no estructurales del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Las determinaciones no estructurales correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable de Especial Protección de desarrollan en el Título XII, Capítulo VII. Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Subsección 1.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Artículo 5.33 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: Vías Pecuarias.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación Medioambiental: Monte Público.

4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras.

5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del Patrimonio Histórico. Bienes de Interés Cultural (BIC) y yacimientos arqueológicos.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Aguas. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal.

2. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente y cuyos usos permitidos serán exclusivamente los siguientes:

– La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera

– Usos de ocio y recreo

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:

– El uso agrícola característico.

– La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.

– Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.

– Usos de ocio y recreo.

– Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.

3. En esta zona será de aplicación lo previsto Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001, de 20 de julio), siendo necesario en todo caso la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de la normativa, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Si el desarrollo del PGOU requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarreo de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.

4. Conforme a lo establecido en el Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta

a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren. Con carácter general, las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico, estando permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.

5. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:

a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Artículo 5.35 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano 1, de Clasificación y Categorías de Suelo

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las ocupaciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 5.36 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

1. Se incluyen en esta categoría Los Montes Públicos señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable (GR-30046-CAY). El ámbito de actuación queda supeditado a la resolución del deslinde aprobado y firme, que supone la delimitación del monte, conforme al artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:

- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.

- Desarrolla la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

- Decreto de Montes 485/1962, del Estado.

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Artículo 5.37 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano T.OE.2. Ámbitos de Protección y Afecciones, de Ordenación Estructural del término municipal de Montefrío

2. En esta zona serán de aplicación, en función de la infraestructura de que se trate, la siguiente legislación:

a. Carreteras. Lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado, y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Artículo 5.38 Ordenación del suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico: Bienes de Interés Cultural y yacimientos arqueológicos.

1. Se incluyen en esta categoría los bienes inscritos en el catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA), BIC y Bienes de Catalogación General declarados en el término municipal de Montefrío y yacimientos arqueológicos del suelo no urbanizable señalados en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas Decreto 168/2003, de 17 de junio.

3. Para los yacimientos arqueológicos del municipio será preceptiva la aplicación de la Carta Arqueológica del Municipio.

4. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

5. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables de especial protección definidas por el Plan General:

El objeto de estas determinaciones es preservar el estado actual de cualquier yacimiento arqueológico ubicado en suelo no urbanizable de especial protección contemplado en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, salvo para aquellas Zonas Arqueológicas declaradas BIC y que cuenten con instrucciones particulares, de acuerdo con la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que se regirán por lo dispuesto en ellas. Se pretende, por ende, regular el desarrollo de los usos y aprovechamientos consolidados en el área como la implantación de otros nuevos, de manera que los mismos sean compatibles con los valores patrimoniales reconocidos en el yacimiento arqueológico, cumpliendo por un lado lo dispuesto en los art. 46.2.1.º y 49.3 de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que regula la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección; y por otro lado, la delimitación del patrimonio arqueológico en el contenido urbanístico, respectivamente.

Para todo lo dicho aquí, se estará a lo dispuesto en materia de patrimonio arqueológico en la Ley 14/2007, de PHA, y el Decreto 19/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como al Decreto 7/200), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

5.1. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables: Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en el Yacimiento Arqueológico (YA) y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura, siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción, se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones de olivar, tierras calmas, u otros cultivos existentes.

b) Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.

c) Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.

d) Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquellos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

5.2. Usos compatibles con autorización.

Los usos y aprovechamientos con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, exigiendo a los interesados un informe arqueológico por especialistas, se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.

b) Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.

c) Explotaciones forestales en general.

d) Construcciones aisladas de nueva planta.

e) Segregaciones y concentraciones parcelarias.

f) El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie delimitada por el YA, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.

g) Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.

h) Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del YA, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.

5.3. Usos prohibidos.

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- a) El uso de detectores de metales.
- b) Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto datan la imagen del YA y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
- c) Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas...
- f) Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del YA.
- g) El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- h) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos que no estén relacionados con la difusión pública del YA.
- i) Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del YA, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- j) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- k) La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías...
- l) Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.

6. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

7. Los niveles de protección se definen en el artículo 13.13 de estas Normas.

Subsección 2.ª Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística

Artículo 5.39 Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:

1. Suelo no urbanizable de especial protección. Área de protección Forestal: Masas Arboladas.
2. Suelo no urbanizable de especial protección. Área de protección Agrícola: Vegas.
3. Suelo no urbanizable de especial protección. Área de protección Paisajística: Entorno de Montefrío.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada.
5. Suelo no urbanizable de especial protección. Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.40 Alcance del Señalamiento de los Usos y Actividades Genéricos y Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de

algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos X y XII de las presentes Normas, siendo las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones las contempladas en el Título XII.

4. Las determinaciones no estructurales correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable tales como definición y regulación de usos y edificaciones, se desarrollan en el Título XII, Capítulo VII. Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

Artículo 5.41 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal: Masas Arboladas.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Clasificación y Categorías de Suelo.

1. Unidad mínima de Actuación: La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 20.000 m², a excepción de Actividades de Interés Público, cuya Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².

2. Uso genérico: El uso Forestal en todos sus usos detallados y el uso Dotacional.

3. Usos del Suelo Permitidos:

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.

- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y conservación de suelos.

- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.

- Áreas de ocio y recreo vinculadas al uso dotacional.

- Ganadería Extensiva.

- Actuación de Interés Público, según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

4. Se consideran usos de la edificación susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Instalaciones para parques rurales recreativos.

- Equipamientos paisajísticos en senderos existentes.

- Merenderos y ventas en edificios existentes autorizados.

- Alojamiento rural en edificios existentes autorizados.

- Construcción de campings y campamentos de turismo.

- Equipamiento social y comunitario.

- Residencial en viviendas existentes autorizadas (tipología unifamiliar aislada).

- Residencial en edificaciones rurales tradicionales (tipología unifamiliar aislada).

- Instalaciones vinculadas con la explotación forestal, cuyas condiciones serán las mismas que las establecidas para los almacenes de la edificación agropecuaria, siendo su unidad mínima de Actuación la establecida en el apartado 1 de este artículo.

- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.

- Instalación de fuentes alternativas de energía renovable.

- Actuación de Interés Público según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

5. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Las actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.

- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.

- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.

- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.

- La construcción de viviendas de nueva planta.

- Construcción de vertederos.

- Se prohíben además todos los usos no señalados como permitidos o autorizables.

Artículo 5.42 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial protección Agrícola: Vegas.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Clasificación y Categorías de Suelo.

1. Unidad mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 10.000 m² incluso para las Actividades de Interés Público.

2. Uso genérico. Es el Agrícola con el predominio del uso pormenorizado Agrícola de Regadío.

3. Usos del suelo permitidos:

- El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.

- La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
- La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.

- Actuación de Interés Público según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

4. Se consideran usos de la edificación susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
- Las casetas de aperos.
- Los almacenes agrícolas.
- Alojamiento rural en edificios existentes autorizados.
- Residencial en viviendas existentes autorizadas (tipología unifamiliar aislada).
- Residencial en edificaciones rurales tradicionales (tipología unifamiliar aislada).
- Instalaciones para la mejora del uso público.

- Actuación de Interés Público según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

5. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- La construcción de viveros e invernaderos.
- La construcción de viviendas de nueva planta.
- Construcción de vertederos.
- Se prohíben además todos los usos no señalados como permitidos o autorizables.

Artículo 5.43 Ordenación del suelo No urbanizable de Especial Protección Paisajística: Entorno de Montefrío.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Clasificación y Categorías de Suelo.

1. Unidad mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 30.000 m², a excepción de Actividades de Interés Público, cuya Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².

2. Usos del Suelo Permitidos:

- Adecuación de senderos para la práctica del senderismo, footing, ciclismo, etc., siempre que sus dimensiones sean las mínimas imprescindibles para tales fines y su ejecución se realice con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar los impactos.

- Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
- Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y/o conservación de suelos
- Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
- Habilitación de miradores.
- Actuación de Interés Público, según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

3. Se consideran usos de la edificación susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:

- Edificaciones vinculadas a infraestructuras, tales como antenas de telecomunicación.
- Actuación de Interés Público, según lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

4. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
- Las actuaciones, especialmente de movimiento de tierras y edificación, que supongan un impacto visual en el ámbito.

- La construcción de viviendas de nueva planta.
- El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- Las actuaciones que ocasionen la pérdida de arbolado.
- Se prohíben además todos los usos no señalados como permitidos o autorizables.

Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Complejos serranos de interés ambiental Espacio CS-7: Sierra de Parapanda.

Corresponde esta zona con el suelo incluido en la delimitación del espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico CS-7 Sierra de Parapanda. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, aprobado con la Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado con la Resolución de 14 de febrero de 2007, al cual se remite, y en especial a su Norma 38 en relación a la determinaciones específicas de regulación de usos.

Artículo 5.45 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Granada, Complejos serranos de interés ambiental Espacio CS-18: Sierra de las Chanzas.

Corresponde esta zona con el suelo incluido en la delimitación del espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico CS-18: Sierra de las Chanzas. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, aprobado con la Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado con la Resolución de 14 de febrero de 2007, al cual se remite, y en especial a su Norma 38 en relación a la determinaciones específicas de regulación de usos.

1. Constituyen éstos espacios relativamente extensos y/o de caracteres diversificados, con utilización y/o vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos, y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) Las construcciones y edificaciones industriales excepto las de almacén de productos asociados a las actividades agrarias o similares.

b) Los parques de atracciones.

c) Aeropuertos y helipuertos.

d) Viviendas aisladas de nueva planta no vinculadas a actividades productivas directas, o de servicio público, o las de guardería.

e) Instalaciones publicitarias y símbolos e imágenes conmemorativas.

f) La tala de árboles para transformación de usos sin perjuicios que para el desarrollo de actividades compatibles sea necesaria la eventual corta de árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado a) del art. 3 de dicha Norma (PEPMF).

3. Se consideran usos compatibles, de acuerdo a la regulación que en cada caso se establece los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente. La eventual realización de talas que puedan implicar la transformación del uso forestal del suelo requeriría en todo caso un Estudio de Impacto Ambiental.

b) Las actividades, instalaciones y construcciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos.

En el caso de obras de desmontes, aterrazamientos y rellenos, estabulación de ganado según características del Anejo 1 y piscifactorías será requisito indispensable la aportación de un proyecto con Estudio de Impacto Ambiental.

c) Las actuaciones colacionadas con la explotación de recursos mineros, que deberán contar siempre con la declaración de Utilidad Pública y con Estudio de Impacto Ambiental.

d) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas, previo proyecto y realización de Estudio de Impacto Ambiental.

e) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas y los parques rurales, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma 26 (PEPMF).

f) Los campamentos de turismo, albergues sociales e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las siguientes limitaciones:

- No situarse a distancias mayores de 1 km del núcleo de población más próximo.

- No afectar a una superficie superior al 5% del espacio protegido.

- No deberá implicar ninguna alteración de la cobertura arbórea ni la topografía originaria de los terrenos.

- Que no suponga una restricción al disfrute pública del resto del espacio protegido.

En cualquier caso será preceptivo con la documentación de proyecto el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

g) La construcción de instalaciones hoteleras de nueva planta y los usos turísticos recreativos y residenciales en edificaciones legales existentes según lo dispuesto en la Norma 26 (PEPMF).

h) Las viviendas familiares aisladas ligadas a la explotación de recursos agrarios, al entretenimiento de obras públicas y la guardería de complejos situados en medio rural. La licencia deberá ser denegada cuando se encuentre en alguna de las siguientes circunstancias:

- La explotación a la que está vinculada se sitúa a menos de 2 km de un núcleo de población.
 - La explotación vinculada al uso residencial contuviera terrenos no protegidos especialmente y el emplazamiento previsto para la vivienda se encontrara en espacios protegidos.
 - El promotor no demostrara inequívocamente la condición imprescindible de la vivienda agraria para la atención de las necesidades normales de la explotación.
- i) Las actuaciones de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios de acuerdo a lo establecido en la Norma 23 (PEPMF). Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones será preceptiva la aportación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Artículo 5.46 Ordenación del suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística del resto del Patrimonio Histórico.

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos, bienes etnológicos, bienes industriales, etc., no inscritos en el catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA), que forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, en virtud del art. 2 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, declarados en el término municipal de Montefrío y señalados en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.

2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas Decreto 168/2003, de 17 de junio.

3. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

4. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables

5. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Sección 4.ª Medidas de Protección Contra Incendios Forestales

Artículo 5.47 Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

1. De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/01, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.

2. Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización, procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo 5.48 Plan de Autoprotección.

1. De acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.

2. A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos

Artículo 5.49 Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

1. De acuerdo con lo establecido en la Sección 3.ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:

a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m

., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6 m, que no haya continuidad horizontal entre las copas y que estén podados hasta una altura mínima de 2,5 m.

b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Sección 5.ª Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 5.50 Ocupación máxima.

La ocupación máxima señalada para cada uso de la edificación será absoluta, es decir, en la parcela en la que coexistan varios usos de la edificación, la ocupación máxima será la correspondiente al uso que permita mayor ocupación, sin que dichos parámetros puedan sumarse.

Se establece un máximo de un 10% de la superficie no ocupada por cualquier tipo de edificación permitida para ser destinada a aparcamientos, porches o terrazas con acabado hormigonado o asfaltado.

Artículo 5.51 Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

a) Explotaciones mineras a cielo abierto, se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.

b) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

c) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable.

b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.

Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.

2) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.

3) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido sin que dicha situación otorgue derecho a indemnizaciones.

e) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.

f) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 5.52 Condiciones de la edificación agropecuaria.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros cuadrados. Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:
 - a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
 - c) Su altura máxima no superará los tres (3) metros.
 - d) Se prohíbe la instalación de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico.
 - e) La Unidad Mínima de Actuación para casetas de aperos y nave almacén agrícola será la unidad mínima de cultivo
2. Establos y criaderos de animales:
 - a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - c) La ocupación máxima no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 - g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Almacenes y otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc.); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
 - a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera y se justifique la ausencia de impacto visual, en cuyo caso podrá autorizarse una altura de la edificación de siete (7) metros con carácter general. Exclusivamente de forma excepcional y previa justificación de su absoluta necesidad, los servicios técnicos municipales podrán autorizar edificaciones de mayor altura.
 - c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d) Su superficie construida no superará los cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f) De forma genérica se prohíbe la instalación de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico con una potencia por encima de mil (1.000) vatios, salvo en el caso de tener la parcela en la que se ubica la edificación las condiciones urbanísticas necesarias que permitan la edificación de construcciones con dichas instalaciones, y salvo justificación expresa de su necesidad.
 - f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.
 - b) Superficie máxima de la edificación de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
 - c) Altura máxima de cuatro (4) metros.
 - d) Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.
 - e) La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de la parcela mínima de cultivo.
 - f) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población.
 - g) Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - h) Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. Las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.
 - i) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

j) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal.

j) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
- Que la explotación de la parcela afectada requiere alojamiento para los empleados en las labores agrícolas de la finca, dado el carácter temporal e intensivo de la actividad.

Artículo 5.53 Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88, de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987, de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88, de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.

2. Para las zonas de suelo no urbanizable señaladas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.

3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.

4. En cualquier caso para las zonas señaladas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, los usos serán los genéricos del suelo no urbanizable y únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 5.54 Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.

2. Se prevén las siguientes actividades:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.

e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

3. Se podrá rehabilitar edificación existente siempre que la edificación resultante cumpla la normativa que le sea de aplicación en función de la actividad que se trate. En el caso de rehabilitación de edificios de

carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.

4. Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros cuadrados. Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima es de dos plantas y no podrá superar los cinco (5) metros.

b) La ocupación en la que se implante la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 5.55 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán veinte mil (20.000) metros cuadrados.

1. Definición:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población y a servicios sociales especiales. Se incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad, las instalaciones turísticas y las aéreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. Usos pormenorizados:

Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta).

Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.

Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

Parques acuáticos.

Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.

Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha.

Campos de golf.

3. Condiciones de implantación:

La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.

Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4. Condiciones particulares de edificación vinculadas al ocio:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

La altura máxima es de dos plantas y no podrá superar los seis y medio (6,5) metros.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%).

Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambrado, empalizado o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

5. Tramitación:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 5.56 Condiciones de la Edificación vinculada a Equipamientos públicos o privados.

1. Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de suelo no urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en suelo no urbanizable siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura máxima es de dos plantas y no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta, necesidad que deberá ser justificada.

c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público de carácter sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el 30 %

d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado, con la obligación de mantener el cultivo en el resto de la parcela agrícola.

Artículo 5.57 Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán treinta mil (30.000) metros cuadrados.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas así como las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

2. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura máxima de la edificación es de dos plantas y no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.

c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el diez por ciento (10%).

d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.

e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 5.58 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. También es uso residencial el destinado a vivienda plurifamiliar tradicional en forma de cortijos y cortijadas.

En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.

2. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor

ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la o las parcelas vinculadas a la edificación será la unidad mínima de cultivo, y la superficie mínima de la parcela sobre la que se asiente la edificación deberá ser igualmente la unidad mínima de cultivo y deberá justificar la necesidad de su construcción para atender las necesidades de una explotación agrícola o ganadera.

3. Condiciones generales de implantación.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados. La parte correspondiente al cerramiento macizo no excederá de los cien (100) centímetros de altura.

c) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

d) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.

e) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

f) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura máxima es de dos plantas y no podrá superar los cinco (5) metros de alero y los siete metros y medio (7,50) de cumbrera. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura hasta un máximo de siete (7) metros de alero y diez (10) de cumbrera, siempre que se justifique su procedencia y necesidad y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicita la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.

c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie, entendiéndose que dicho porcentaje se refiere a la ocupación de la edificación para usos anejos a la explotación. En todo caso, la superficie máxima construida no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella será obligatorio mantenerlos cultivados y deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

e) Se deberá justificar suficientemente, a criterio del ayuntamiento, la necesidad de la implantación de la vivienda ligada a la explotación agropecuaria, debiendo cumplir como mínimo las siguientes condiciones:

- La distancia a cualquier núcleo de población será mayor de 500 metros.
- Que dicha vivienda es el lugar de residencia habitual del titular de la actividad.
- Que la actividad principal del titular está ligada a la explotación de la parcela afectada.

5. La justificación de la existencia de las viviendas en suelo no urbanizable se hará en base a lo siguiente: tendrán que ser viviendas existentes, legales, con escritura pública, registradas en el catastro, y que no tenga expediente sancionador. Esta justificación deberá siempre necesitar el informe favorable del Ayuntamiento en función de la antigüedad de la edificación.

Artículo 5.59 Condiciones de las edificaciones Rurales Tradicionales y Etnológicas.

1. Las edificaciones Rurales Tradicionales y Etnológicas son aquellas construcciones que, situadas en el medio rural de Montefrío, y vinculadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas.

2. La actuación preferente será la de rehabilitación. Debe garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen pues definen y cualifican el paisaje rural, así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.

3. La unidad mínima de actuación será la existente o la de la parcela históricamente vinculada a la edificación, sin que se pueda en ningún caso segregar la finca de forma que la parcela en la que se ubique la edificación resulte con una superficie inferior a treinta mil (30.000) metros cuadrados.

TÍTULO VI

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6.1 Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del municipio de Montefrío.

Artículo 6.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, que se desarrollarán en el Plan Especial, se consideran los siguientes Instrumentos:

a. En aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico Andaluz, la identificación de inmuebles o áreas como:

a.1. La identificación del Conjunto Histórico de Montefrío.

a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc., como BIC con la categoría de Monumento, o la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico, así como la delimitación de sus entornos.

b. En aplicación de la LOUA:

b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.

b.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.

b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío que deberá elaborar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

Artículo 6.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Montefrío los siguientes organismos y personas:

a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.

b. El Ayuntamiento de Montefrío, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.

c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 6.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.

b. La inversión directa Municipal.

c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Montefrío.

d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.

e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Montefrío a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

CAPÍTULO II

La Aplicación de los instrumentos para la protección del Patrimonio

Artículo 6.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:

a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Montefrío, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Montefrío.

Artículo 6.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 6.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Montefrío que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de P.H.E., y Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

CAPÍTULO III

La Legislación de Patrimonio Histórico y las Determinaciones del plan General

Artículo 6.8 La Delimitación de Conjunto Histórico.

1. El presente Plan General recoge la Delimitación de Conjunto Histórico de Montefrío declarada por la Consejería de Cultura. La Delimitación se recoge a efectos de la coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística.

Artículo 6.9 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.

2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico del Plan General de Montefrío que se completará en Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados e incoados del Conjunto Histórico de Montefrío en el nivel de protección de Valor Monumental

3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos Monumentos u otras figuras de protección, o su desclasificación no supone modificación del presente Plan General o del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, complementario al mismo.

3. En el supuesto de que las instrucciones particulares de la inscripción específica a que se refiere el artículo 11. de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

CAPÍTULO IV

Normas de Protección del Patrimonio Histórico

Artículo 6.10 Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico del Conjunto Histórico de Montefrío se realizará mediante la ordenación pormenorizada que se desarrollará en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, que según el art 14.1.b) de la LOUA, tendrá finalidades de protección, conservación y mejora, en este caso, del área delimitada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, declarado y delimitado por el Real Decreto de 18 de junio de 1982, con fecha de publicación en el BOE de 30 de julio de 1982, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

No obstante, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento del art. 10 de la LOUA, establece la ordenación urbanística detallada del Conjunto Histórico incluyendo los usos pormenorizados y ordenanzas de edificación (art. 10.2.A.a de la LOUA) y los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano incluido en el Conjunto Histórico (art. 10.1.A.d) de la LOUA).

2. Para esta área, el Plan General programa la elaboración en un plazo máximo de 3 años del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

CAPÍTULO V

Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico

Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 6.11 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico de Montefrío se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc. Las fichas de los elementos del conjunto Histórico que pertenecen a la ordenación pormenorizada se desarrollarán en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985, de 25 de junio, y el artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un «hallazgo con motivo de obras», según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Montefrío.

Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

- 1) Conservación.
- 2) Restauración.
- 3) Rehabilitación.

4) Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomendándose evitar actuaciones de carácter análogo.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de

elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 6.13 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Montefrío, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma

Sección 2.^a Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 6.14 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 6.15 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

a) Valor Monumental (VM): Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 artículo 15, punto 1.º «Son Monumentos aquellos bienes inmuebles que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social». En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el art. 6.12, y en cualquier caso con la previa autorización de la Consejería de Cultura. Específicamente en los edificios de Valor Monumental declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el art. 39 de la LPHE y el Título III de la LPHA.

b) Valor Singular (VS): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Montefrío que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial y arquitectónico. En este nivel se incluyen la práctica totalidad de edificios representativos, como iglesias o conventos que no están incluidos en la categoría de edificaciones monumentales, edificaciones civiles singulares, además de edificaciones residenciales de especial relevancia. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación según las definiciones expresadas en el art. 6.12. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne valores de gran interés simbólico, su escala, orden y composición, ejercicios de ornamentación de gran interés. Así como el mantenimiento de elementos correspondientes a su organización tipológica y estructural interior como espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas con bóvedas, elementos de valor artístico-estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc., con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Estas indicaciones no serán preceptivas en aquellas partes del edificio o de la parcela grafadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como «otras construcciones» que quedan fuera de la catalogación. Será preceptivo, en el momento en que los propietarios pretendan actuar, presentar un levantamiento planimétrico y fotográfico exhaustivo del estado actual del edificio para ser valorado la administración tutelar. Se localizan en planos con las siglas VS.

c) Valor Tipológico (VT): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado de Montefrío, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico. En este nivel se han incluido la práctica totalidad de las tipologías residenciales de gran superficie en planta, con patio central, casas burguesas, casas de renta, etc. Se trata de edificios en los que las intervenciones permitidas genéricamente serán las obras de conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial, siempre conservando los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, excepto en aquellas partes del edificio o de la parcela grafadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como «otras construcciones» que quedan fuera de la catalogación. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, que implica genéricamente los siguientes elementos: la fachada, pues reúne suficientes valores de escala, orden y de composición, y el mantenimiento de los elementos principales de su organización tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujiás con bóvedas, así como elementos de valor artístico tales como columnas, zapatas, alfarjes, etc., con especial respeto de los elementos referidos en su ficha correspondiente. Se localizan en planos con las siglas VT.

d) Valor Ambiental (VA): Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional de Montefrío. En este Nivel se protege la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente los siguientes elementos: volumetría, fachadas, cubiertas y el mantenimiento con especial respeto de los elementos caracterizadores como: huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, salvo en los aspectos que se especifique lo contrario en la correspondiente ficha. Todo ello sin que suponga el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Presentan unas cualidades específicas que las destacan de su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas. Tendrán condiciones de protección genéricas de este nivel más las que específicamente se deriven de las características propias de cada elemento.

Sección 3.ª Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 6.16 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

En edificaciones incluidas en el catálogo de protección del patrimonio cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas.

Artículo 6.17 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona del Conjunto Histórico en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 6.18 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

Artículo 6.19 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Montefrío promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 6.20 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4.1. Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM)

Artículo 6.21 Definición y Ámbito de aplicación.

1. En el Valor Monumental se agrupan los B.I.C. declarados o incoados que corresponden con los elementos sujetos a una especial protección por legislación específica patrimonial, por lo tanto pertenecen a la ordenación estructural del municipio de Montefrío. Se localizan en planos con las siglas VM.

2. Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 4.2. Protección de Edificaciones de Valor Singular (VS)

Artículo 6.22 bis Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior, edificios del patrimonio residencial y civil de Montefrío que son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues, además de contar con las fachadas más significativas, su organización tipológica presenta elementos de alto valor espacial, artístico y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VS.

Artículo 6.22 bis2 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los bienes de esta categoría incluidos o propuestos para su inclusión en el CGPHA no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. En los bienes inmuebles de esta categoría las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Sección 4.3. Protección de Edificaciones de Valor Tipológico (VT)

Artículo 6.22 bis3 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel se ha asignado a los edificios que destacan del conjunto edificado de Montefrío, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VT.

Artículo 6.22 bis4 Condiciones particulares de la edificación.

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.

2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior, espacios de acceso, patios, escaleras, crujeas con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarjes, etc. Con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, a excepción de las partes grafiadas en el esquema tipológico en planta de su ficha como «otras construcciones», e integrarlos de forma coherente en el conjunto. Igualmente deberán conservarse e integrarse aquellos elementos que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del anteproyecto de edificación que se proponga. La modificación de fichas de catálogo deberá requerir la autorización de la Consejería de Cultura y tramitarse como Modificación Puntual del Plan Especial.

Sección 4.4. Protección de Edificaciones de Valor Ambiental

Artículo 6.22 bis5 Definición y Ámbito de aplicación.

1. Este nivel de protección se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del Conjunto Histórico de Montefrío.

2. Los edificios comprendidos en este nivel son los identificados en el Plano de Catálogo genéricamente con las siglas VA.

Artículo 6.22 bis6 Condiciones particulares de la edificación.

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.

El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas del catálogo para el Nivel Ambiental.

2. En los elementos catalogados como Valor Ambiental, hasta que se complete su correspondiente ficha de catálogo, con el visto bueno de la Consejería de Cultura, la única intervención permitida es la de Conservación.

Según la Ley 16/85, de PHE, en su art. 21.3, la conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente.

Se consideran excepcionales las substituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y solo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto.

3. Corresponderá específicamente al Anexo de Catálogo prever las condiciones y la regulación de la infravivienda y de las edificaciones auxiliares en las parcelas de Valor Ambiental.

4. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior, que indica genéricamente: volumetría, fachada y cubiertas; y el mantenimiento específico de los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo.

5. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha.

6. En ningún caso las intervenciones de reestructuración mayoritaria conllevarán el vaciado completo de la edificación, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patios y acceso.

7. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

	Nivel de Catalogación	Tipos de intervenciones permitidas
VM	Valor Monumental	Conservación, restauración y rehabilitación.
VS	Valor Singular	Conservación, restauración y rehabilitación.
VT	Valor Tipológico	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial.
VA	Valor Ambiental	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria.

Sección 5.ª Declaración de ruina y demoliciones de las edificaciones

Artículo 6.23 Ruina inminente y demolición en edificios catalogados y en el conjunto histórico.

Hasta la Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Montefrío se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO III, Régimen de protección, de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO VI

Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico

Sección 1.ª Disposiciones Preliminares

Artículo 6.24 Patrimonio Arqueológico.

Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

Artículo 6.25 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Las determinaciones sobre la protección del Patrimonio de la Carta Arqueológica prevalecerán sobre las determinaciones en dicha materia incluidas en este Plan General. El PGOU asume las determinaciones de la Carta Arqueológica de Montefrío recogiendo como Anexo a la Normativa.

2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (art. 52.1 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía).

3. La protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico de Montefrío se realizará en el Plan Especial de Protección y reforma Interior del Conjunto Histórico mediante el establecimiento de tres Niveles de Cautela Arqueológica, desarrollando para cada uno de ellos la normativa específica en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes arqueológicos. Dicha actuación o intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

4. Se establece, siguiendo los criterios de la Carta Arqueológica Municipal, una zonificación con cuatro ámbitos diferenciados para los que se marcan unas cautelas arqueológicas específicas, las cuales afectarán no solo a las parcelas o edificaciones, sino también a las vías y espacios públicos. Estos ámbitos son:

- a) Zona 0. Cerro de la Villa.
 - b) Zona 1. Necrópolis de la Huerta de la Capellanía. (Fuera del Conjunto Histórico)
 - c) Zona 2. Tiene dos ámbitos diferenciados, uno que se corresponde con los barrios de Solana, Arrabal y Erillas, y otro localizado en torno al convento de San Antonio.
 - d) Zona 3. Resto del conjunto histórico de Montefrío.
- Zona 0.

Corresponde a espacios con elementos históricos y arqueológicos conocidos y delimitados, por lo que las actuaciones arqueológicas a realizar en las zonas con este nivel deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes.

Además, esta zona queda definida como Área de Reserva Arqueológica.

Zona 1. (Fuera del Conjunto Histórico)

Al igual que la anterior, corresponde a espacios con elementos históricos y arqueológicos conocidos y delimitados, por lo que las actuaciones arqueológicas a realizar en las zonas con este nivel deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes.

Zona 2.

Corresponde con zonas del conjunto histórico en las que se ha documentado una ocupación histórica, ya sea a través de las fuentes escritas, del urbanismo o de la existencia de inmuebles históricos de interés, como ocurre con el espacio que se corresponde con los barrios de Solana, Arrabal y Erillas, donde queda constatada su ocupación, como mínimo, inmediata a la conquista castellana. A esta zona hay que añadir la delimitada en torno al convento de San Antonio, donde a partir de la construcción de la iglesia en 1737, se originó un importante núcleo de ocupación.

Zona 3.

Afecta al resto del conjunto histórico no incluido en ninguna de las zonas anteriores.

Cautelas arqueológicas para el conjunto histórico.

a) Criterios generales de aplicación para todo el Conjunto Histórico.

- Como condición general, el Ayuntamiento informará a la Delegación Provincial de las solicitudes de actuación de particulares sobre inmuebles situados en el ámbito del Conjunto Histórico, de las actuaciones públicas previstas así como las de aperturas de zanjas para la instalación de diferentes servicios.

- En aquellos inmuebles con elementos emergentes considerados del Patrimonio arqueológico y en los catalogados por el Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), y por supuesto, los Bienes de Interés Cultural incoados o declarados, se exigirá la realización, además de la correspondiente excavación o sondeo, un análisis arqueológico de estructuras emergentes.

b) Criterios particulares de aplicación en cada ámbito.

Zona 0.

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierra.

Las actuaciones arqueológicas a realizar esta zona deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes.

Esta zona queda definida como Área de Reserva Arqueológica.

Zona 1 (Fuera del Conjunto Histórico).

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de la cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierra.

Zona 2.

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica mediante sondeo de hasta un 50% de la superficie a remover, con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierras.

Zona 3.

En el resto del Conjunto Histórico de Montefrío no incluido en ninguna de las anteriores zonas, cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de un control arqueológico de movimientos de tierras. La aparición de restos arqueológicos supondrá la revisión de la cautela arqueológica por parte de la administración competente en materia de cultura.

Artículo 6.26 Ocupación bajo rasante.
Sótanos y semisótanos.

Los sótanos dentro del Conjunto Histórico tendrán un carácter excepcional. Su viabilidad deberá ser considerada dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan parcial). Los restos arqueológicos que existan se deberán conservar bajo rasante o cimentación, tendiendo a la conservación de aquellos elementos huecos bajo rasante (bodegas, bóvedas, sótanos existentes, aljibes, etc.). El Plan propone la conservación de restos arqueológicos bajo rasante u otros elementos de interés como bodegas, bóvedas, aljibes, etc, en la edificación o actuación en que se integren, cuando así lo determine el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

1. En el interior del recinto delimitado por el Conjunto Histórico no se permitirán sótanos con carácter general (cimentaciones no superficiales incluidas), salvo las excepciones contempladas en el punto 3.

Solo se permitirán con la autorización correspondiente de la Consejería de Cultura, siempre y cuando:

- Los usos a los que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares que permitan la integración, protección y puesta en valor de los restos arqueológicos.

- En proyectos vinculadas con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamiento culturales que se proyecten en tales zonas o aprovechen edificaciones existentes.

- Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicios, que además deberán realizarse bajo control arqueológico.

2. En cuanto a los semisótanos, en su caso, cuando computen como plantas habitables, se tendrán que establecer condiciones en cuanto a la cuota de referencia y la medición de la altura de la edificación, justificándose, en suma su existencia.

Esta previsión se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas en las normas de protección del Plan para cada uno de los niveles de protección arqueológica, de manera que se garantiza que no se produce ninguna pérdida de contenido arqueológico y, en su caso, la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.

Para todo lo demás se estará a lo dispuesto en la Normativa General sobre «ocupación bajo rasante».

3. En su caso, en las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariado y protegidos. En cualquier caso el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en el Título II de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Sección 2.^a Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo

Artículo 6.27 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catalogación de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catálogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. Cualquier descatalogación deberá ser tramitada como una Innovación del Plan General. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a) Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, ... que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e) Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

Deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

CAPÍTULO VII

Normas de Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental del Conjunto Histórico

Artículo 6.28 Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental.

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de elementos de mobiliario urbano (heráldicas y cruces), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico y artístico.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental de Montefrío se realizará mediante la inclusión de los elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementará al Plan Especial de Protección y reforma Interior del Conjunto Histórico, así como su clasificación en las siguientes categorías:

- a. Heráldicas
- b. Cruces
- d. Fuentes
- d. Espacios públicos

Artículo 6.29 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Fuentes.

1. Las fuentes incluidas en el Catálogo de Protección de Montefrío, con la denominación de Fuentes (UF), serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Tutelar del Municipio, en cuanto a sus características funcionales y materiales. Los valores históricos y/o artísticos de las mismas deberán respetarse en la medida en que así lo especifique su correspondiente ficha de Catálogo

2. Cuando la fuente se encuentre en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre la misma tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos.

Artículo 6.30 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Montefrío, con la denominación de UH, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77, de 30 de marzo).

2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Montefrío, serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Cultural Competente por su carácter de B.I.C. que deberá informar favorablemente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

Artículo 6.31 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Cruces.

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección de Montefrío, con la denominación de UC-RU, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, y valores históricos y/o artísticos.

2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

3. Son Bien de Interés Cultural las cruces de término y otros elementos de interés histórico-artístico considerados en la Disposición Adicional segunda según el Decreto 571/1963, de 14 de marzo.

4. En cumplimiento del artículo 14 de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. A estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación.

Artículo 6.32 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Espacio Público.

1. La protección del Espacio Público del Conjunto Histórico de Montefrío se realiza mediante la inclusión en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío que acompaña al presente Plan.

2. Los espacios públicos incluidos en el Catálogo del presente Plan, son denominados UEH, y poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana del Conjunto Histórico de Montefrío, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes.

Artículo 6.33 Condiciones Particulares de Protección.

1. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.

2. Salvo que exprese lo contrario la Ficha del Catálogo, los proyectos de reurbanización que se formulen sobre los Espacios Públicos catalogados deberán contar con informe favorable de la Administración Cultural Competente.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO

TÍTULO VII

PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

PUBLICIDAD DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 7.1 Carácter público del planeamiento.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, sean éstos de iniciativa pública o privada, tienen carácter público y debe garantizarse su publicidad quedando depositados en el Ayuntamiento para su consulta por los administrados.

2. La publicidad de los instrumentos de planeamiento se regulará según lo establecido en los artículos 39 y 40 de la LOUA y su publicación se realizará conforme al artículo 41 de la LOUA.

CAPÍTULO II

Información de las determinaciones de los planes a los administrados

Artículo 7.2 La información urbanística del Planeamiento.

1. Las administraciones competentes facilitarán en la mayor medida posible el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento por medios y procedimientos convencionales, informáticos o telemáticos.

2. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a. Consulta directa del planeamiento.
- b. Cédulas urbanísticas.

Artículo 7.3 Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará en el Ayuntamiento un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados, en que 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.

Artículo 7.4 Cédulas Urbanísticas.

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
- c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
- d. Área de reparto en la que, en su caso, se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca
- e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.
- f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
- g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.
- h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento de Montefrío.

i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento de Montefrío podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, urbanización, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

Artículo 7.5 Consultas que Requieren Interpretación del Planeamiento.

Cuando los Informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración competente (municipal o sectorial), que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo 7.6 El Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

En aplicación del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el Ayuntamiento está obligado a crear un registro municipal de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La creación de dicho registro se formalizará de acuerdo con las condiciones establecidas en el Decreto 2/2004 y demás normativa vigente.

TÍTULO VIII

DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 8.1 Órganos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Montefrío, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 8.2 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Montefrío, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo 8.3 Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II

Instrumentos de ordenación

Artículo 8.4 Definición y Clases.

1. En el marco del Plan General la ordenación urbanística se instrumentará, en su caso, mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes de Ordenación Intermunicipal, para la ordenación de áreas situadas en dos o más términos municipales.
- b. Planes de Sectorización, para el Suelo Urbanizable no sectorizado.
- c. Planes Parciales de Ordenación, directamente para el Suelo Urbanizable sectorizado o en desarrollo de los Planes de Sectorización.
- d. Planes Especiales, que podrán ser:
 - En Suelo Urbano: de Reforma Interior y de Mejora Urbana.
 - En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural.

- Y en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura.

e. Estudios de Detalle como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el Suelo Urbano.

f. Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

g. Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.

3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.5 Planes de ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto la ordenación de áreas concretas que han de ser objeto de una actuación urbanística unitaria y que están integradas por terrenos pertenecientes al Término Municipal de Montefrío y terrenos pertenecientes a otro municipio.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán en cumplimiento de la remisión que a tal efecto hagan los Planes generales de los municipios afectados o la previsión de los Planes de Ordenación del Territorio o de forma independiente en defecto de dicha remisión o previsión.

3. El contenido de estos planes será el correspondiente a las determinaciones propias de los Planes generales de Ordenación Urbanística para el cumplimiento de su objeto específico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la LOUA.

Artículo 8.6 Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no sectorizado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable sectorizado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada Plan de Sectorización comprenderá el ámbito de una unidad urbanística integrada, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Planes de Sectorización contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 12 de la LOUA así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades del suelo urbanizable no sectorizado. Comprenderán como mínimo los documentos previstos en el artículo 19 de la LOUA e incluirán además un cuadro de características, con señalamiento del aprovechamiento tipo y de los diferentes niveles de intensidad, en función de los usos que se asignen a las diversas porciones en que se divide el territorio.

Artículo 8.7 Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable delimitados por el Plan General, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos por el Plan General o por el correspondiente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2. Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física tiene, de acuerdo con las determinaciones de la documentación gráfica y de las fichas, en parte carácter orientativo y en parte obligatorio. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental de la ordenación planteada y del territorio.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 13 de la LOUA, en los artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que contendrán los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento, con las precisiones detalladas en estas Normas.

Artículo 8.8 Planes Especiales.

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquel, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14 de la LOUA.

2. Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación y Ordenación Física tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en cualquier caso la estructura fundamental y las indicaciones de la documentación gráfica y de las fichas.

3. Según su finalidad, podrán formularse con carácter general los siguientes tipos de Planes Especiales:

a. De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

b. De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.

c. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o el espacio público. Este será el caso del Plan Especial del Conjunto Histórico que se llevará a cabo.

d. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e. De Dotación de Equipamiento e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otras análogas. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualesquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen según se establece en el artículo 14 de la LOUA y contendrán la documentación que señala el artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales que actúen sobre las áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifican en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones.

a. La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

- Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso, dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.

- Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características de Plan Especial.

b. Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria justificativa contendrá, además de lo indicado en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.

- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

- Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.

- Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

5. El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual al correspondiente de los Planes Parciales, excepción hecha de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características de la reforma de que se trate.

6. Los Planes Especiales de Mejora Urbana y de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza, contendrán:

a. Memoria justificativa, donde se recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:

- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

- Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b. Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijarán pautas para su ejecución y se asignarán las inversiones a los distintos agentes que vayan a intervenir en su ejecución.

7. Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento o, en su caso, por la Administración que hubiera sido la actuante.

Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.

Artículo 8.9 Estudio de Detalle.

1. Para la debida aplicación en el suelo urbano del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos:

a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General, Planes Parciales o Planes Especiales la ordenación de volúmenes, el trazado del viario secundario y la localización de los suelos de uso dotacional público.

b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario así como reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes, trazado de viario secundario y localización de dotaciones públicas señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir la superficie destinada a dotaciones y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c. Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado, sin perjuicio de su uso y destino públicos en superficies con entidad suficiente a estos efectos. En ningún caso el ámbito de ordenación será inferior a una parcela y se corresponderá con todo o parte de una unidad de gestión ya delimitada

d. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a calificación y edificabilidad máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos y no podrán modificar el uso urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento, alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, suprimir o reducir el suelo dotacional público ni afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie. Las alturas y envolvente máximas respetarán lo establecido en el Título X y Título XII de estas Normas,

2. Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 19 de la LOUA con las especificaciones que se señalan en estas Normas.

CAPÍTULO III

Instrumentos de gestión

Artículo 8.10 Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales

Según supongan o no la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística, los instrumentos de gestión pueden ser:

a. De gestión sistemática.

b. De gestión asistemática.

Artículo 8.11 Instrumentos de gestión sistemática.

Se consideran instrumentos de gestión sistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 107 y siguientes de la LOUA.

Artículo 8.12 Presupuestos de las Actuaciones sistemáticas.

Toda actuación sistemática de ejecución del planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, exigirá con arreglo a lo previsto por la LOUA, la previa delimitación de unidad de ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Artículo 8.13 Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La determinación y delimitación de unidades de ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en los artículos 105 y 106 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística. Idéntico procedimiento se seguirá para la modificación de las contenidas en los Planes.

Cuando la determinación y delimitación de las unidades de ejecución esté contenida en los Planes, no será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo para su modificación, si bien la inicial delimitación de la unidad de ejecución habrá de vincularse a la aprobación inicial del correspondiente Plan.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable, se delimitarán unidades de ejecución que incluirán, en un ámbito cerrado y único, una superficie continua de terrenos que, atendiendo a las características de la ordenación prevista, sea susceptible de cumplir los requisitos establecidos por el número 1 del artículo 105 de la LOUA. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable dichas unidades de ejecución podrán ser discontinuas conforme al artículo 105.2 de la LOUA.

3. El Planeamiento Parcial y Especial contendrá necesariamente entre sus determinaciones la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación, sin perjuicio de la posterior modificación de estas determinaciones por el procedimiento establecido por la Ley y estas Normas.

Artículo 8.14 Elección del Sistema de actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 y siguientes de la LOUA: compensación, cooperación o expropiación.

2. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicara, dicha determinación se deberá justificar en función de las necesidades, medios económicos financieros con que cuente la Administración, colaboración con la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada unidad de ejecución.

3. La determinación del sistema, cuando no se contenga en el presente Plan o en los aprobados para su desarrollo, se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución, o en su defecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.15 Sistema de compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.

2. No será preciso constituir la Junta de Compensación en el caso de que los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA.

3. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la LOUA, en los reglamentos vigentes y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Artículo 8.16 Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, bien mediante gestión directa o mediante la concesión de la actividad de ejecución sobre la base del correspondiente concurso con arreglo a las normas establecidas por la LOUA.

2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley, en los reglamentos vigentes y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 8.17 Sistema de expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendido dentro de un área previamente delimitada y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LOUA, sus reglamentos y cuanto resulte de aplicación en las presentes Normas.

Artículo 8.18 Instrumentos de Gestión Asistemática.

1. Son instrumentos de gestión asistemática, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquellos que, no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, la obtención de los suelos dotacionales y la ejecución integral de la ordenación urbanística prevista de una unidad de ejecución.

2. Son instrumentos de gestión asistemática en toda clase de suelo los siguientes:

a. La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos ni adscritos a sectores o unidades de ejecución.

b. La ocupación directa de terrenos para la obtención de las dotaciones públicas no incluidas ni adscritas a sectores o unidades de ejecución previstas por el planeamiento.

c. La imposición de contribuciones especiales por la realización de obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su obtención o costeamiento mediante los instrumentos de reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

3. Además de los instrumentos anteriores, en suelo urbano se podrán utilizar específicamente los instrumentos de gestión asistemática siguientes:

a. Las transferencias de aprovechamiento urbanístico contempladas en el artículo 139 de la LOUA.

b. La normalización de fincas.

Artículo 8.19 Expropiación forzosa.

1. La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2. Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento, la expropiación forzosa se adoptará:

a. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbano, así como de las dotaciones locales incluidas en este y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.

b. Para la obtención anticipada del suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

c. Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

Artículo 8.20 Ocupación directa.

1. Se entiende por ocupación directa la obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

2. La ocupación directa requerirá la previa determinación por la Administración actuante de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución en la que, por exceder su aprovechamiento real del apropiable por el conjunto de propietarios inicialmente incluidos en la misma, hayan de hacerse efectivos tales aprovechamientos, según dispone el artículo 141 de la LOUA.

Artículo 8.21 Contribuciones especiales.

Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 8.22 Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real permitido sobre una parcela con unidades de aprovechamiento pertenecientes al Ayuntamiento o procedentes de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

Artículo 8.23 Normalización de fincas.

La normalización de fincas se aplicará, conforme a lo establecido en los artículos 117 a 120 del Reglamento de Gestión Urbanística, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento

CAPÍTULO IV

Instrumentos de Ejecución

Artículo 8.24 Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.

- a. De urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.
- d. De otras actuaciones urbanísticas.
- e. De actividades e instalaciones.

Artículo 8.25 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.

3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras de proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia. Se presentará documentación del estado final de obra como requisito indispensable para la ocupación del edificio.

5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto. La subsanación no dará lugar a la interrupción, sino a la reanudación del cómputo del plazo para solicitar la licencia.

Artículo 8.26 Definición, Clases y Características Generales de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.
2. Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, o unidad de ejecución.
3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 8.27 Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
 - a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.
 - b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
 - c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009 sobre la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

Artículo 8.28 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. No obstante, tratándose de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un plan de ordenación, podrán seguir el trámite establecido para las obras ordinarias, de conformidad con el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
2. Las garantías que en su caso se hubieran constituido se cancelarán o devolverán cuando sean recepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración. Podrán cancelarse o devolverse parcialmente las garantías prestadas, conforme se produzca la ejecución material de las obras de urbanización.

Artículo 8.29 Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
 - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
 - b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.

d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.

e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

Artículo 8.30 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.

2. A los efectos previstos en estas Normas, los proyectos incorporarán el señalamiento del plazo de iniciación y de la duración máxima prevista de las obras a fin de que el Ayuntamiento los apruebe o modifique.

3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A estos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento del Decreto 293/2009 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

Artículo 8.31 Clases de obras de edificación y definición en proyectos.

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

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

c. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

5. Los proyectos de nueva planta sólo podrán referirse a una única parcela o a varias parcelas siempre que éstas sean colindantes y presenten una fachada continua.

Artículo 8.32 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.

La documentación de los proyectos de obras en los edificios deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los

documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

2. Obras de consolidación: Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

b. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.

3. Obras de acondicionamiento:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la ejecución de las obras proyectadas.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

4. Obras de restauración:

a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.

d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.

e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.

5. Obras de reforma:

a. Levantamiento del edificio en su situación actual.

b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.

c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

Artículo 8.33 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 8.34 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:

a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.

b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.

c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

3. Obras de Ampliación:

- a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
- c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
- d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.

4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del suelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
- c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
- h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j. Vertederos de residuos o escombros.
- k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
- l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

- a. Vallados de obras y solares.
- b. Sondeos de terrenos.
- c. Apertura de zanjas y calas.
- d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
- e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
- f. Instalación de grúas.

Artículo 8.36 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos

en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, planos suficientes de las instalaciones y presupuesto.

Con el objetivo de controlar la ejecución de perforaciones para captación de aguas subterráneas, será necesaria la licencia municipal para los sondeos y pozos en suelo no urbanizable.

Artículo 8.37 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 8.38 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

TÍTULO IX

INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Licencias Urbanísticas

Sección 1.ª Actividades sujetas y clases de Licencias

Artículo 9.1 Actividades Sujetas a Licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos de edificación establecidos en el artículo 169 con las excepciones previstas en el artículo 170 de la LOUA así como los actos relacionados en el artículo 1 de Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a. Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado.

b. Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c. Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Las obras de construcción, reparación o conservación de las carreteras estatales y los terrenos ocupados por los elementos funcionales de éstas, definidos en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras como bienes de dominio público, por constituir obras públicas de interés general, no estarán sometidas a los actos de control preventivo municipal a que se refiere el artículo 84.1, b) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local (artículo 12) según se establece en el artículo 42 del Reglamento General de Carreteras y de acuerdo con lo estipulado en el artículo 12 de la Ley 25/88, de Carreteras. En los casos de urgencia o excepcional interés público se podrá remitir por parte del Ministerio al Ayuntamiento el proyecto para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico.

4. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que proceden a la correspondiente licencia urbanística.

Clases de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas pueden ser:

a. De parcelación.

b. De obras de nueva planta, reforma o ampliación.

- c. De obra menor.
- d. De zanjas y calicatas.
- c. De otras actuaciones urbanísticas.
- d. De primera utilización.
- e. De apertura de establecimientos

Sección 2.ª Licencia de Parcelación

Artículo 9.3 Parcelación Urbanística.

1. Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares en terrenos con régimen de suelo urbano o urbanizable así como la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de o establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza pueda inducir la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos 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 del párrafo anterior.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Plan Parcial y de los proyectos de reparcelación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Artículo 9.4 Licencia de Parcelación.

1. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

2. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano o urbanizable que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, de acuerdo con el correspondiente proyecto de reparcelación, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

5. El Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación, o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Sección 3.ª Licencia de Obras

Artículo 9.5 Clases.

La licencia urbanística de obras puede ser:

- a. De urbanización.
- b. De edificación, que comprende a su vez, todos los tipos de obras que se relacionan en estas Normas.

Artículo 9.6 Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización, en el caso de tramitarse según el procedimiento establecido en el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la

ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 9.7 Licencia de Obras de Edificación de nueva planta, reforma o ampliación.

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c. Disponer el solicitante de la licencia de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

g. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

h. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

i. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

j. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos en su caso.

k. Haber solicitado el alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

l. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aún cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas y en la legislación aplicable.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Si se prevé afección a los elementos de urbanización o infraestructuras existentes, su restitución deberá realizarse a cargo del promotor, depositándose con carácter previo a la licencia una fianza cuya cuantía será del 1% del presupuesto de obra previsto o cantidad que determine el Ayuntamiento en cada caso en función de las características específicas de la obra.

Artículo 9.8 Licencia de Obra Menor.

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A estos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.

Artículo 9.9 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Sección 4.ª Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas

Artículo 9.10 Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización, hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

- a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.
- b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.
- c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.
- d. Informe del Servicio Municipal de agua
- e. Longitud de la zanja en metros.

Sección 5.ª Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos

Artículo 9.11 Licencia de Primera Utilización.

1. La licencia de primera utilización tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en las licencias de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

2. Están sujetas a licencia de primera utilización:

- a. La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales o alteración en los usos a que se destinan.
- b. La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de primera utilización requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa o cédula de calificación definitiva para viviendas de protección oficial.

b. Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c. Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

e. Presentación del justificante de la licencia de obra y del Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

f. Acreditación de la licencia de obra y solicitud de licencia de Zanjas y Calicatas para acometidas, en su caso.

g. Relación de propietarios con DNI e indicación de planta o piso, en su caso.

4. La licencia de primera utilización se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios. La obtención de licencia de primera utilización por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

En los supuestos contemplados en los apartados 2.a) y 2.b) de este artículo la licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de primera utilización cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 9.12 Licencia para la autorización de usos provisionales.

La autorización para los usos provisionales será por plazo limitado renovable por la Administración, debiendo demolerse las instalaciones a que hubiere dado lugar, sin derecho a indemnización cuando lo acordare la entidad concedente. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

Sección 6.ª Eficacia de las Licencias

Artículo 9.13 Caducidad de las Licencias.

1. La administración urbanística municipal declarará caducadas a todos los efectos las licencias cuando concurra alguno de los siguientes supuestos:

a. Si no se comenzaren las obras o actividades autorizadas en el plazo de doce (12) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de doce (12) meses.

b. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaren interrumpidas por un período superior a seis (6) meses, pudiéndose autorizar la prórroga de doce (12) meses por una sola vez y con causa justificada.

c. Si no se cumplieren el plazo de terminación, con el límite máximo más alguna de las prórrogas a que se refieren los apartados a) y b) de este número. De no contar con prórroga anterior y habiéndose alcanzado la última fase, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a doce (12) meses.

d. En licencias de demolición si no comenzaran las obras en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o no concluyeran antes de seis (6) meses desde dicha fecha.

2. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen sus plazos respectivos.

3. La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas.

4. El expediente de caducidad de la licencia es compatible e independiente de la declaración del incumplimiento del deber de edificar. No obstante, la declaración de este incumplimiento lleva implícita la declaración de caducidad de la licencia.

Artículo 9.14 Pérdida de Eficacia de las Licencias.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuvieren subordinadas.

Artículo 9.15 Efectos de la Extinción de las Licencias.

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

CAPÍTULO II

El Deber de Conservación

Sección 1.ª Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles

Artículo 9.16 Obligaciones de Conservación.

Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y a su utilidad pública.

Artículo 9.17 Contenido del Deber de Conservación.

De conformidad con el art. 155 de la LOUA, se consideran contenidos en el deber de conservación los siguientes trabajos:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. 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.

b. Las obras en edificios no declarados en ruina cuya cuantía no alcance el contenido normal del deber de conservación (art. 155.3 de la LOUA), 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.

Artículo 9.18 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.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá de 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:

b.1) Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3) Condiciones de ornato: Las fachadas de los elementos exteriores, medianeras, vallas y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse decentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles e instalación:

Las condiciones señaladas en a) y b) serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 9.19 Inspección Técnica de Edificios.

1. Con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad y funcionalidad en las edificaciones será preceptivo someter a una inspección técnica aquellas edificaciones que en razón de su antigüedad o estado

de conservación lo precisen según se regule en la ordenanza municipal de Inspección Técnica de Edificios de aplicación.

2. Las conclusiones de dicha inspección técnica en lo referido a las obras imprescindibles a acometer para garantizar las condiciones de seguridad y ornato público así como las mínimas de habitabilidad deberán ser ejecutadas por la propiedad a su costa en el plazo que se establezca en la ordenanza, pudiendo el ayuntamiento actuar subsidiariamente y repercutir el coste de la intervención a la propiedad.

Artículo 9.20 Colaboración Municipal.

Si el coste de ejecución de las obras rebasara los límites establecidos y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por subvencionar el exceso del coste de la reparación, requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 9.21 Órdenes de Ejecución de Obras de Conservación y Reforma por Motivos de Interés Estético o Turístico.

1. La administración urbanística municipal podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a. Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Sección 2.ª Declaración de Ruina

Artículo 9.22 Declaración de Ruina.

De conformidad con el art. 157 de la LOUA se establecen los siguientes apartados:

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

2. Se declarará el estado ruinoso cuando se produzcan los supuestos enumerados en el art. 157.1 de la LOUA.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

Sección 3.ª Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares

Artículo 9.23 Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: todo solar deberá estar cerrado con elementos de 2 metros de altura mínima.

2. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 9.24 Destino Provisional de los Solares

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

- a. Espacio libre ajardinado o pavimentado para la estancia de personas.
- b. Recreo para la infancia.
- c. Vallas publicitarias.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá igualmente autorizar el propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos así como localizar instalaciones provisionales de carácter desmontable, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para el cumplimiento de los deberes urbanísticos legales y la aplicación de la expropiación o la venta forzosa por incumplimiento de los mismos.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO III

La situación legal de fuera de ordenación

Artículo 9.25 Aplicación.

En cumplimiento de la Disposición Adicional primera de la LOUA, Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes que al tiempo de la aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Montefrío resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

Artículo 9.26 Grados de fuera de ordenación.

Se distinguen dos grados de fuera de ordenación:

- a) Grado 1: Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades totalmente incompatibles con la nueva ordenación.
- b) Grado 2: Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades parcialmente incompatibles con la nueva ordenación.

Sección 1.ª Grado 1

Artículo 9.27 Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos.

1. Se considera que un edificio, construcción, instalación, uso y actividad está en situación legal de fuera de ordenación Grado 1 cuando:

- a) Ocupan un suelo dotacional público o impiden la efectividad de su destino.
- b) Si está prevista su expropiación por el Plan General o el Planeamiento de Desarrollo.
- c) Si no estando prevista su expropiación pero recurren las dos siguientes circunstancias:
 1. No respetar la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación.
 2. Encontrarse dentro de la situación denominada "Grupo 2" definida en la sección 2ª cuya edificabilidad real es inferior a la otorgada por el planeamiento, por lo que es previsible su sustitución.
- d) Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades que se encuentran incluidas en el Área Remitida a Planeamiento posterior o Unidad de Ejecución, y que el desarrollo del área las hace totalmente incompatibles.
- e) Edificaciones, construcciones e instalaciones, usos y actividades en suelos urbanizables o no urbanizables cuyas condiciones de edificación o uso son incompatibles con el planeamiento vigente.

Artículo 9.28 Régimen de las obras.

En general, solo se permiten las obras de conservación y mantenimiento.

Para los supuestos c) y d) del artículo anterior, se permiten el resto de obras siempre que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General, o planeamiento de desarrollo.

Artículo 9.29 Régimen de los usos y actividades

1. Los edificios de uso exclusivo mantendrán éste hasta el momento de la expropiación. No obstante, no se podrán implantar nuevas actividades, ni cambiar o modificar las existentes.

2. Aquellos edificios cuyo uso no sea exclusivo, mantendrán el uso predominante en los mismos términos que los edificios de uso exclusivo. Aquellas actividades existentes, por haber sido compatibles con el uso predominante, no podrán cambiarse o modificarse, ni tampoco implantarse nuevamente.

3. El resto de las construcciones o instalaciones no podrán cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieren destinadas a ninguna en particular, no podrán implantarse.

Sección 2.ª Grado 2

Artículo 9.30 Edificios, construcciones e instalaciones, usos y actividades incluidos

1. Se incluyen en este grado los edificios, construcciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación del vigente Plan General que resultaren disconformes con el mismo y no están en el Grado 1.

2. Dentro de este grado se distinguen:

a) Aquellos que no respetan la alineación exterior, salvo los afectados por chaflanes de esquina de nueva creación y que no se encuentran dentro de la situación denominada "Grupo 1".

b) Aquellos que ejecutados conforme a planeamientos anteriores no respetan alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

c) Aquellos ejecutados sin someterse a ningún tipo de ordenación urbana y que no respetan alguno de alguno de estos parámetros: edificabilidad, altura, tipología, densidad de viviendas, ocupación, situación a linderos, o alguna ordenanza de edificación.

d) Aquellos que no respetan las condiciones de usos.

Artículo 9.31 Régimen de las obras.

1. En general se permiten las obras de conservación y mantenimiento, y demolición.

2. En todas se permite las obras de sustitución, siempre que la nueva edificación se adecue al planeamiento vigente.

3. Se permiten las obras de rehabilitación parcial siempre que se trate de:

a) Consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.

b) Labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble, y la incorporación de energías renovables, y/o aumento de la eficiencia energética del edificio.

c) Mejora de las condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

d) Eliminación de elementos añadidos discordantes con la normativa en vigor.

4. Se permiten las obras de acondicionamiento de elementos privativos de locales y/o vivienda. En este caso no se podrá autorizar la redistribución de las viviendas si esta nueva distribución no cumple con las condiciones mínimas de las viviendas que exige el planeamiento.

5. Se permiten las obras de reestructuración siempre que con las mismas tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan General.

6. No se permiten los cambios de uso de local a vivienda si la densidad de viviendas está agotada o excede.

Artículo 9.32 Régimen de los usos y actividades.

1. En todos los casos se podrá implantar, cambiar o modificar los usos, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas por el artículo anterior, y se ajusten a las permitidas por la norma zonal de aplicación.

2. En los casos del artículo 9.30.2.d) se podrán mantener los usos y actividades existentes en el momento de entrada en vigor del Plan, autorizándose las obras señaladas en el número anterior.

3. Los edificios que se hallen fuera de ordenación por encontrarse en más de un apartado del artículo 9.30.2 se ajustarán al régimen más restrictivo.

TÍTULO X

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 10.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y en el urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan General.

2. Los usos y edificaciones en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones estructurales del Capítulo VI del Título V y las determinaciones pormenorizadas del Capítulo VII del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

3. Para el Conjunto Histórico y los elementos del Patrimonio Catalogado serán de aplicación las determinaciones del Título VI, sin perjuicio de la posible aplicación subsidiaria de las determinaciones del presente Título.

4. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

5. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo 10.2 Condiciones de Habitabilidad Urbana.

El suelo urbano y urbanizable cumplirán las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido y vibraciones.

En especial deberá cumplir lo establecido en la Ley 37/03, de 17 de Noviembre, del Ruido, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación acústica en Andalucía.

Artículo 10.3 Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujías asociadas a los elementos tipológicos del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros

espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios más característicos de la edificación y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo generalmente la fachada y la disposición de los forjados, y en su caso, los restos de elementos arquitectónicos más característicos, se interviene en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras en edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación siempre que dichas obras no supongan un aumento de edificabilidad, ocupación o altura por encima de las determinadas por el Plan General, adaptándose los edificios en los casos que proceda a las nuevas alineaciones.

3. Los tipos de obras en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado se rigen por lo establecido en el Capítulo V del Título VI.

Artículo 10.4 Uso Global, Uso Pormenorizado y Uso Prohibido.

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

2. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

3. La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

4. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Mayoritario o determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector, materializando como mínimo el 51% de la edificabilidad de la zona o sector.

b. Permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento materializando como máximo el 49% de la edificabilidad de la zona o sector.

5. Los usos pormenorizados pueden ser exclusivos o no exclusivos en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

a. Uso exclusivo: es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

b. Uso no exclusivo: es aquel que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita.

6. De forma genérica y sin perjuicio de las determinaciones específicas establecidas por este Plan, los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe en el cuadro de Tipos de Usos, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados.

7. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

8. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

9. Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

b. Los usos permitidos cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.

Artículo 10.5 Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.

2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

Artículo 10.6 Tipos de Usos.

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar		
INDUSTRIAL	Industria pesada		
	Industria mediana		
	Industria y almacenamiento		
	Talleres artesanales y pequeña industria		
	Talleres de mantenimiento del automóvil		
TURÍSTICO	Hospedaje		
TERCIARIO	Centros terciarios	Restauración	
		Espectáculos y salas de reunión	
		Comercio	Local comercial
			Agrupación comercial
			Grandes superficies
		Oficinas	
	Servicios terciarios	Campamentos	
		Aparcamientos y garajes	Garajes privados
		Aparcamientos públicos	
EQUIPAMIENTO	Dotacional	Educativo	
		Deportivo	
		Servicios de interés público	Sanitario
			Asistencial
			Cultural
			Administrativo público
			Mercados de abastos
			Servicios urbanos
			Religioso Alojamiento o residencia
	Servicios públicos	Defensa y cárceles	
	Cementerio		

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
ESPACIOS PÚBLICOS	Zonas verdes o jardines
	Parques
	Áreas de ocio
	Parques Fluviales
INFRAESTRUCTURAS	Viario
	Centros de transporte
	Infraestructuras urbanas básicas Gasolinera Transformadores Depuradoras

CAPÍTULO II

Normas Básicas de Edificación

Artículo 10.7 Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 10.8 Definición.

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en los arts. 148 y 149 de la LOUA. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 10.9 Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.10 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. 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 el 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.
- d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 10.14. Condiciones para la edificación de una parcela, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 10.11 Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.
2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberán 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 10.12 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. 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, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.
2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 10.14, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.
3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.
4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando existan edificaciones colindantes rodeando la parcela, que dichas edificaciones se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 10.13 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 10.14 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
 - b. Condiciones de urbanización:
 - I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
 - II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.
 - c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.
 - d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
 - I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
 - II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Subsección 1.ª Definición y Aplicación

Artículo 10.15 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.16 Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección 2.ª Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 10.17 Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de 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.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 10.18 Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 10.19 Fachada y Medianería.

1. 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.

2. 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.

Artículo 10.20 Alineación Virtual.

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.

Artículo 10.21 Separación a Linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a este.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 10.22 Retranqueos.

1. 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.

2. El retranqueo puede ser:
 - a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
 - b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.
 - c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.
3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 10.23 Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 10.24 Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 10.25 Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, 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.
2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección 3.ª Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 10.26 Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse 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.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 10.27 Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
3. La superficie de los patios de luces y viveros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 10.28 Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 10.29 Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. 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 al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 10.30 Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares computarán a efecto de la medición de los aprovechamientos y la ocupación.

3. Las construcciones auxiliares no tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona, su superficie no podrá exceder de los veinticinco (25) metros cuadrados, ni del 10% de la superficie del espacio libre privado en el que se localice. Su altura no superará los trescientos cincuenta (350) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección 4.ª Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 10.31 Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

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

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

3. 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.

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

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad neto 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^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo 10.32 Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. 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 y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales traslúcidos 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 u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y cerrados y las edificaciones auxiliares no incluidas en la regla anterior, excepto que las Condiciones Particulares de Zona establecieran otras determinaciones.

3. Computarán como superficie edificada las construcciones abiertas tales como pérgolas, porches o similares en el caso de que estén cubiertos, computándose a estos efectos un 50% de su superficie.

Artículo 10.33 Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

escalonamiento del entorno. Dentro del Conjunto Histórico, las alturas previstas por el Plan oscilan entre cero (0) plantas, y tres (3) plantas, en función de las características físicas de cada zona, de las alturas existentes, de la existencia o no de visibilidad del paisaje, y de los criterios tradicionales de formación de los volúmenes escalonados de la edificación. Las equivalencias métricas del número de plantas son las siguientes.

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
(PB) 1	3,0 m	3,50 m
(PB+1) 2	5,80 m	6,50 m
(PB+2) 3	8,60 m	9,50 m

Excepcionalmente, en zonas incluidas en la delimitación del Conjunto Histórico, pero fuera del centro tradicional, cuyas alturas existentes son mayores y que expresamente se reflejan en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas, se permite un máximo de 7,00 m para la edificación de dos (2) plantas y 10,00 m para las tres (3) plantas.

Dada la ubicación sobre el territorio del Conjunto Histórico de Montefrío existen muchas parcelas en el mismo que tienen fachadas a dos calles, existiendo normalmente bastante desnivel entre ambas. En dichos casos, el número de plantas indicado en la documentación gráfica hace referencia a la fachada a calle inferior, o donde se encuentre el acceso.

4. Para el resto de la edificación, ya fuera del Conjunto Histórico, se ha definido la altura máxima permitida de acuerdo con una ordenación coherente de la ciudad, incidiendo en la importancia de liberar vistas sobre el Conjunto Histórico. En general las alturas previstas por el nuevo Plan oscilan entre cero (0) plantas y un máximo de cuatro (4) plantas y sus equivalencias métricas son las siguientes:

Núm. Plantas	Mínimo	Máximo
(PB) 1	3,0 m	4,00 m
(PB+1) 2	6,0 m	7,00 m
(PB+2) 3	9,0 m	10,50 m
(PB+3) 4	12,0 m	14,00 m

Artículo 10.37 Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable será la establecida como altura máxima en el Plan General cuando sea obligatoria la alineación a vial, si bien podrá autorizarse una planta menos que las fijadas como altura máxima previo informe de los servicios técnicos municipales.

Artículo 10.38 Construcciones e Instalaciones por Encima de la Envolvente Máxima.

Por encima de la envolvente máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

h. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico no se permitirá ninguna construcción por encima de la altura reguladora, ni cuerpos de ascensor ni cajas de escalera.