

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 22 de diciembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, de la resolución por la que se dispone la publicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Montejaque (Málaga), aprobado definitivamente mediante Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 12.5.2004 y en cumplimiento del mismo, por Acuerdo de 25.10.2005.

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de mayo de 2004. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga núm. 146, de 28 de julio de 2004, sin incluir la normativa urbanística.

Con fecha 25.10.2005 se aprueba por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dar cumplimiento a lo establecido en el acuerdo de la CPOTU de 12 de mayo de 2004. Dicho acuerdo no fue publicado en el Boletín Oficial.

Con fecha 14 de diciembre de 2009 y núm. 3913, se inscribe el instrumento urbanístico «Tomo II-Normas Urbanísticas (cumplimiento del Acuerdo de CPOTU de 12.5.2204) de Montejaque (Málaga) en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de esta Delegación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

El artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, que regula las bases de régimen local, normativa vigente a fecha de aprobación del documento, preveía la publicación por los ayuntamientos, del texto de los planes urbanísticos en el boletín oficial correspondiente, no produciendo efectos a terceros hasta dicha publicación.

El Tribunal Supremo unificó su criterio en Sentencia 7 de febrero de 1994 (RJ 1994, 1434) en el sentido de que la exigencia de publicación del texto íntegro, del artículo 70.2 de la LBRL, debía entenderse referida las Normas Urbanísticas de los Planes, y que es de aplicación no sólo a los Planes cuya aprobación definitiva corresponde a los municipios, sino también a los Planes Urbanísticos aprobados definitivamente por las Comunidades Autónomas, extendiendo el ámbito de aplicación del citado artículo a todo el planeamiento municipal, aun cuando sea aprobado por órgano urbanístico no local.

En julio de 2019 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo requirió al Ayuntamiento de Montejaque (Málaga) para que procediera a la publicación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque, advirtiéndole que en caso de no realizarla se llevaría a cabo desde la Delegación Territorial. Transcurridos los tres meses otorgados como plazo en el requerimiento no consta que haya procedido dicha publicación.

Por todo lo expuesto anteriormente, y en aras del principio de seguridad jurídica,

RESUELVO

Ordenar la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de las normas urbanísticas de Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque (Málaga), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

Urbanismo con fecha de 12 de mayo de 2004 y 25 de octubre de 2005, en los términos que se contiene en los siguiente anexos.

Málaga, 22 de diciembre de 2020.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 12/05/2004 (SESIÓN 3/04)

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su Sesión 3/04, de 12.5.04, ha adoptado el siguiente acuerdo:

EM-MJ-2: Expediente de Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque, promovido por el Ayuntamiento:

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 2 de octubre de 2003 y número 47430 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo. Con fecha 12 de noviembre de 2003, se requiere al Ayuntamiento para que aporte todo el expediente administrativo, así como los informes sectoriales preceptivos. Con fecha 4 de diciembre de 2003 se cumplimenta el requerimiento anterior.

Segundo. Con fecha 29 de marzo de 2004 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO

1. Antecedentes.

Con fecha 2.10.2003 tuvo entrada en esta Delegación Provincial un ejemplar del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque.

Con fecha 12.11.2003 se le requiere al Ayuntamiento para que aporte toda la documentación administrativa del expediente así como los informes sectoriales.

Con fecha 4.12.2003 tiene entrada el expediente administrativo del documento remitido por el Ayuntamiento.

Con fecha 15.1.2004 tiene entrada el informe favorable de la Delegación Provincial de Cultura.

Con fecha 23.1.2004 se remiten por parte del Ayuntamiento dos copias del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con fecha 12.2.2004 se remiten por parte del Ayuntamiento un escrito por el que se solicita que esta Delegación Provincial requiera a la Delegación Provincial de Medio Ambiente la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General.

Con fecha 1.3.2004 tiene entrada la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual estima viable a los solos efectos ambientales el documento de PGOU, condicionada a las medidas correctoras y protectoras previstas en el Estudio de Impacto Ambiental y a las propias de la Declaración de Impacto.

Con fecha 25.3.2004 se ha solicitado informe al Departamento de Aguas de esta Delegación Provincial a efectos de determinar la incidencia del Plan de Prevención de

Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y de cualquier otro aspecto que sea competencia de dicho Departamento.

2. Informe.

El municipio de Montejaque carece en la actualidad de planeamiento urbanístico general. La inexistencia de planeamiento urbanístico impide la adecuada solución de los problemas urbanísticos que han aparecido en los últimos años como consecuencia del surgimiento en el municipio de demandas de suelos residenciales de temporada así como necesidades de suelo destinado al desarrollo agropecuario.

Por ello el Ayuntamiento acordó la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas inicial y provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Como consecuencia de esta circunstancia el documento no contiene las determinaciones de dicha Ley si bien ha asumido la denominación de «Plan General de Ordenación Urbanística» conforme a lo establecido en la misma y ha incluido una tabla de vigencia que pretende servir de guía para su interpretación conforme a las determinaciones establecidas en la disposiciones transitorias de la ley que le resultan de aplicación. Asimismo se han determinado de forma expresa los ámbitos de suelo urbano correspondientes a las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

Teniendo en cuenta este hecho debe señalarse que el Plan General de Ordenación Urbanística podría aprobarse teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el Plan General de Ordenación Urbanística han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1.^a

- A los efectos de los dispuesto en la Ley 7/2002 se entienden que formar parte de la ordenación estructural del Plan General las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de dicha ley.

- El aprovechamiento tipo determinado en el Plan General tendrá a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio según la regulación contenida en la Ley 7/2002.

No obstante, una vez analizado el documento, se han detectado las siguientes cuestiones que previamente deben ser subsanadas:

- No se prevé ninguna reserva para dotaciones de sistemas generales de espacios libres públicos.

- Se clasifican como suelo urbano consolidado diversas zonas que carecen de edificación e incluso de viario ya que en dichas zonas se propone la apertura de calles sin que se establezca la forma de obtención del suelo y de su ejecución. Por tanto, con la documentación aportada, no queda justificada tal clasificación.

- No se establece la ordenanza aplicable a las zonas de suelo urbano consolidado clasificadas en la parte nordeste del caso urbano, junto a la carretera.

Las cesiones de áreas libres previstas para los sectores de suelo urbanizable UR-R-2 y UR-R-5 no cumplen las dimensiones mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de que las reservas de dotaciones de todas las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable deberán cumplir, en los instrumentos que los desarrollen, los estándares previstos en la LOUA.

Los límites de los suelos no urbanizables protegidos deben adaptarse de forma más precisa a los límites establecidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF). En concreto las zonas que quedan sin protección entre los espacios PS-4 y el PS-8 y entre los espacios PS-4 y el CS-21 deben quedar como suelo protegido por el PEPMF. Asimismo se considera que en la parte oeste del entorno del casco urbano el límite del suelo protegido como CS-1 (por error pone en el plano PS-8) debiera coincidir

con el camino de Grazalema a Ronda y en la parte sur el límite debe coincidir con el perímetro del suelo urbano adaptándose así a la realidad física existente.

- Se deberá adecuar la normativa urbanística a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental.

- Sin perjuicio de la aplicación directa del régimen urbanístico previsto en la LOUA para el suelo no urbanizable, se considera que algunos usos (instalaciones mineras, instalaciones industriales...) y condiciones de edificación previstos para este suelo no son adecuados a su condiciones de suelo protegido tanto por el PEMF como por la Ley de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Asimismo se observan ciertas incoherencias normativas entre las condiciones establecidas con carácter general para los usos permitidos en suelo no urbanizable y las previstas para el suelo protegido comprendido en el Parque Natural. Por ejemplo en el art. 329 se regulan las condiciones para las instalaciones hoteleras distinguiéndose una parcela mínima para las que se sitúen en suelo protegido y ora para las que se sitúen en suelo común cuando resulta que todo el suelo es protegido y que, según el art. 342, las instalaciones hoteleras sólo se permiten mediante la rehabilitación de edificaciones previamente existentes.

En relación con la normativa del suelo no urbanizable también debe señalarse que las condiciones establecidas para la edificación de la vivienda familiar en el suelo no urbanizable (art. 332) no son suficientes para justificar la necesidad de la misma por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en los términos establecidos por la LOUA.

Tercero. Con fecha 30 de abril de 2004, y tras el requerimiento de esta Delegación provincial de 20 de abril, por el Ayuntamiento se presenta documentación complementaria; a la vista de la citada documentación, en fecha 6 de mayo de 2004, se emite un nuevo informe técnico en el que se hace constar:

2.º Informe técnico.

1. Antecedentes.

Con fecha 2.10.2003 tuvo entrada en esta Delegación Provincial un ejemplar del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque.

Con fecha 12.11.2003 se le requiere al Ayuntamiento para que aporte toda la documentación administrativa del expediente así como los informes sectoriales.

Con fecha 4.12.2003 tiene entrada expediente administrativo del documento remitido por el Ayuntamiento.

Con fecha 15.1.2004 tiene entrada el informe de la Delegación Provincial de Cultura.

Con fecha 23.1.2004 se remiten por parte del Ayuntamiento dos copias del Plan General de Ordenación Urbanística.

Con fecha 12.2.2004 se remiten por parte del Ayuntamiento un escrito por el que se solicita que esta Delegación Provincial requiera a la Delegación Provincial de Medio Ambiente la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General.

Con fecha 1.3.2004 tiene entrada la Declaración de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Con fecha 25.3.2004 se ha solicitado informe al Departamento de Aguas de esta Delegación Provincial a efectos de determinar la incidencia del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y de cualquier otro aspecto que sea competencia de dicho Departamento.

Con fecha 2.4.04 tiene entrada el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Sur.

Con fecha 13.4.04 tiene entrada el informe solicitado al Departamento de Aguas.

Con fecha 21.4.04 tiene entrada una copia del documento que ha remitido el Ayuntamiento a la Delegación Provincial de Medio Ambiente a efectos de subsanar las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Con fecha 30.4.04 tiene entrada documentación complementaria del Plan General de Ordenación Urbanística que ha sido remitida por el Ayuntamiento como contestación al informe formulado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. Informe.

Si bien, con la documentación aportada, se han subsanado algunas de las cuestiones observadas en el informe anterior no obstante deben hacerse las siguientes observaciones:

a) En las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 se considera el viario y la localización de las cesiones como orientativos debiéndose señalar que los proyectos de urbanización previstos para el desarrollo de dichas unidades no tienen la capacidad legal para establecer dicha ordenación. Por tanto en estas dos unidades de ejecución el viario previsto será vinculante ya que se trata de viario principal y el instrumento de desarrollo será un estudio de detalle el cual si tiene capacidad para localizar el suelo dotacional público.

b) No se ha subsanado adecuadamente lo requerido respecto a la normativa del suelo no urbanizable por cuanto se mantiene una regulación de usos compatibles y unas condiciones particulares de edificación que podrían aplicarse a un suelo común pero que, en parte, resultan incompatibles o inadecuados, según los casos, con la protección que tiene todo el término municipal por estar incluido en el Parque Natural de la Sierra de Grazalema. En este sentido también se observa que la normativa no se ha adecuado totalmente a lo establecido en el informe de la Dirección del Parque Natural que se adjunta con la Declaración de Impacto Ambiental. Por tanto se considera que la normativa del suelo no urbanizable no puede informarse favorablemente hasta que se subsanen tales cuestiones. En cualquier caso deber aportarse la normativa modificada completa y debidamente diligenciada así como un pronunciamiento de la Dirección del Parque Natural en relación con la adecuación de dicha normativa a lo establecido en su informe.

Asimismo, teniendo en cuenta que el PGOU de Montejaque fue aprobado inicial y provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, habrán de observarse las siguientes condiciones para su desarrollo:

- Las distintas clases de suelo y sus correspondientes categorías contempladas en el PGOU han de entenderse directa e inmediatamente adaptadas a las clases y categorías de suelo de la Ley 7/2002, en la forma prevista en la disposición transitoria primera, apartado 1, regla 1.^a. A tales efectos y conforme a lo dispuesto en el propio PGOU el suelo urbano incluido en unidades de ejecución se considerará como suelo urbano no consolidado y el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución se considerará como suelo urbano consolidado.

- A los efectos de lo dispuesto en la Ley 7/2002 se entiende que forman parte de la ordenación estructural del Plan General las determinaciones del mismo que tengan por objeto la regulación de los aspectos contemplados en el art. 10.1 de dicha ley.

- El aprovechamiento tipo determinado en el Plan General tendrá a todos los efectos la consideración de aprovechamiento medio según la regulación contenida en la Ley 7/2002.

- Las determinaciones del Plan General que fueren contradictorias con los preceptos de la Ley 7/2002 serán inaplicables. Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta ley.

En todo caso se tendrán en cuenta también las condiciones establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental y en los informes sectoriales emitidos por los organismos correspondientes.

3. Conclusión,

Procedería la aprobación del PGOU con las condiciones señaladas y la suspensión de la regulación del suelo no urbanizable hasta que se subsanen las cuestiones observadas en el punto 2.b) anterior.

Cuarto. De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 del Decreto 77/94, de la Comunidad Autónoma, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde a la CPOTU:

10.º Aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de municipios que no sean Centros Subregionales de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Quinto. Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP de 11.12.01 y 3.8.02 respectivamente, donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

1.ª Aprobar definitivamente el PGOU de Montejaque en lo relativo a las determinaciones de los suelos Urbanos y Urbanizables, con las indicaciones puestas de manifiesto en el informe técnico respecto a las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 y los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental que se dan por reproducidas al constar la misma en el expediente.

2.º Suspender la aprobación definitiva del Suelo No Urbanizable hasta que se subsanen las cuestiones puestas de manifiesto en el punto 2.b) del último informe técnico del Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo.

3.º Requerir al Ayuntamiento, el cumplimiento de las determinaciones anteriores y las establecidas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

4.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento y proceder a su publicación en el BOP, con indicación de que frente al mismo cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de Málaga de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

De conformidad con lo previsto en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 12 de mayo de 2004. El Vicepresidente 2.º de la Comisión. Fdo.: José M.ª Ruiz Povedano.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE 25/10/2005 (SESIÓN 4/05)

EM-MJ-2: Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque, promovido por el Ayuntamiento.

ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 22 de julio de 2005 y número 41.045 de registro tiene entrada nuevamente en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo.

Segundo. Con fecha 6 de septiembre de 2005 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

INFORME TÉCNICO

1. Antecedentes.

Con fecha 12.5.2004 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordó aprobar el Plan General de Ordenación Urbanística de Montejaque con las indicaciones puestas de manifiesto en el informe técnico respecto a las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 y suspender la aprobación definitiva del suelo no urbanizable hasta que se subsanen las cuestiones advertidas en dicho informe técnico.

Con fecha 7.6.2005 ha tenido entrada un documento refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU en el que, según el escrito de remisión, se han incluido las correspondientes modificaciones en relación con las determinaciones del acuerdo de la CPOTU.

Con fecha 11.7.05 se remite un informe al Ayuntamiento por el que se requiere la subsanación de diversas cuestiones.

Con fecha 22.7.05 tiene entrada un nuevo documento diligenciado y el acuerdo del Pleno por el que se aprueba dicho documento. Asimismo se adjunta informe de la Dirección del Parque Natural Sierra de Grazalema en relación con la adecuación de la normativa a lo establecido en su anterior informe de 25.9.02.

Con fecha 24.8.05 tiene entrada una nueva copia del informe de la Dirección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

2. Informe.

En el documento remitido se da cumplimiento en general a lo establecido en el acuerdo de la CPOTU del día 12.5.04. No obstante debe señalarse, como ya se expuso en el acuerdo de la CPOTU, que el PGOU fue aprobado inicial y provisionalmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Por ello la Normativa sigue conteniendo conceptos, determinaciones y procedimientos que, al no ser acordes con los establecidos en dicha Ley, no serán aplicables.

Asimismo deberán tenerse en cuenta las siguientes observaciones:

- El PGOU establece en la normativa del suelo no urbanizable que, una vez aprobado definitivamente el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Grazalema, dichos planeamientos serán el marco jurídico de aplicación al Parque Natural, en el que queda incluido todo el término municipal. En relación con ello el PGOU también establece en el art. 297 que en los suelos especialmente protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) se considerarán usos compatibles los que determine el PEPMF siempre y cuando estén contemplados como tales en el PORN.

Respecto a ello se considera que el PGOU no puede remitirse a efectos normativos a un documento que no está aprobado. Por tanto la normativa aplicable será la establecida en el PGOU sin perjuicio de que una vez aprobado el PORN tuviera que adaptarse, en su caso, a sus determinaciones.

- El cumplimiento de las superficies mínimas de explotación exigidas en el art. 322 para la implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada en el suelo no urbanizable no implicará por sí mismo la justificación de la necesidad de la vivienda para el funcionamiento de la explotación debiendo entenderse como un requisito mínimo para admitir a trámite la misma.

En todo caso el apartado c.3 de dicho artículo resulta inaplicable por la imprecisión con la que se ha redactado.

Conclusión.

Procede aprobar definitivamente las determinaciones suspendidas del PGOU de Montejaque con las indicaciones establecidas anteriormente y debiendo advertirse que, en ningún caso, se considerarán válidos los errores, omisiones o cambios que el texto refundido pudiera contener respecto a los documentos del PGOU aprobados anteriormente.

Tercero. De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 del Decreto 77/94, de la Comunidad Autónoma, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, corresponde a la CPOTU:

10.º Aprobación definitiva de Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de municipios que no sean Centros Subregionales de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

Cuarto. Obra incorporado al expediente los acuerdo de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP de 11.12.01 y 3.8.02 respectivamente, donde se inserta anuncio sometiendo el expediente a trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, Ley 1/1997, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se ACUERDA:

1.º Aprobar definitivamente el PGOU de Montejaque, con los condicionantes establecidos en el anterior informe técnico y debiendo advertirse que, en ningún caso, se considerarán válidos los errores, omisiones o cambios que el texto refundido pudiera contener respecto a los documentos del PGOU aprobados anteriormente.

2.º Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento, que deberá proceder a su depósito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero.

3.º Proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y su posterior publicación en el BOJA.

4.º Indicar que contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia en Málaga.

Málaga, 25 de octubre de 2005. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU. Fdo.: José María Ruiz Povedano.

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA

EM-HI-2

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.



DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA
Área de Infraestructura, Obras y Urbanismo

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



OFICINA PROVINCIAL DE PLANEAMIENTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MONTEJAQUE



TOMO II
NORMAS URBANÍSTICAS



Con los condicionantes establecidos en informe técnico de fecha 6/09/2005, que se transcribe en el acuerdo de aprobación, y advirtiendo que, en ningún caso, se considerarán válidos los errores, omisiones o cambios que el presente documento refundido pudiera contener respecto a los documentos del PGOU aprobados anteriormente.



2-MJ

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del... al... forma parte del Instrumento Urbanístico PGOU - Tomo II - Normas Urbanísticas - MAYO 2005... en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro... mediante Resolución de fecha... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Málaga.

Málaga, 15 de diciembre de 2009

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Málaga

00183730



INDICE. TOMO II



4.- NORMAS URBANÍSTICAS

	Pag.
TABLA DE VIGENCIA	2
TITULO PRIMERO: REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. ADQUISICION GRADUAL DE FACULTADES URBANISTICAS.	4
TITULO SEGUNDO: NORMAS GENERALES DE PROTECCION	26
TITULO TERCERO: NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS	52
TITULO CUARTO: NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS	74
TITULO QUINTO: NORMAS TECNICAS DE URBANIZACION	96
TITULO SEXTO: NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION	115
TITULO SEPTIMO: NORMAS PARA EL SUELO URBANO	143
TITULO OCTAVO: NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO	175
TITULO NOVENO: NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE	186

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 2



TABLA DE VIGENCIA

La entrada en vigor de la Ley 7/02 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ha supuesto un cambio importante en la regulación del urbanismo en la Comunidad Autónoma Andaluza. Este nuevo marco normativo requiere la adaptación al mismo de todos los instrumentos de planeamiento en un plazo no superior a cuatro años.

Hasta tanto esta adaptación no se lleve a cabo, la presente **tabla de vigencia** pretende servir de guía para la interpretación y aplicación de las Normas Subsidiarias en el marco de la legislación vigente en Andalucía y de acuerdo con las Disposiciones Transitorias de la L.O.U.A. que determinan la aplicación *íntegra, inmediata y directa* de los Títulos II, III, VI y VII del citado cuerpo legal para los instrumentos de planeamiento en vigor.

Junto a la L.O.U.A. constituyen, igualmente, marco normativo en nuestra Comunidad Autónoma las siguientes disposiciones urbanísticas:

- Ley 6/98 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones
- Artículos declarados vigentes por la ley 6/98 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
- Ley 1/94 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía

DENOMINACIÓN		
	NORMAS SUBSIDIARIAS (TRLS)	INTERPRETACIÓN SEGÚN L.O.U.A.
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	Plan General de Ordenación Urbanística
SUELO URBANO	Suelo Urbano no incluido en Unidad de Ejecución	Suelo Urbano Consolidado
	Suelo Urbano incluido en Unidad de Ejecución	Suelo Urbano No Consolidado
SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR	Sector de Suelo Urbanizable	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUELO NO URBANIZABLE	Suelo No Urbanizable Común	* Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural * Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado
	Suelo No Urbanizable Protegido	* Suelo no urbanizable especialmente protegido por legislación específica * Suelo no urbanizable especialmente protegido por el planeamiento territorial o urbanístico
APROVECHAMIENTO	Aprovechamiento Tipo	Aprovechamiento medio

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



NORMATIVA APLICABLE		
DEFINICIÓN CLASES DE SUELO	NORMAS SUBSIDIARIAS (TRLS)	INTERPRETACIÓN SEGÚN L.O.U.A.
	Régimen no aplicable	Normativa de directa aplicación (Título II)
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	En tramitación con AI * Procedimiento TRLS * Determinaciones TRLS salvo régimen urbanístico del suelo y actividad de ejecución	Determinaciones sobre régimen urbanístico del suelo y actividad de ejecución
	En tramitación sin AI (Régimen no aplicable) Nueva redacción (Régimen no aplicable)	Procedimiento y contenido L.O.U.A.
ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN	Planes e instrumentos en curso de ejecución (aprobado planeamiento preciso e instrumento de distribución de beneficios y cargas) Continuación de la ejecución hasta su total materialización en los plazos establecidos en ellos o, en su defecto, hasta el 20 de enero de 2006	
	Nuevas actuaciones Prevalcen los estándares mínimos de las NNSS	
DISCIPLINA URBANÍSTICA	Licencias urbanísticas (Régimen no aplicable)	Normativa de directa aplicación (Título VI)
	Protección de la legalidad urbanística (Régimen no aplicable)	
INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES	Régimen no aplicable	Normativa de directa aplicación (Título VII)
CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE	Vivienda Familiar Autónoma (Régimen no aplicable)	Normativa de directa aplicación (Título II)
	Otras construcciones (Aplicables condiciones generales y particulares de edificación)	

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO I

TÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS. EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES

Artículo 1.- Ámbito territorial

Las presentes NN.SS. son de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2.- Vigencia

Estas NN.SS. entrarán en vigor a los quince días hábiles de la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se modifiquen o revisen.

Artículo 3.- Revisión

1. Se entiende por revisión de las NN.SS. la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.

2. Además de en los supuestos previstos expresamente en la legislación urbanística, estas NN.SS. habrán de ser revisadas, particularmente, en los siguientes supuestos:

a) Al aprobarse un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal y a las previsiones de las NN.SS.

b) La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.

c) Cuando se haya cubierto el 80% del suelo previsto para la edificación.

d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las NN.SS. que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general de territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

Artículo 4.- Modificación

1. Se entiende por modificación de las NN.SS. toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión y, en general, las que puedan aprobarse, en su



Página nº 4

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por el Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de julio de 2005.

Fdo. _____

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 5

NORMAS URBANÍSTICAS

caso, sin reconsiderar la globalidad del planeamiento por no afectar, salvo de modo puntual, y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

2. Será posible la modificación de estas NN.SS. en los siguientes supuestos:

a) Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en ellas.

b) Cambios en la calificación del suelo.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en las NN.SS., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en ellas.

3. No se considerarán modificaciones de las NN.SS.:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias NN.SS. reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase y no se modifique el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Planeamiento, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) La alteración de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) Las modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

Artículo 5.- Interpretación

1. Las Normas Urbanísticas de estas NN.SS. se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria, Normas y Ordenanzas, prevalecerá siempre esto último y, en todo caso, la solución más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

2. No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las

00183730

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
 TÍTULO I

JUNTA DE ANDALUCÍA

En L. O. C. M. C. I. A., Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.
 Página nº 6

NORMAS URBANÍSTICAS
 Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón

mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

Artículo 6.- Régimen Urbanístico del suelo

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y, en virtud de ella, en las presentes NN.SS., con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

Artículo 7.- Clasificación del suelo

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables o aptos para ser urbanizados y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas categorías de suelo se delimita en el Plano de Ordenación que habrá de actualizarse cada año, recogiendo las modificaciones que se produzcan en cada una de las clases de suelo mencionadas anteriormente, como consecuencia de la aprobación definitiva de los distintos Planes y ejecución de los mismos.

Artículo 8.- Suelo urbano

Constituye el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en el Plano de Ordenación por tener algunas de las siguientes características:

- a) El suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas, y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) El suelo ya transformado que, aún careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, tenga su ordenación consolidada, por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios que estas NN.SS. prevean pueden ser objeto de edificación.
- c) Los terrenos que, en ejecución de planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Artículo 9.- Suelo urbanizable o apto para ser urbanizado

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

Artículo 10.- Suelo no urbanizable

Constituye el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal en los que

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I

Página nº 7
NORMAS URBANÍSTICAS

concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, en virtud de planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial vigente.
2. Aquellos que en las presentes NN.SS. se considera necesario preservar por las características del terreno y la potencialidad de los aprovechamientos de que son susceptibles.



DECLARACIONIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Ley Orgánica del Ayuntamiento de Ordenación Urbana fue aprobado por el Consejo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, a 25 de Junio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochór



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE. Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Página nº 8

TÍTULO I

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROJ. DE ORDENAM. DEL TERRITORIO Y URBANISMO

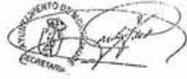
25 OCT 2005

JUNTA DE ANDALUCÍA

CAPÍTULO 2

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

NORMAS URBANÍSTICAS



RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR. FACULTADES URBANÍSTICAS.

Artículo 11.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio en las condiciones y plazos previstos en estas NN.SS.

Artículo 12.- Deberes legales

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.
2. Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización para que los mismos alcancen la condición de solar y edificarlos en plazo de conformidad con las presentes NN.SS.
3. Los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:
 - a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de gestión determinado por el planeamiento.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya en el ámbito correspondiente a efectos de su gestión.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad de ejecución o sector de planeamiento correspondiente.
 - d) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - f) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - g) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
4. Los propietarios de terrenos en suelo apto para urbanizar deberán, además de cumplir los

El presente Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por el presente Real Decreto de 01-07-2005. Modificado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Modificado, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJÓVIL
TÍTULO I

Fdo.
J. Carlos
Fernández Mochón



Página nº 9

NORMAS URBANÍSTICAS

deberes expresados en el apartado anterior, costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, todo ello de acuerdo con lo previsto en las presentes NN.SS.

Artículo 13.- Derechos urbanísticos de la propiedad

1. A los propietarios de terrenos en suelo urbano corresponden los siguientes derechos:

- a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que estos adquieran la condición de solar.
- b) Derecho a edificar los solares en las condiciones establecidas en la legislación urbanística y en las presentes NN.SS.

2. Los propietarios de terrenos en suelo apto para urbanizar ostentan los siguientes derechos:

- a) Usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza rústica.
- b) Derecho a promover la transformación urbanística de los terrenos instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

3. Los propietarios de terrenos en suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales y dentro de los límites establecidos en las presentes NN.SS.

Artículo 14.- El derecho a urbanizar

1. Derecho a completar la urbanización de los propietarios de suelo urbano:



El derecho a completar la urbanización se alcanza con la clasificación de los terrenos como suelo urbano esté o no éste consolidado por la urbanización.

A estos efectos, tendrán la condición de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en las presentes NN.SS. y tengan señaladas alineaciones y rasantes.

Cuando así lo establezcan estas NN.SS. se requerirá para el ejercicio de este derecho la aprobación de un Estudio de Detalle o Proyecto de urbanización.

2. Derecho de los propietarios de suelo apto para urbanizar a promover su transformación:

Los propietarios de suelo apto para urbanizar con ámbitos de desarrollo delimitados o con las condiciones para su desarrollo establecidas por estas NN.SS. o en virtud de planeamiento formulado por la iniciativa particular, podrán promover su transformación mediante la presentación ante el

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 10

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS

Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación por éste.

Dicha transformación podrá ser también promovida por la Administraciones Públicas sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo 15.- Aprovechamiento urbanístico

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente al conjunto de propietarios de suelo apto para urbanizar incluidos en una Unidad de Ejecución será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

2. En el suelo urbano consolidado por la urbanización corresponderá a los propietarios el 100% del aprovechamiento correspondiente a la parcela y en el suelo urbano no consolidado por la urbanización el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Los desajustes entre los aprovechamientos a que se refieren los números anteriores y los resultantes de la aplicación directa de las determinaciones de estas NN.SS. se resolverán en la forma establecida en los artículos 151 y 152 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud del Artículo Único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio del Parlamento de Andalucía.

Artículo 16.- Aprovechamiento en actuaciones sistemáticas

1. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización a que se refiere el artículo 12, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa se entenderá otorgada esta certificación.

2. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

Artículo 17.- Concreción del aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico se concretará:

a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguno de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

1º. Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

2º. Compensación económica sustitutiva.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
TÍTULO I



Página nº 11
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 18. Revisión del aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico se revisará si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado en estas NN.SS.
2. El Ayuntamiento decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos, cuyo valor se determinará, en todo caso, con arreglo a la señalada revisión del aprovechamiento urbanístico.
3. La venta forzosa a que se refiere el apartado anterior se instrumentará mediante el procedimiento regulado en los artículos 227 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 en aquellos apartados vigentes en la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud del Artículo Único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio del Parlamento de Andalucía.
4. Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece la legislación urbanística.

Artículo 19.- El derecho a edificar

1. El derecho a edificar se adquiere con la mera clasificación del suelo como urbano si bien su ejercicio requerirá el otorgamiento de la oportuna licencia municipal.
2. Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, el ejercicio de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinado al cumplimiento del deber de urbanizar.

Artículo 20.- Incumplimiento del deber de edificar

El incumplimiento de los plazos establecidos en estas NN.SS. para el ejercicio del deber de edificar por causa imputable al titular del terreno determinará su expropiación o venta forzosa, con aplicación de la revisión del aprovechamiento señalada en el artículo 18.1.

Artículo 21.- Plazos para la edificación

1. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.
2. El incumplimiento de los plazos fijados en la licencia producirá la caducidad de la misma debiendo ser declarada formalmente por la Administración en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Refundido de la normativa
nación Urbana fue aprobado por el
de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fin
F. J. GARCÍA
F. J. GARCÍA

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

NORMAS URBANÍSTICAS



Artículo 22.- Efectos de la caducidad de la licencia

1. El interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes, y el valor de la edificación ya realizada.

2. La Administración expropiará los correspondientes terrenos con las obras ya ejecutadas o acordará su venta forzosa.

Artículo 23.- Patrimonialización de la edificación

1. La patrimonialización de las obras se produce por la propia realización de las mismas de conformidad con la legalidad urbanística vigente.

2. Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de declaración de obra nueva en construcción se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación final de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las expresadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.



Artículo 24.- Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento

1. La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con el planeamiento vigente será demolida sin indemnización, previa la instrucción del preceptivo expediente.

2. Si aún no hubieran transcurrido los plazos resultantes del artículo 20 el interesado podrá solicitar licencia para proyecto conforme con dicho planeamiento o ajustar las obras a la ya concedida.

3. Cuando, por haber transcurrido el plazo de adquisición del derecho a ejecutar la edificación o por no haberse adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico al tiempo de concluir la edificación, proceda la expropiación del terreno o su venta forzosa, se valorará con arreglo a los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1.998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

Artículo 25.- Edificación sin licencia compatible con el planeamiento

La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones pero compatible con el planeamiento puede ser objeto de legalización mediante solicitud de la correspondiente licencia en el plazo de dos meses a contar desde el oportuno requerimiento, si ya se hubiese adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico. Si faltase sólo para la adquisición del mencionado derecho la realización de la urbanización, la legalización exigirá también el cumplimiento de dicho deber.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 13

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

CAPÍTULO 3

NORMAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Macchón

Artículo 26.- Suelo urbano

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como urbano en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias y las operaciones de Compensación o Reparcelación.

Artículo 27.- Suelo apto para ser urbanizado

El suelo apto para urbanizar se desarrollará y ejecutará a través de la redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 28.- Suelo no urbanizable

Las determinaciones y previsiones fijadas para el suelo clasificado como no urbanizable en estas NN.SS. podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos que se exija la redacción de un Plan Especial.

Artículo 29. Estudio de Impacto Ambiental en la ejecución del planeamiento

Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental de las presentes Normas Subsidiarias deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto.

Artículo 30.- Planes Parciales

1. Contendrán las determinaciones establecidas en el art. 83 de la Ley del Suelo 1/92 de 26 de Junio vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza en virtud del Artículo Único de la Ley 1/1997 de 18 de Junio del Parlamento de Andalucía (L.S.) y 45 y ss. del Reglamento de Planeamiento (R.P.).
2. Los Planes Parciales estarán integrados por los documentos previstos en el mencionado art. 83 L.S. y 57 y ss. R.P.
3. Los Planes Parciales de iniciativa particular, deberán contener, además de las determinaciones anteriormente señaladas, las previstas en el art. 46 R.P. y la documentación fijada en el art. 64 R.P.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I



Página nº 14

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 31.- Planes Especiales

Aunque inicialmente no se prevé en estas NN.SS. la necesidad de redactar Planes Especiales concretos, estos se podrán formular siempre que se de alguno de los objetivos previstos en los arts. 84 y ss. de la L.S.

Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y comprenderán los documentos exigidos por los artículos 84 y ss. de la L.S. y 76 a 85 del R.P. según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Artículo 32.- Estudios de Detalle

Podrán formularse para establecer alineaciones y rasantes, reajustar y adaptar dichas alineaciones y rasantes previstas y fijar la ordenación completa de los volúmenes de edificabilidad.

Estos Estudios de Detalle estarán sujetos a las limitaciones establecidas en el art. 91 L.S., debiendo contener los documentos relacionados en el art. 66 R.P.

Artículo 33.- Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones de estas NN.SS. y, en suelo apto para urbanizar, la ejecución de los Planes Parciales, conforme a los artículos 92 de la L.S. y 67 y 68 del R.P.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de aguas, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Las Obras de Urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos previstos en el mencionado art. 92 L.S. serán las siguientes:

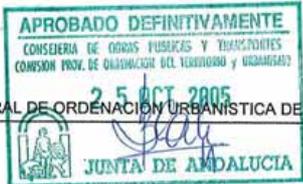
- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de telefonía y otras.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



4. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad. A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias a los que se hace referencia en el artículo siguiente garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Norma de Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2006. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo. Juan Carlos Fernández Kochón

Página nº 15
NORMAS URBANISTICAS

aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la Ley 1/99 de 17 de Abril de Atención a las personas con discapacidad.

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones fijadas en estas NN.SS. o Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Artículo 34.- Proyectos de Obras Ordinarias

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la legislación de Régimen Local, Proyectos de Obras Ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones relacionadas en el apartado 3 del artículo anterior, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, etc., no siendo necesario para la aprobación de tales proyectos, seguir el procedimiento previsto en el art. 117 de L.S.

Artículo 35.- Sistema de Compensación

1. En el Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono, la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación salvo que sea un solo propietario que será la responsable ante la Administración de la Urbanización completa del polígono.

2. En dicho sistema, para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del Aprovechamiento Tipo y se adjudicarán las fincas resultantes tras el reparto equitativo de las cargas.

3. La cesión obligatoria y gratuita de todos los terrenos al municipio se llevará a cabo tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien podrán ser ocupados para la ejecución de las obras de urbanización aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

4. Los viales deberán ser entregados antes de tres meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

Artículo 36.- Sistema de Cooperación

1. En el sistema de cooperación, la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

2. Será preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria (art. 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos de la unidad de ejecución, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

3. Habrá de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 16

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS

voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en unidades de ejecución del sector, será redactado de oficio por el Ayuntamiento, en el plazo de seis meses.

4. Los costes de la urbanización serán distribuidos entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación y, habrán de abonarse anticipadamente al Ayuntamiento, por un importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria.

5. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

Artículo 37.- Sistema de Expropiación

1. En el sistema de expropiación es la Administración la que ejecuta la urbanización, sobre terrenos de su propiedad obtenidos por expropiación forzosa. Para ello, habrá de aprobar primero la delimitación de la unidad de ejecución que vaya a ser objeto de expropiación.

Artículo 38.- Elección del sistema de actuación

1. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en estas NN.SS. que han tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económico-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc.

2. De no contenerse en estas NN.SS., el Plan Parcial podrá proponer el sistema de actuación para cada unidad de ejecución y, en su defecto, al delimitarse dicha unidad de ejecución.

Artículo 39.- Cambio del sistema de actuación

El sistema de actuación previamente establecido podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial, información pública durante quince días. El incumplimiento de las obligaciones de los propietarios podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Michón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
 DILIGENCIA. Para acreditar que el presente Texto
 TÍTULO I Relundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Página nº 17
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

Artículo 40.- Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia municipal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242 de la L.S., los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, que seguidamente se relacionan:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del artículo 136 de la L.S. y 17 de la Ley 6/98 de Régimen del Suelo y Valoraciones
- h) Las obras de instalación de servicios públicos.
- i) Las parcelaciones urbanísticas.
- j) Los movimientos de tierra tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- k) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- l) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- m) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- n) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- ñ) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I

Fdo. Juan Carlos Fernández Mocho

Página nº 18
NORMAS URBANÍSTICAS

2. La obligatoriedad de obtener licencia para realizar los actos relacionados en el apartado anterior, será de aplicación en todo el ámbito territorial de estas Normas.

3. La licencia municipal será necesaria aunque, para el acto de que se trate, se necesiten otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

Artículo 41.- Actos del Estado o de Entidades de Derecho Público

También estarán sujetos a licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 244 de la L.S.

Artículo 42.- Contenido normal de la solicitud de licencia

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y, en su caso, además, de la persona que lo represente.
- Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- Otras circunstancias que, a juicio del peticionario, se estimen convenientes.

2. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- Proyecto Técnico, debidamente visado, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:
 - Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficiente para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia y en la que se justifique el cumplimiento de la normativa específica que le sea de aplicación, como la legislación contra incendios, sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica o la normativa de telecomunicaciones entre otras.
 - Planos de situación y de emplazamiento a escala, respectivamente, 1:2.000 y 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Plano de Información a escala 1:5.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1:1.000 ó, excepcionalmente, más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un Proyecto Técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del Proyecto con el expresado contenido o con





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO I

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 19

NORMAS URBANÍSTICAS

las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al Proyecto.

a.5. Anexo en el que se incluya, según la obra, instalación u operación a realizar, la documentación ambiental exigida por la legislación sectorial vigente así como un estudio de seguridad y salud en el trabajo.

a) Licencia municipal de apertura cuando, de acuerdo con el proyecto presentado, la obra, instalación u operación vaya a ser destinada a un establecimiento específico.

b) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación, se estimen necesarios.

3. Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, cuya definición se da en el artículo 49.

Artículo 43.- Carácter reglado

Las licencias se otorgarán de acuerdo con la L.S., las determinaciones de las presentes NN.SS. y la Normativa de obligado cumplimiento que afecte a la edificación y uso del suelo y el subsuelo.

Artículo 44.- Procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento o denegación de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local, y en especial, a lo dispuesto en los Artículos 9 y ss. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de la legislación urbanística o, en virtud de la misma, en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 45.- Plazos y suspensión del cómputo

1. Las licencias se otorgarán en los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5, del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El cómputo de los plazos quedará suspendido:

a) Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

b) Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

c) Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo, y el pago de los mismos.

d) Durante el periodo de tiempo transcurrido entre la solicitud de informes preceptivos y determinantes del contenido de la resolución a otro Órgano de la Administración Pública y la recepción de estos.

Artículo 46.- Competencia

1. La competencia para otorgar o denegar licencias corresponde al Alcalde.
2. Lo dispuesto en el apartado anterior, será sin perjuicio de lo previsto en la Ley de Régimen Local sobre atribución específica de competencias y en la Ley del Suelo para los supuestos de subrogación.

Artículo 47.- Licencia de Parcelación

1. Además de lo previsto en el art. 41, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.
2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.
 - b) Cédula o cédulas urbanísticas de la finca a que se refiere la parcelación.
 - c) Plano de situación a escala no inferior 1:2.000 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieren.
 - d) Plano de Información a la misma escala.
 - e) Plano de Parcelación a escala 1:1.000.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los Proyectos de Reparcelación y Compensación. Podrá concederse simultáneamente con las 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.



Artículo 48.- Licencia de Obras de Urbanización

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.
2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Ordinarias.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Mentejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón





Artículo 49.- Obras menores

Se entiende por obras menores las que no afectan a la estructura y en general a la seguridad de los edificios, ni modifican sustancialmente la apariencia externa de los mismos.

Artículo 50.- Ordenes de ejecución

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos, igualmente, al cumplimiento de las normas de protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 245 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener aquéllas condiciones cuando sus propietarios no cuidaren de dicha conservación, con indicación del plazo de realización de las obras.

Artículo 51.- Declaración del Estado de Ruina

1. La declaración de estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- b) Si el coste de la reparación es superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor solar.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2. El procedimiento de declaración del estado de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

3. La declaración del estado de ruinoso de las edificaciones corresponderá al Pleno del Ayuntamiento, que adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando la misma tenga independencia constructiva del resto, ordenando la demolición de dicha parte y, en su caso, la realización de las obras necesarias para mantener la parte restante en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando la realización por el propietario de las obras necesarias para mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble.

Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Página nº 21

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 22

TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS

4. En los supuestos de urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde bajo su responsabilidad, acordará el desalojo de los ocupantes y adoptará las medidas referidas a la seguridad del inmueble.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2006. Montejun, 21 de Julio de 2006. Página nº 23

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJUN
TÍTULO I

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



CAPÍTULO 5

PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 52.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación de oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, precediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno, si el propietario no hubiera materializado el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera materializado el aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que, en el plazo de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no haberse materializado el aprovechamiento o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento dispondrá su suspensión inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas en el plazo que se señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo, determinará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 53.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

1. Si hubiere concluido una edificación sin licencia, el Alcalde, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera materializado el aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

Procederá la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.



00183730



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Reunido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 24

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mechón



Procederá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando, al tiempo de su terminación, no se hubiera adquirido el derecho a materializar el aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Alcalde, dentro del plazo de cuatro años, previa tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 54.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, el Alcalde dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 55.- Sujeción a otros regímenes

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación.

Artículo 56.- Subrogación de la Comunidad Autónoma

En las actuaciones sin licencia u orden de ejecución, las medidas reguladas en este capítulo serán acordadas por el órgano autonómico competente, si requerido el Ayuntamiento a estos efectos, no las adoptara en el plazo de un mes, a contar desde la recepción del requerimiento.

Artículo 57.- Suspensión de licencias y paralización de obras

1. El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

2. El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo al

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO I

Página nº 25
NORMAS URBANÍSTICAS

Juzgado de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos previsto en el artículo 127 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. En el supuesto de que el propietario no hubiera materializado el aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación del terreno o su venta forzosa. En el caso de que lo hubiera materializado, deberá solicitar nueva licencia.

4. El plazo para solicitar la citada licencia será de un año a contar desde el requerimiento que a tal efecto se formule al interesado.

5. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 58.- Revisión de licencias u órdenes de ejecución

1. Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna infracción urbanística grave definida en la Legislación aplicable, deberán ser revisadas dentro del plazo de cuatro años desde la fecha de su expedición, por la Corporación Municipal que las otorgó, a través de alguno de los procedimientos del Capítulo Primero del Título VII de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 59.- Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres

1. Los actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo relacionados en el artículo 41 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, suelo no urbanizable protegido o espacios libres quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 51 mientras estuvieren en curso de ejecución y al régimen previsto en el artículo 52 cuando se hubieren consumado sin que tenga aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos serán nulas de pleno derecho. Mientras las obras estuvieren en curso de ejecución, se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas en el artículo 56. Si las obras estuvieren terminadas, se procederá a su anulación de oficio por los trámites previstos del Capítulo Primero del Título VII de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 26
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 60.- Definición y Tipos

Sin perjuicio de las normas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de esta Normativa Urbanística, serán de obligado cumplimiento, en todo el ámbito del término municipal, las medidas de protección que a continuación se enumeran:

- a) Medidas de protección del medio ambiente urbano.
- b) Medidas de protección del paisaje natural.
- c) Medidas de protección del Patrimonio Histórico.
- d) Medidas de protección de jardines y arbolado.
- e) Usos y actividades sometidos al Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental modificado por RD Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Ley 6/2001 de 8 de Mayo o a la Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía y su desarrollo reglamentario.



EXPLICENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 27

DILIGENCIA - Para haber dado fe del presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana sus aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

CAPÍTULO 2

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Pachón



MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 61.- Definición y Tipos

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.

2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en estas Normas Subsidiarias y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación, agrupadas en los siguientes tipos:

- a) Regulación de la publicidad.
- b) Terrenos no edificados.
- c) Seguridad y decoro público de los edificios y construcciones.
- d) Instalaciones en la vía pública.
- e) Medidas para la integración de los edificios en el paisaje urbano
- g) Medidas para garantizar la accesibilidad en el espacio urbano.



Artículo 62.- Regulación de la publicidad

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a previa licencia municipal.

2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que por el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse positivamente en el medio en que se enclava.

3. Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones del artículo 228.9 de las presentes NN.SS.

Artículo 63.- Terrenos no edificados

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se de comienzo a las obras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 28

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

**Artículo 64.- Seguridad y decoro público de los edificios**

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Por motivos estéticos o de interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 65.- Instalaciones en la vía pública

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional en tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en el Decreto 72/92 de 5 de Mayo.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Artículo 66.- Integración de los edificios en el paisaje urbano

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

2. Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

3. Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica sea necesaria.

4. En dichos estudios se contemplarán y justificarán los siguientes extremos:

- * Altura de las plantas
- * Cornisas y demás elementos compositivos salientes
- * Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada
- * Vuelos

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 29
NORMAS URBANÍSTICAS

- * Materiales de acabado
- * Remates y cubiertas
- * Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos

Artículo 67.- Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano

En los Proyectos de Edificación y Urbanización habrá de justificarse el cumplimiento del Decreto 72/1992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía así como de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de atención a las personas con Discapacidad.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 6 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL

Artículo 68.- Definición y Tipos

1. No se concederá licencia o autorización por el Ayuntamiento u otros Organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.

2. A tal efecto, se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Masas forestales.
- d) Protección de fauna.
- e) Protección de suelo.
- f) Protección del paisaje.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Artículo 69.- Nuevas Infraestructuras

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

Artículo 70.- Elementos publicitarios

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan
Relativo de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por el Pleno de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Juan Carlos
Fernández Mochón

Página nº 31

NORMAS URBANÍSTICAS

2. No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural.

En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos en suelo no urbanizable sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

Artículo 71.- Protección de masas forestales

1. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la Ley 7/94 de 18 de Mayo y los Reglamentos que la desarrollan así como en el RD Legislativo 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental modificado por RD Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Ley 6/2001 de 8 de Mayo.

2. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

3. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

4. Prevención de incendios forestales. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

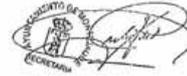
5. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales así como los Reglamentos que las desarrollan.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE. Para hacer constar que el presente Texto
 TÍTULO II. En virtud de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana nº 32
 aprobado por el Decreto 110/2005, de 10 de Julio de 2005, de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



Artículo 72.- Protección de Fauna

Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.

Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberá evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Para su instalación será necesaria la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

Artículo 73.- Protección del Suelo

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía o en el RD Legislativo 1302/86 de Evaluación de Impacto Ambiental modificado por RD Ley 9/2000 de 6 de Octubre Ley 6/2001 de 8 de Mayo, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. Asimismo, cuando las actividades a las que se refiere el apartado anterior hayan de realizarse en suelo clasificado como no urbanizable se requerirá la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística (art. 16.3 de la L.S. y 44.2 Reglamento Gestión Urbanística).

Artículo 74.- Protección del Paisaje

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como canteras, vertederos, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquéllas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Artículo 75.- Protección del Dominio Público Hidráulico

1. En las márgenes de los cauces se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 33
NORMAS URBANÍSTICAS

suelo y las actividades que se desarrollen.

2. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca con carácter previo a la obtención de las restantes autorizaciones y licencias que sean necesarias.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Merchón



CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 76.- Definición y Tipos

1. El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.

2. A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:

a) Se entiende por Patrimonio Arqueológico 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, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

b) El Patrimonio Arquitectónico está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.

c) Forman parte del Patrimonio Etnográfico los bienes muebles o inmuebles que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional del municipio en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

3. Estas Normas Subsidiarias recogen y delimitan todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnográfico existentes en el municipio y establecen una zonificación arqueológica en función de la situación de los mismos proponiéndose unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos.

4. Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las citadas Normas Particulares.

5. Cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase se produjera un hallazgo casual de bienes muebles o restos materiales susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica deberá notificarse dicho hallazgo a la Corporación Municipal en el plazo máximo de 24 horas quien ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada por plazo de un mes y lo comunicará a la Consejería de Cultura para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.



DECLARACIÓN.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Ejdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón





PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTEJAQUE Página nº 35
 TÍTULO II NORMAS URBANISTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 6 de Julio de 2005.

SECCIÓN 1: PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 77.- Protección Arqueológica

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



1. Ambito. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que por desconocerse su existencia fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe técnico, en cumplimiento de la legislación vigente.

2. La realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra no enmarcada en el proyecto de investigación, excavación, restauración o mejora del yacimiento, necesitará licencia municipal. Para la obtención de la licencia será preceptivo el informe favorable del organismo competente en la materia de la Junta de Andalucía.

3. La realización de actividades de carácter didáctico-turístico en aquellos yacimientos que permitan la acogida de visitantes, deberá contar con un Plan Especial de ordenación del recinto, que deberá ser informado favorablemente por el organismo competente de la Junta de Andalucía.

4. La Tipología de los Yacimientos Arqueológicos será la siguiente:

TIPO 1: Yacimiento arqueológico monumental de primer grado, declarado o no Monumento Histórico-Artístico o Bien de Interés Cultural por Decreto-Ley.

TIPO 2: Yacimiento arqueológico de segundo grado, detectado en superficie, con indicios arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

TIPO 3: Yacimiento arqueológico de tercer grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

5. Los criterios de zonificación arqueológica, son los siguientes:

a) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO A.- Corresponde a los yacimientos catalogados con el Tipo-1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibido por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización.

Son restos arqueológicos conocidos (declarados o no BIC), sujetos a investigación científica, estableciéndose para cada uno de ellos una delimitación arqueológica que lleva implícita una zona de protección que será, igualmente, inedificable.

b) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO B.- Pertenecen a estas zonas los restos correspondientes a yacimientos catalogados con el Tipo 2. Previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en las zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto.

Estos sondeos tienen carácter de urgencia y, como tales, están sometidos a la normativa autonómica sobre Arqueología de urgencia. Para la realización de los mismos se presentará en la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 36
NORMAS URBANÍSTICAS

Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía el preceptivo proyecto.

c) ZONIFICACION ARQUEOLOGICA DE TIPO C.- Zonas de vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos del Tipo 3. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierra, estando prohibido por la legislación vigente que ésta se realice sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

6. Tanto la zonificación como la tipología del yacimiento arqueológico podrán sufrir variación para mayor o menor protección, a la vista de los sondeos que realice un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía.

7. En el término municipal de Montejaque se protegen los siguientes elementos del patrimonio arqueológico:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juar. Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE. Para hacer constar que el presente Texto
 TÍTULO II. Hecho de la Junta de Andalucía. Página nº 37
 nación Urbana fue aprobado por el Pleno de la Junta de Andalucía el día 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. **NORMAS URBANÍSTICAS**

YACIMIENTOS TIPO 1

Fde.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.	TIP. ARQ.	INSCRIPCIÓN QUE SE RECOMIENDA CGPHA
1	CASTILLO DE MONTEJAQUE	CASCO URBANO - MEDIEVAL	A-B	1-2	DECLARADO BIC
34	CUEVA HUNDIDERO III	CALCOLÍTICO	A	1	DECLARADO BIC
13	CUEVA DE HUNDIDERO	CALCOLÍTICO	A	1	BIC
37	FILAR DE MONTALATE	CALCOLÍTICO	A	1	BIC
41	ABRIGO DEL HACHO	CALCOLÍTICO	A	1	BIC



3	CUEVA DE LAS ARMAS	NEOLÍTICO, CALCOLÍTIC.	A	1	ESPECÍFICA
10	LA PUENTE	MODERNA	A	1	ESPECÍFICA
16	CAMINO DE LÍBAR	CAMINO HISTÓRICO	A	1	ESPECÍFICA
18	CAMINO DE GRAZALEMA	CAMINO HISTÓRICO	A	1	ESPECÍFICA
23	Cº DEL P. DE LA ERMITA	CAMINO HISTÓRICO	A	1	ESPECÍFICA
25	MESETA PAJARILLOS	MEDIEVAL	A	1	ESPECÍFICA
27	ARROYO FOREILA-2	MEDIEVAL	A	1	ESPECÍFICA

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 38

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

28	PUENTE NUEVO	CONTEMPORÁNEA	A	1	ESPECÍFICA
29	PRESA DEL GADUARES	CONTEMPORÁNEA	A	1	ESPECÍFICA
31	Cº DEL P. DE LAS CRUCES	CAMINO HISTÓRICO	A	1	ESPECÍFICA
32	Cº DE BENAJOJÁN	CAMINO HISTÓRICO	A	1	ESPECÍFICA
33	EL MINARETE	MEDIEVAL, MODERNA	A	1	ESPECÍFICA
40	CUEVA DEL HACHO	PREHISTORIA RECIENTE	A	1	ESPECÍFICA
5	LÍBAR-1	ROMANO	A-B	1-2	GENÉRICA
6	LÍBAR-2	¿ROMANO, MEDIEVAL?	A-B	1-2	GENÉRICA
24	LOMA PAJARILLOS	MEDIEVAL	A-B	1-2	ESPECÍFICA
26	ARROYO FOREILA-1	MEDIEVAL	A-B	1-2	ESPECÍFICA

DECLARACIÓN: Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 39

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

YACIMIENTOS TIPO 2

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.	TIP. ARQ.	INSCRIPCIÓN QUE SE RECOMIENDA CGPHA
7	DESPOBLADO DEL POZUELO	MEDIEVAL, MODERNA	B	2	GENÉRICA
11	EL CULANTRO-1	INDETERMINADA	B	2	GENÉRICA
12	EL CULANTRO-2	¿ROMANO?	B	2	GENÉRICA
30	SARA ESTEPA	INDETERMINADA	B	2	GENÉRICA
2	HAZA DE LOS MUERTOS	MEDIEVAL, MODERNA	B-C	2-3	GENÉRICA
4	HAZA DE LOS NEGROS	ROMANO	B-C	2-3	GENÉRICA
14	CERRO CAMPANA	PREHISTORIA RECIENTE	B-C	2-3	GENÉRICA
15	LA ESTACÁ	MEDIEVAL	B-C	2-3	GENÉRICA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Relundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE Página nº 40

TÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y INFRAESTRUCTURAS
COMISION PROF. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTE

25 OCT. 2005

JUNTA DE ANDALUCÍA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Replanteo de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana ha sido aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo. Juan Carlos Fernández Mochón 

YACIMIENTOS TIPO 3

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN SECUENCIA CULTURAL	ZON. ARQ.	TIP. ARQ.	INSCRIPCIÓN QUE SE RECOMIENDA CGPHA
8	LOS CASTILLEJOS	ROMANO, MEDIEVAL	C	3	GENÉRICA
9	RÁBITAS BAJAS	MEDIEVAL	C	3	GENÉRICA
17	TAVIZNA	PREH. REC., MEDIEVAL	C	3	GENÉRICA
35	TALLER DE MURES	PALEOLÍTICO	C	3	GENÉRICA
36	BASE DEL HACHO	PREH. REC., MEDIEVAL	C	3	GENÉRICA

Artículo 78.- Normas Generales de protección Arqueológica

1. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1) se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

2. En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos detectados en superficie, con indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 2), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe negativo arqueológico).

3. En los suelos en que se disponga de documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo 3), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificación tendrá que darse el supuesto nº 2.

4. Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase en el municipio se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Provincial de Cultura en el plazo máximo de 24 horas, pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

Artículo 79.- Normas generales sobre Patrimonio Etnográfico y Natural

1. **Ámbito.** Se consideran incluidos en esta categoría aquellos bienes del patrimonio etnográfico y Natural que a continuación se relacionan y que se encuentran grafiados en los planos de ordenación pertenecientes a la clasificación del patrimonio en el término municipal.

PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PROTECCIÓN
19	EL PILAR	MODERNA	PE
20	FUENTE NUEVA	MODERNA	PE
21	FUENTE VIEJA	MODERNA	PE
22	FUENTE DEL MARCHAL	MODERNA	PE
42	CASA NATAL DEL DOCTOR VAZQUEZ GUTIERREZ	-----	PE
H	HORNACINAS	-----	PE
E	ERAS	-----	PE
A	ALBERCA	-----	PE
P	POZO	-----	PE



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005, Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Michón



PATRIMONIO NATURAL

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SECUENCIA CULTURAL	PROTECCIÓN
38	HOYO DE LA CALERA	CONTEMPORÁNEA	PN
39	AMONITES	DILATADO PROCESO	PN

2. Los bienes del Patrimonio Etnográfico y Natural gozan de un grado de Protección Total que denominaremos *Protección Etnográfica y Natural* respectivamente. No obstante, con el fin de conservar dicho patrimonio, se podrán autorizar obras así como cambios de uso cuando estos puedan llevarse a cabo, previo informe favorable del técnico municipal y siempre que se adopten las medidas necesarias para su conservación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 43

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 3: PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 80.- Patrimonio Arquitectónico



1. El ámbito de aplicación del Patrimonio Arquitectónico de estas Normas Subsidiarias se extiende a la totalidad del municipio para aquellos bienes que, por su interés histórico-artístico, constituyen un legado patrimonial que ha de ser protegido. La localización de cada uno de estos bienes queda reflejada en la documentación gráfica.

2. Grados de Protección. El conjunto de bienes que conforman el Patrimonio Arquitectónico se clasifica en tres categorías específicas para cada edificio (A, B, C) y dos categorías de tipo general (Protección Ambiental y Entorno de Monumentos).

a) Calificación Grado A o Protección Integral: incluye aquellos edificios de máxima categoría histórica, artística y arqueológica. Este grupo engloba a los palacios, iglesias y conventos más significativos.

b) Calificación Grado B o Protección Estructural o Tipológica: incluye el resto de los edificios más destacados de arquitectura civil y doméstica, cuya tipología histórico-arquitectónica se debe conservar en la trama urbana de Montejaque.

c) Calificación Grado C o Protección Parcial: incluye aquellos edificios con algún elemento característico, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, elementos de composición de fachada exterior o interior, etc.).

d) Protección Ambiental: Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad.

e) Edificios en el Entorno de Monumentos: incluye aquellos espacios y edificios adyacentes a edificios de catalogación A o B, y aquellos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales.

3. En el término municipal se protegen los siguientes elementos del patrimonio arquitectónico:

CALIFICACIÓN A O PROTECCIÓN INTEGRAL

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
1	IGLESIA PARROQUIAL DE SANTIAGO	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 9

Para hacer constar que el presente Texto
 aprobado de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mechón



00183730

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Página nº 46.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



CALIFICACIÓN B O PROTECCIÓN ESTRUCTURAL O TIPOLOGICA

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
2	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE DEL HORNO,4
3	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE DEL HORNO,1
4	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ESPINEL,20
5	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,47
6	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTIAGO,5

CALIFICACIÓN C O PROTECCIÓN PARCIAL

Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
7	HOTEL PALACETE DE MAÑARA	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 2
8	VIVIENDA TRADICIONAL	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 3
9	AYUNTAMIENTO	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 4
10	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CONSEJO, 9
11	VIVIENDA TRADICIONAL	AVDA. ANDALUCÍA,8
12	VIVIENDA TRADICIONAL	AVDA. ANDALUCÍA,10
13	VIVIENDA TRADICIONAL	AVDA. ANDALUCÍA,19
14	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CARNERO, 4
15	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTA CRUZ,34
16	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTA CRUZ, 1
17	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE RAUL SANCHEZ,23



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE Página nº 45
 TÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS



18	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ, 43
19	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE PEÑAS, 12
20	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ, 21
21	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ESTRECHA, 6
22	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ESPINEL, 22
23	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SAN PABLO, 2

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto alternativo de las Normas de Ordenación Urbana fue aprobado por el Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PROTECCIÓN AMBIENTAL

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



Nº CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	SITUACIÓN
24	ESPACIO DE VALOR AMBIENTAL	PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
25	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE DÍAZ ROMERO, 7
26	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE DÍAZ ROMERO, 8
27	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CONSEJO, 10
28	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CONSEJO, 15
29	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CONSEJO, 17
30	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MINARETE, 5
31	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL ORTEGA, 7

32	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CARDENAL HERRERA ORIA, 28
33	VIVIENDA TRADICIONAL	AVDA. ANDALUCIA, 20
34	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE NUEVA, 33

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 46

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

35	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTA CRUZ, 36
36	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTA CRUZ, 28
37	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE SANTA CRUZ, 21
38	ESPACIO Y EDIFICIOS CON VALOR AMBIENTAL	CALLE DOCTOR VAZQUEZ GUTIERREZ y viviendas nº. 66,64,62,60,58,54,52,50,48,46,44,42,40,55,53,51,47,45,43,41,39, 25.
39	ESPACIO Y EDIFICIOS CON VALOR AMBIENTAL	CALLE PEÑAS y viviendas nº. 2,3,4,5,7,9,10,11,13.
40	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,17
41	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ , 16
42	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,15
43	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,10
44	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,8
45	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,7
46	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE MANUEL LÓPEZ ,3
47	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CASTILLO,28
48	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CASTILLO,24
49	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CASTILLO,13
50	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CASTILLO,11
51	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE CASTILLO,5
52	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ALTILLO,3
53	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ESTRECHA, 4
54	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE ESTRECHA, 2
55	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE JOSE VAZQUEZ,23



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juen Carlos
Fernández Mechón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 47

NORMAS URBANÍSTICAS

56	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE TAVIZNA,2
57	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE TAVIZNA,8
58	ESPACIO Y EDIFICIOS CON VALOR AMBIENTAL	CALLE NOGUERA y vivienda nº 9
59	VIVIENDA TRADICIONAL	CALLE NUEVA,3

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 81.- Normas generales de obras en edificios protegidos

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren al artículo 189 de las presentes Normas, y se hará de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, y justificando su cumplimiento en los estudios previos para la concesión de licencia en cada edificio en concreto.

2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.

3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.

4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.

5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado.

6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.

7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.

8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

Artículo 82.- Licencia de obras de inmuebles catalogados

Será necesario obtener autorización de la Consejería de Cultura con carácter previo a la concesión de licencia para realizar cualquier cambio o modificación en bienes inmuebles objeto de inscripción específica o su entorno.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005, Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernandez Méndez



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 49

TÍTULO II

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Ley de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Artículo 83.- Protección de los árboles

1. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo Clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Artículo 84.- Valoración de los árboles

1. A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la Normativa Granada de 1990, publicada por la Asociación Española de Parques y Jardines.

2. La citada normativa establece la valoración en función de la siguiente expresión: Valor final = Valor básico x (1 + \sum índices correctores).

Artículo 85.- Infracciones y sanciones

Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas en el artículo 75 de las presentes NN.SS.



- b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.
- c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de estos que puedan producir alteraciones en el árbol.
- d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc. en los árboles.

2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada Normativa Granada, sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 86.- Indemnizaciones

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en el artículo 76 de las presentes NN.SS.

Artículo 87.- Corte de árboles y supresión de jardines

La tala de árboles y la supresión de jardines, aunque estos sean privados, quedará sujeta a la concesión de la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO II

Página nº 51
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 6

USOS Y ACTIVIDADES SOMETIDOS A EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y A LA LEY 7/94 DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ANDALUCÍA.

Artículo 88.- Usos y actividades sometidos al Real Decreto Legislativo 1302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental modificado por RD Ley 9/2000 de 6 de Octubre y Ley 6/2001 de 8 de Mayo o a la Ley 7/94 de 18 de Mayo y Reglamentos que la desarrollan.

Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, se regularán de acuerdo a lo establecido en dichas normas.

Artículo 89.- Usos y actividades que requieran Evaluación de Impacto Ambiental según el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga

1. Las actuaciones recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (Usos y Actividades sometidas a previa evaluación de impacto ambiental) que no estén contempladas en ninguno de los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, precisarán de un Estudio de Impacto Ambiental con los contenidos que especifica el mencionado Plan Especial en su Título II (Normas de Régimen Jurídico), Norma 11.

2. Cuando la actuación deba someterse al requisito de Estudio de Impacto Ambiental de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico, el promotor de la misma deberá presentar dicho Estudio junto con el proyecto de la actuación objeto del mismo en el Ayuntamiento el cual deberá remitirlo a la Consejería de Obras Públicas y Transportes para su tramitación. Será necesario el informe favorable de dicha Delegación para que pueda concederse la correspondiente Licencia Urbanística.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 52
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 90.- Condiciones de uso del suelo

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que la desarrolle y que califican cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Tanto en el planeamiento como en los proyectos correspondientes, puede controlarse el uso, entendido como destino al que se reservan unos terrenos o edificaciones, si bien el control del uso, como actividad para la que finalmente se utilizan, deberá hacerse municipalmente por otros mecanismos.

Artículo 91.- Clasificación de los usos

1. Usos Globales: Se establecen unas categorías generales de las distintas actividades y usos a los que pueden ser destinados los suelos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Institucional.
- e) Equipamiento comunitario.
- f) Espacios libres.
- g) Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.
- h) Rural.

2. Los usos globales se subdividen a su vez en usos pormenorizados y detallados con un criterio de definición cada vez más exhaustivo.

- a) Usos Pormenorizados.
- b) Usos Detallados.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 53
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 92.- Regulación de Compatibilidades entre usos. Definición y Tipos

1. La proporción relativa de usos coexistentes en cada área concreta es determinada de forma flexible estableciendo la siguiente regulación de compatibilidades de usos:

- a) Dominantes.
- b) Complementarios.
- c) Compatibles.
- d) Incompatibles.

2. Los usos dominantes son los característicos que corresponden a la función asignada al área en su calificación; ello implica una mayor ocupación de su uso respecto a los permitidos, si bien la proporción exacta puede no fijarse.

3. Los usos complementarios pueden acompañar necesariamente a los dominantes o ser conveniente su inclusión, quedando a una mayor definición en el planeamiento o ejecución subsiguiente.

4. Los usos compatibles son aquellos que, sin ser necesarios, sin embargo son posibles por no existir razones suficientes para que no puedan coexistir con los dominantes.

5. Los usos incompatibles serán los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes designados actualmente en la calificación del área.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 54

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2

DEFINICIONES Y CONDICIONES PARTICULARES



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdc.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 93.- Ámbito

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados y detallados que se pueden presentar normalmente.
2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia.
3. La calificación en el planeamiento con arreglo a estas Normas será con carácter genérico, independientemente de la posibilidad de zonificación más restrictiva para uno o varios usos concretos a determinar en la Normativa Particular por zonas u Ordenanzas de Edificación, de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollan.

Artículo 94.- Accesibilidad a edificios, establecimientos e instalaciones

1. Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquéllos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.
2. A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Artículo 95.- Uso residencial

1. Es el destinado al alojamiento de las personas. Dada su importancia, para la pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 3: Regulación específica del uso residencial.
2. Estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.

Artículo 96.- Uso industrial

Es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y

00183730



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Moshón

Página nº 55
NORMAS URBANÍSTICAS

eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

Para su pormenorización y el establecimiento de las condiciones particulares se reserva el Capítulo 4: Regulación específica del uso industrial.

Artículo 97.- Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

II) Centro Comercial. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

III) Gran superficie comercial. Todo establecimiento o centro comercial dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a dos mil quinientos metros cuadrados. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

A estos efectos, se entenderá por superficie de venta aquella en la que se almacenen artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

B) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

- I) Servicios de la Administración.
- II) Oficinas privadas.
- III) Despachos profesionales.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o al alojamiento temporal de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Edo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Página nº 56
NORMAS URBANÍSTICAS

sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica en la materia.

D) Campings. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable.

E) Alojamientos Turísticos en el Medio Rural: Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. En todos los casos estará sometido a la legislación en materia turística. Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable.

D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general y a las propiamente culturales tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 98.- Uso Institucional

Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, como los siguientes usos pormenorizados:

A) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III



Página nº 57

NORMAS URBANÍSTICAS

Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfono etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

C) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas. Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

D) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local. Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el párrafo A.

E) Uso de cementerio. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes. Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede recogerse su situación sobre suelo urbano o urbanizable mediante la correspondiente calificación por el planeamiento en el caso de que exista en la actualidad.

El emplazamiento de los cementerios de nueva creación deberá realizarse en terrenos permeables y alrededor del suelo destinado a su construcción se establecerá una zona de protección, de 50 metros de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada. A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona cuya anchura mínima será de 200 metros que no podrá destinarse a zona residencial.

Las instalaciones, equipamiento y servicios de los cementerios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 3 de Abril de 2001.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del Delegado Provincial de la Consejería de Salud.

Artículo 99.- Uso de equipamiento comunitario

1. Es el destinado a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

Texto DILIGENCIA.- Para haber sido el Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 58
NORMAS URBANÍSTICAS

A) Escolar-Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública. Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Educación infantil
- II) Educación Primaria y Secundaria.
- III) Formación Profesional de grado superior (F.P.).
- IV) Enseñanza artística y de idiomas
- V) Educación Universitaria. Investigación.
- VI) Enseñanzas no regladas. (academias de idiomas, etc.)



B) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

C) Espectáculos y actividades recreativas. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores así como el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público, aislada o simultáneamente con otra actividad distinta, situaciones de ocio, diversión, esparcimiento o consumición de bebidas y alimentos. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas posteriormente para industria adosada a la edificación.

D) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos. Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto los despachos profesionales que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

E) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante. Se procurará que tengan accesos y escaleras independientes del uso residencial.

F) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas. Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

3. Las condiciones de uso del equipamiento comunitario vienen desarrolladas en las Normas Reguladoras de los Sistemas (Título IV), en su Capítulo 3.

Artículo 100.- Cambios de Uso del Equipamiento Comunitario

1. En los planos de clasificación y calificación del territorio municipal aparece grafada la calificación de equipamiento.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

00183730

2. El suelo destinado a equipamiento educativo y sanitario no podrá destinarse a finalidad distinta de la de equipamiento.

3. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso educativo, podrá sufrir pequeñas reducciones en favor del uso educativo, siempre que así lo apruebe el Consejo Escolar del Centro y la Consejería de Educación.

4. El suelo destinado a equipamiento deportivo, cuando sea complementario del uso cultural, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se respeten las necesidades mínimas del uso cultural.

5. El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.

6. El suelo destinado a espectáculos podrá cambiar de uso cuando se demuestre su no rentabilidad.

7. Los cambios de uso anteriormente citados no serán considerados modificación de las Normas Subsidiarias ni del Programa de Actuación.

8. Los cambios de uso permitidos serán los de la ordenanza particular de la manzana en que estén situados.

Artículo 101.- Uso de espacios libres

1. Es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Áreas Libres de uso general: Aquéllas que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I. Parque forestal
- II. Parque deportivo
- III. Parque urbano
- IV. Parque periurbano
- V. Parque zoológico
- VI. Jardines

B) Áreas Libres de uso local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Zonas ajardinadas.



Fdo.
Juan Carlos
Fernández Machón



- II) Áreas de juego.
III) Áreas peatonales.

3. Las condiciones particulares de los espacios libres vienen señaladas en las Normas Regulatoras de los Sistemas en su capítulo 4, dedicado a Sistema de Áreas Libres y en las Normas Técnicas de Urbanización.

Artículo 102.- Uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras

1. Es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

I) Carreteras:

a) Red de carreteras del Estado:

- * Autopistas
- * Autovías
- * Vías Rápidas:
- * Carreteras Convencionales

b) Red de carreteras de Andalucía:

- * vías de gran capacidad
- ** autopistas
- ** autovías
- ** vías rápidas
- * vías convencionales

II) Caminos:

- * Caminos Principales
- * Caminos secundarios

- III) Vías pecuarias
- IV) Vías peatonales
- V) Carriles de bicicleta

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III



Página nº 61
NORMAS URBANÍSTICAS

B) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles. Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

C) Estaciones de servicio. Es el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente. Las condiciones particulares se regulan en el suelo no urbanizable dentro de las instalaciones para el servicio del tráfico automovilista.

D) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre railes: Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Vías férreas.
- II) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- III) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

E) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

- I) Abastecimiento de agua.
- II) Saneamiento.
- III) Abastecimiento de energía eléctrica.
- IV) Servicios telefónico y telegráfico.
- V) Alumbrado Público.

VI) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el suelo no urbanizable.

- VII) Otros servicios.

F) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las Medidas de Protección.

3. Las condiciones particulares de estos usos aparecen tratadas en las Normas Reguladoras de Sistemas, en las Normas Técnicas de Urbanización y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

Artículo 103.- Uso rural

1. Es el destinado a la explotación de los recursos naturales y a aquellos que, por su propia esencia o características, sólo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

2. Como una división de usos pormenorizados independientemente de otros usos no urbanos

DILIGENCIA. Para más constancia a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados. El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



que haya que acoger, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Agrícola. Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes etc. Las condiciones particulares de edificación se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

B) Forestal. Es el destinado a la explotación o mantenimiento de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas de origen natural o procedente de siembra o plantación, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos. Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable y en las Normas Generales de Protección.

C) Pecuario. Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo o intensivo, en cualquiera de sus variedades. Las condiciones particulares de edificación vienen reguladas en la normativa del suelo no urbanizable.

D) Extractivo. Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre e, incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general. Las condiciones particulares se regulan en la normativa del suelo no urbanizable.

E) Forestal recreativo. Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc.

3. Las condiciones particulares de estos usos están desarrolladas en las Normas Generales de Protección y en las Normas Generales y Particulares del Suelo no Urbanizable.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 63
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 3

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 104.- Disposiciones Generales



Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.

Artículo 105.- Definición y clases

1. A efectos de pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- a) Alojamiento de propiedad vertical, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
- b) Alojamiento de propiedad horizontal, cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda, agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les sea de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Dentro de ambas categorías se incluye la de los denominados "apartamentos" o también "estudios", etc., que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

3. El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- a) Un salón-comedor.
- b) Un dormitorio doble.
- c) Una cocina.
- d) Un baño.
- e) Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

4. En el caso de los denominados "apartamentos" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor.

5. Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en las Normas Regulatoras de la Edificación en el capítulo relativo al diseño.

Artículo 106.- Condiciones Higiénico-Sanitarias

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando, por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

Para hacer constar que el presente Texto de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda fue aprobado por el Pleno de la Comisión Provisoria de Ordenación Urbana de Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



A) Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma que, al menos, el salón comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación. Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellos cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la Normativa relativa al diseño incluida en estas Normas Subsidiarias.

B) Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias:

a) Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior. Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería. Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en Normas Reguladoras de la Edificación, relativas al diseño.

b) Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos según, en ambos casos, las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

c) La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes. Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

C) Condiciones de abastecimiento de agua. Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

D) Condiciones de saneamiento. Serán, igualmente, las que se indican en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, en cuanto a condiciones de vertido y depuración. Respecto a las condiciones interiores a los alojamientos, se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la injerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

E) Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica. Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

F) En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Méchón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Página nº 65

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4

REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 107.- Definición y Clases



1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

4. Estas actividades se someterán a la siguiente normativa:

a) Legislación estatal:

* Real Decreto Legislativo 1302/1986 modificado por el Real Decreto Ley 9/2000 de 6 de Octubre de Evaluación Ambiental y Ley 6/2001 de 8 de Mayo

* Decreto 1131/88 de 30 de Septiembre

b) Legislación andaluza:

* Ley 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía

* Decreto 292/95 de 12 de Diciembre de Evaluación de Impacto Ambiental

* Decreto 297/95 de 19 de Diciembre de Calificación Ambiental

* Decreto 153/96 de 30 de Abril de Informe Ambiental

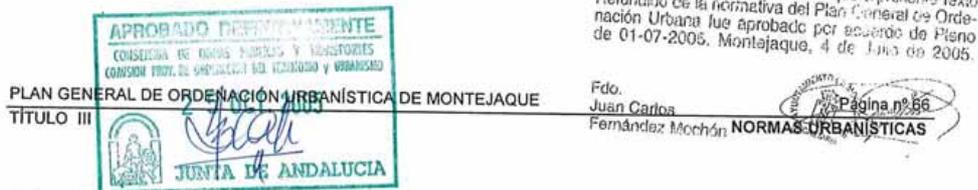
* Decreto 74/96 de 20 de Febrero de Calidad del Aire

5. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de este texto.

DILIGENCIA.- Para hacer constar la oportuna licencia municipal de este texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Fdo. Juan Carlos Fernández Mochoán
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 108.- Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquellas que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw. si es en planta alta y 20 Kw. si es en planta baja o sótano siempre que:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), no supere los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) No emitan al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - ruidos superiores a 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y a 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg^2 .

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento 283/1995 de 21 de Noviembre. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en

DELEGACIÓN.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 67

NORMAS URBANÍSTICAS

el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 109.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial

1. Se incluyen en esta Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales". Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

- a) Industria adosada a otra edificación.
- b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico no podrá superar los siguientes límites:

a) El ruido que se transmite al interior de las edificaciones existentes en la zona, *Nivel Acústico de Evaluación* (NAE), los 35 decibelios (dBA) entre las 7 y las 23 horas y los 30 dBA entre las 23 y las 7 horas.

b) El ruido emitido al exterior del local en que estén ubicadas - *Nivel de Emisión Exterior* (NEE) - los 65 dBA entre las 7 y las 23 horas y los 55 dBA entre las 23 y las 7 horas.



Asimismo, los niveles de vibración de las instalaciones o equipos existentes en las mismas no podrán ser superiores, en horario diurno, a los previstos en la curva base 2 descrita en el Anexo I, gráfico nº1 de la Orden de 3 de Septiembre de 1998 y en nocturno a la curva base 1.4 establecida en dicho Anexo, utilizándose como unidad de medida la aceleración en m/seg^2 .

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1ª categoría y no de la 2ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 110.- Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica

1. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior - Nivel de Emisión Exterior (NEE) - es de 75 decibelios (dBA) de día (7-23 h) y de 70 de noche (23-7 h).

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado "pequeña industria" y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no urbanizable.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

APROBADO DEFINITIVAMENTE

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROY. DE ORDENACION URBANISTICA Y URBANISMO

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE MONTEJAQUE

TITULO III

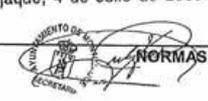
JUNTA DE ANDALUCIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Página nº 69

NORMAS URBANISTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial.

Artículo 111.- Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones.

Artículo 112.- Reglamentación de las actividades.

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la Ley estatal de Evaluación Ambiental así como en la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan, que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico. No obstante, para aquellos usos y actividades no regulados en las normas mencionadas, será de aplicación el R.A.M.I.N.P.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 113.- Regulación del uso

1. La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de F.º de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 70

TÍTULO III

F.º de

Juan Carlos

Fernández Mochón



2. El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg², no superen las cifras máximas indicadas.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg² y su determinación se efectuará según el Reglamento de Calidad del Aire y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 114.- Modificación de la Categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en las presentes NN.SS. para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al que



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE Página nº 71
TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS



prevén estas Normas en el art. 101.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h. a las 7 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera ...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 115.- Condiciones de funcionamiento

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en las presentes NN.SS. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en la presentes NN.SS. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Calidad del Aire.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

El Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO III

Fdo.
Carlos
Fernández Mocho

Página nº 72
NORMAS URBANÍSTICAS

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Reglamento de Calidad del Aire y la Orden de 23 de Febrero de 1996 que lo desarrolla. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 116.- Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas



00183730

y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley estatal de Evaluación Ambiental, la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía así como los reglamentos que las desarrollan. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV de las presentes NN.SS.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 117.- Infracciones

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 74
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

DECLARACIÓN - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mechón

Artículo 118.- Definición y Tipos. Clasificación de los Sistemas

1. Los Sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro), y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de estas Normas Subsidiarias.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

- a) Sistema Viario
 - 1) Sistema General Viario (SGV)
 - 2) Sistema Local Viario (SLV)
- b) Sistema de Equipamiento comunitario
 - 1) Sistema General de Equipamiento (SGE)
 - 2) Sistema Local de Equipamiento (SLE)
- c) Sistema de Áreas Libres
 - 1) Sistema General de Áreas Libres (SGAL)
 - 2) Sistema Local de Áreas Libres (SLAL)
- d) Sistema de Infraestructuras Urbanísticas
 - 1) Sistema General de Infraestructuras (SGI)
 - 2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI)



Artículo 119.- Sistemas y titularidad jurídica del suelo

1. La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el art. 33 de la ley 6/98 de 13 de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 75
NORMAS URBANÍSTICAS

Abril de Régimen del Suelo y Valoraciones.

2. Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

3. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en estas Normas Subsidiarias.

Artículo 120.- Obtención de los Sistemas Generales

Los suelos calificados por las Normas Subsidiarias como Sistemas Generales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) En suelo urbano:

a.1 Los incluidos en áreas de reparto, por los mecanismos de la gestión sistemática de unidades de ejecución en las que estén integrados o mediante expropiación.

a.2 Los no incluidos en áreas de reparto, por expropiación

b) En suelo apto para urbanizar, por la ejecución sistemática del sector o de la unidad de ejecución correspondiente o bien mediante expropiación

Por regla general, procederá el primer supuesto con los Sistemas Generales adscritos al suelo apto para urbanizar, compensándose al propietario de dichos terrenos a través de la institución del aprovechamiento tipo en esta clase de suelo.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación de estas Normas Subsidiarias sean de dominio y uso público.

Artículo 121.- Obtención de los Sistemas Locales

1. En suelo urbano con aprovechamiento tipo, la obtención de los Sistemas Locales adscritos calificados como tales por el Planeamiento Parcial se llevará a cabo:

a) Cuando estén incluidas en unidades de ejecución, por los procedimientos de gestión urbanística de éstas.

b) Cuando no estén incluidas en unidades de ejecución, por Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico o bien mediante expropiación pudiéndose repercutir en este caso su costo, si como consecuencia de ella resultaran fincas o sectores especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. En suelo apto para urbanizar la obtención de los Sistemas Locales se llevará a cabo por la gestión de la Unidad de Ejecución.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Planeamiento de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 76
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 122.- Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales

1. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

2. Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento de las ya existentes, será preceptiva la obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 123.- Desarrollo y Ejecución de los Sistemas Locales

1. En general, podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio, puesto que al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de estas Normas Subsidiarias o en los Planes Parciales de los que provengan.

2. Se exceptúan los casos para los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de las Unidades de Ejecución.

3. La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o de edificación, estando sujetos a la obtención de Licencia Municipal.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 77

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2

SISTEMA VIARIO

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 124.- Definición y Tipos

1. Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

2. Está constituido por el Sistema General viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 125.- Sistema General Viario (SGV). Definición y Tipos

1. Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

2. Los tipos de vías establecidos en estas Normas Subsidiarias, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras del Estado:

* Autopistas, Autovías y Vías Rápidas: Aquellas que estructuran el sistema viario a nivel regional:

Carreteras Convencionales: El resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

a.2) Red de carreteras de Andalucía:

a.2.1) Categorías:

* Red principal: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

* Red secundaria: compuesta por la red comarcal y la red local.

* Red metropolitana: definidas por los correspondientes planes de transporte metropolitano.

a.2.2) Funcionalmente, se clasifican en:

* Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.

* Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del Término entre sí y a nivel comarcal.

b) Caminos:



* Caminos Principales: son las que posibilitan las actividades productivas del Término Municipal.

* Caminos secundarios: son los que dan acceso a grupos reducidos de viviendas o a las actividades productivas implantadas en aquellos ámbitos. Son también caminos secundarios el resto de caminos públicos aunque no aparezcan grafiados en los planos por su escasa significación.

c) Vías pecuarias: son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Artículo 126.- Desarrollo y programación del SGV

Se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos.

Artículo 127.- Condiciones de Uso del SGV

1. En general, sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, es decir, usos destinados a la conservación o a la explotación del servicio público viario tales como los destinados a descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios. En cualquier caso, estos usos se establecerán, atendiendo a la titularidad de las vías, de acuerdo con las prescripciones de la Ley 25/88 de 29 de Julio y el Reglamento que lo desarrolla o la Ley 8/2001 de 2 de Julio de Carreteras de Andalucía.

Particularmente, en las Vías Pecuarias sólo se permitirán los usos previstos en la Ley 3/95 de 23 de Marzo.

2. En aquellos elementos cuya gestión corresponda al Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a Licencia.

Artículo 128.- Urbanización del SGV

1. La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

2. Los organismos actuantes cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

3. Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

Artículo 129.- Condiciones de Edificación ligadas al SGV

1. Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio. En el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal. En todo caso, se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

2. Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en suelo urbano, a los siguientes parámetros:

- a) Estación de servicio:
 Tipo de edificación: Exenta.
 Ocupación máxima: 20%.
 Altura máxima: 1 planta.
 Separación a linderos: 5,00 metros.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



- b) Estación de autobuses:
 Tipo de edificación: Alineada a vial en parcela exenta.
 Ocupación máxima: 100%.
 Altura máxima: 2 plantas.
- c) Almacenes de maquinaria y mantenimiento:
 Tipo de edificación: Alineada a vial.
 Ocupación máxima: 80%.
 Altura máxima: 2 plantas.



3. En todo caso, para cualquier instalación se requerirá, con carácter previo a la concesión de licencia municipal de obras, la obtención de las concesiones o autorizaciones previstas en la legislación de carreteras.

Artículo 130.- Zonas de protección del SGV.

1. Se definen a continuación, para todos los elementos viarios, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al suelo no urbanizable ya que en suelo apto para urbanizar serán fijadas por los respectivos Planes Parciales que desarrollen estas Normas Subsidiarias y, en suelo urbano, por la normativa correspondiente al mismo.

2. A ambos lados de los elementos viarios se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía.

3. En las carreteras del Estado las zonas de protección se definen en los siguientes términos:

3.1 Zona de Dominio Público: franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Machón

Página nº 80
NORMAS URBANÍSTICAS

horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes, con el terreno natural.

3.2 Zona de Servidumbre: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público antes definida y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **25 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y de **ocho metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

3.3 Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **100 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y de **50 metros** en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Se define, asimismo, una línea límite de edificación desde la cual la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a **50 metros** en autopistas, autovías y vías rápidas y a **25 metros** en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En la red de carreteras de Andalucía se establecen las siguientes zonas de protección:

4.1 Zona de Dominio Público adyacente: Se distinguen las siguientes zonas:

a) Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras: franja de terreno de **ocho metros** de anchura en vías de gran capacidad y de **tres metros** de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

b) Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras: franja de terreno de **ocho metros** de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

4.2 Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de **25 metros** en vías de gran capacidad y de **ocho metros** en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

4.3 Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de **100 metros** en vías de gran capacidad, de **50 metros** en las vías convencionales de la red principal y de **25 metros** en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.



00183730



4.4 Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red principal y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

5. Por lo que se refiere al resto de caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso y defensa particulares que estén establecidas y les sean de aplicación y en su defecto, la zona de protección será de 10 m., medidos desde el eje del camino, para los caminos principales y de 8 m. para los caminos secundarios.

6. La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en los planos y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 131.- Sistema Local viario (SLV). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

2. En los planos de Ordenación: Red viaria, se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo apto para urbanizar.

Artículo 132.- Titularidad y dominio del SLV

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

2. Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 133.- Desarrollo y programación del SLV

1. En suelo urbano, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación de las Normas Subsidiarias. En suelo apto para urbanizar, serán los Planes Parciales los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su actuación. El presente artículo de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 82
NORMAS URBANÍSTICAS

2. Su programación, ligada a la ejecución de Unidades de Ejecución o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en suelo apto para urbanizar, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 134.- Condiciones de Uso del SLV

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente Licencia Municipal.

Artículo 135.- Urbanización del SLV

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de las Unidades de Ejecución o, en el suelo apto para urbanizar en ejecución de los Planes Parciales.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de estas NN.SS. y a las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

Artículo 136.- Condiciones de edificación del SLV

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales y se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento. Requerirán, en todo caso, la obtención de licencia municipal.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente T.C.A.U. Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 83
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 137.- Definición y Tipos

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 138.- Sistema general de equipamiento (SGE). Definición

Constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana del Núcleo de estas NN.SS.

Artículo 139.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 140.- Planeamiento y programación del SGE

Para la sustitución antes de su ejecución material de los elementos de nueva ordenación o la modificación, en su caso, de los ya existentes será necesaria la redacción de una Modificación de Elementos por el Organismo que ostente la titularidad.

Artículo 141.- Urbanización del SGE

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de estas Normas Subsidiarias que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 142.- Condiciones de edificación del SGE

1. Para los elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica antes citada.

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán, igualmente, las normativas específicas y se adaptarán a las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de Edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
Altura máxima: 3 plantas.
Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta.
Ocupación máxima: 10%.
Edificabilidad: 0,20 m²t/m²s.
Altura máxima: 2 plantas.
Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada.
Ocupación máxima: 50%.
Edificabilidad: 1 m²t/m²s.
Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%.
Edificabilidad: 0,5 m²t/m²s.
Altura máxima: 10,00 metros.

DILEGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

Artículo 143.- Zonas de protección del SGE

Además de las limitaciones previstas para el suelo no urbanizable protegido, se establece como zona de protección para toda clase de suelo una franja de terreno de 50 metros desde el perímetro exterior de los cementerios en la que no podrá realizarse ninguna edificación y otra de 200

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Retundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Juan Carlos
Fernández Mochón

GOBIERNO DE ANDALUCÍA
SECRETARÍA

Página nº 85

NORMAS URBANÍSTICAS

metros a partir del recinto de esta primera zona de protección que no podrá destinarse a uso residencial.

Artículo 144.- Sistema Local de equipamiento comunitario (SLE). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se graffian, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana del Núcleo de estas Normas Subsidiarias, que se completarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se graffia en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 145.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE

1. La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

2. En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 146.- Planeamiento y programación del SLE

1. Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo apto para urbanizar, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo apto para urbanizar, en los casos que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 147.- Condiciones de Uso del SLE

1. En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 86
NORMAS URBANÍSTICAS

2. Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

Artículo 148.- Urbanización del SLE

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 149.- Condiciones de Edificación del SLE

1. Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

2. Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo apto para urbanizar, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos.

3. En todo caso, se adaptarán en su ejecución a la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica antes citada.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE ÁREAS LIBRES

Artículo 150.- Definición y Tipos

1. Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

2. Está constituido por el Sistema General de Áreas Libres (SGAL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLAL).

Artículo 151.- Sistema general de áreas libres (SGAL). Definición

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de Estructura General y Orgánica del territorio y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 152.- Planeamiento y programación del SGAL

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y la modificación, en su caso, de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de la misma, los Planes Especiales correspondientes.

Artículo 153.- Condiciones de Uso del SGAL

1. Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos.

2. En el caso de Parque, el uso dominante es el de conservación y protección del paisaje y las especies arbóreas y como complementarios el recreativo, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, deportivo, urbano, periurbano y zoológico.

3. En el caso de jardines, el uso dominante es la plantación de especies vegetales y se admiten, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y aparcamientos.

4. En todas ellas sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se registrará cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 88

TÍTULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS

**Artículo 154.- Urbanización del SGAL**

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Los elementos del Sistema General de Áreas Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 155.- Condiciones de Ubicación y Edificación del SGAL

1. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001 de 5 de Junio sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

2. En los Parques y jardines, la ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²t./m²s. medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

3. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberá respetarse la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

4. El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

Artículo 156.- Sistema Local de espacios libres (SLAL). Definición

1. Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

2. Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de estas Normas Subsidiarias que se completarán con los de los Planes Parciales que la desarrollen.

3. Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas Subsidiarias lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE. Para hacer constar que el presente Texto
 TÍTULO IV Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de
 de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. **NORMAS URBANÍSTICAS** Página nº 89

posibiliten su obtención.

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



4. También se grafiará en algunos casos la forma y localización obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo apto para urbanizar y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

5. Podrán aparecer grafiadas también áreas libres de propiedad y uso privado con la intención de salvaguardar del cambio de uso ciertos jardines y patios de importante conservación.

Artículo 157.- Titularidad y dominio del SLAL

1. Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.

2. Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como áreas libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 158.- Planeamiento y programación del SLAL

1. Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de sectores de suelo apto para urbanizar, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución por unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas, y en suelo apto para urbanizar, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 159.- Condiciones de Uso del SLAL

1. Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquellos.

2. El uso dominante será, en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamiento, siempre que ello no suponga la tala indiscriminada de la vegetación existente.

3. En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

4. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 90
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 160.- Condiciones Edificación del SLAL

1. En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m²s., medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

2. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica antes citada.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montequaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

Artículo 161.- Definición y Tipos

1. Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población y las actividades en general, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) como superior, y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Servicio telefónico y telegráfico.
- f) Alumbrado público.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochoán



2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 162.- Sistema General de infraestructuras urbanísticas (SGI). Definición

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafían los más importantes en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio, y en los de Estructura Urbana del núcleo, de estas Normas Subsidiarias y se refieren en particular a:

- a) Abastecimiento de agua:
Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.
- b) Saneamiento:
Colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.
- c) Eliminación de residuos sólidos:
Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica:
Centros de producción, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (Más de 5 Kv.) y centros de transformación.
- e) Servicio telefónico y telegráfico:
Centrales de servicio y redes principales de distribución.
- f) Alumbrado público:
Asociado a las vías interurbanas y urbanas, que constituyen el Sistema General Viario, así como a los restantes Sistemas Generales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

DEFINICIÓN.- Para hacer compatible el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana con el aprobado por Acuerdo de Pleno de 01-07-2005, Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 163.- Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 164.- Planeamiento y programación del SGI

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación y de las modificaciones de los existentes se requerirá la redacción de Planes Especiales.

Artículo 165.- Condiciones de Uso del SGI

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 166.- Urbanización y edificación del SGI

1. La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte y la legislación sectorial sobre aguas residuales vigente.

2. Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

Artículo 167.- Zonas de protección del SGI

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al suelo no urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de esta Norma Subsidiaria o de los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen.

A) Captaciones de agua potable:

a) Será de aplicación la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985, el Reglamento del Dominio





DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO IV

Juan Carlos
Fernández Mochón



Público Hidráulico de 11 de Abril de 1986 y demás legislación conexas vigentes.

b) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo de Cuenca, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

c) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

d) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente.

B) Conducciones de agua potable.

a) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y Reglamento anteriormente citados.

b) El Organismo de Cuenca establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m. del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

c) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la administración competente.

d) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

C) Instalaciones de saneamiento.

a) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

b) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc. (calificados expresamente SGE).

c) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m. y los vertederos de basuras o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 m. de carreteras.

D) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

a) Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas y el Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3151/1.968 de 28

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 94
NORMAS URBANÍSTICAS

de Noviembre) y demás disposiciones complementarias vigentes.

b) En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/150$ si no la hay, con mínimos de 5 m. y 4 m. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

E) Instalaciones de Combustibles.

a) Con carácter general, será de aplicación la Ley 7/94 de Protección Ambiental cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir de protección de otros usos con respecto de ellas.

b) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1.973 de 26 de Octubre), Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de Noviembre de 1.974) e Instrucciones complementarias.

c) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión etc. de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

d) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m. al eje del sistema como mínimo.

Artículo 168.- Sistema Local de infraestructuras urbanísticas (SLI). Definición

1. Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Los más importantes se grafían en los planos de Infraestructura del núcleo urbano de estas Normas Subsidiarias o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que lo desarrollen y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general, en materia de:

- Abastecimiento de agua.
- Saneamiento.
- Abastecimiento de energía eléctrica en Alta o Baja Tensión.
- Alumbrado público.
- Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- Redes del servicio telefónico.

2. Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por esta Norma Subsidiaria a través de su inclusión en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo apto para urbanizar.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IV

Página nº 95
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 169.- Titularidad y dominio del SLI

1. La titularidad y dominio corresponden al organismo ó entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).
2. Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 170.- Planeamiento y programación del SLI

1. Las figuras de planeamiento que desarrollan estas Normas Subsidiarias serán los Planes Parciales y los Planes Especiales.
2. Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante su ejecución en Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas y en suelo apto para urbanizar en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondiente Planes Parciales.

Artículo 171.- Condiciones de Uso del SLI

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 172.- Condiciones de Urbanización y Edificación del SLI

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por estas Normas Subsidiarias o por los Planes Parciales o Especiales que la desarrollen, con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones del Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

2. Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la Ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92.

3. Las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2015.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
 TÍTULO V



Página nº 96

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO QUINTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



Artículo 173.- Ámbito de Aplicación

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 174.- Vinculación

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 175.- Contenido

1. Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

2. En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en el Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, sobre "Normas Técnicas para accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía" así como la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

3. No serán de aplicación estas Normas Técnicas Generales a aquellas actuaciones urbanísticas para las que expresamente las Normas Subsidiarias asignen unas condiciones de urbanización de inferior categoría.

4. En estos casos será el Ayuntamiento quien determine las condiciones de urbanización que deban ser exigidas, (según el proceso de gestión que corresponda) que en todo caso no deberán ser menos rigurosas que las Normas Técnicas Mínimas fijadas en el Capítulo VII de este Título.

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO V

Página nº 97

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 176.- Vías públicas urbanas de tráfico rodado

1. Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores.

2. Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m. no se dispondrán aceras, resolviéndose el drenaje mediante pendiente transversal hacia el centro de la vía.

3. Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m.; las aceras que se dispongan en su caso, tendrán un ancho mínimo de 1 m. Se recomienda no obstante, establecer para cualquier clase de vía abierta al tráfico rodado una calzada mínima de 6 m. y un ancho de acerado mínimo de 1,50 m. En todo caso, se estará a las determinaciones que sobre las alineaciones establezcan las NN.SS. (ver plano correspondiente).

La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

El radio mínimo del eje de la calle será de 20 m en las vías de nuevo trazado. Se permitirán intersecciones de las calles octogonales, siendo el radio mínimo del encintado de bordillo el de la anchura de la acera más pequeña.

4. La pendiente máxima ideal no deberá superar el 10%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%.

5. En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 3,8 m
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

6. Tanto en aceras como en la calzada se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO V

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Junta de Montajeque, 4 de Julio de 2005.
 Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de 01-07-2005. Montajeque, 4 de Julio de 2005.

Página nº 98

Fdo.
 Juen Carlos
 Fernandez Mochón

NORMAS URBANÍSTICAS

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 177.- Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

1. Se establece un ancho mínimo de 3 m. tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.
2. Las pendientes transversales y longitudinales se atenderán a lo previsto en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, arquitectónicas y en el Transporte en Andalucía.
3. La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles a nivel del pavimento.
4. Los árboles situados en estos itinerarios tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.
5. Cualquier tramo de escaleras dentro de un itinerario peatonal se complementará con una rampa que cumplirá las exigencias recogidas en la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad. Quedan prohibidos en estos itinerarios aquellos desniveles que se salven con un único escalón. Este escalón habrá de ser sustituido o complementado con una rampa.

Artículo 178.- Aparcamientos.

1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m² de edificación.
2. Las dimensiones mínimas de las celdillas de aparcamiento serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 x 4,50 metros.
3. En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.
4. En todas las zonas de estacionamiento de vehículos en las vías o espacios públicos, estén situados en superficie o sean subterráneos, se reservará una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción, garantizando a éstas su uso exclusivo. Dichas plazas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Estarán situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales.
 - b) Los accesos de peatones a estas plazas reunirán las condiciones establecidas para itinerarios peatonales.
 - c) Estarán señalizadas con el Símbolo Internacional de Accesibilidad y la prohibición de aparcar en las mismas a personas sin discapacidad.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO V

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
25 OCT 2005
JUNTA DE ANDALUCÍA

Página nº 99
NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA. - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



d) Sus dimensiones mínimas serán de 5,00 x 3,60 m.

Artículo 179.- Pavimentación.

1. Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

a) Firme rígido: 20 cm. de base granular y 15 cm. de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm. y 20 cm. respectivamente).

b) Firme flexible: 20 cm. de base granular y 15 cm. de macadam asfáltico.

2. En las reservas de aparcamiento no se admitirán pavimentos asfálticos. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura.

3. Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m. como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

4. Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado, si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento será de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

5. Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

6. Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.

b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor

c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

7. El Ayuntamiento podrá requerir no obstante la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en estas Normas.

Artículo 180.- Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
100

Página nº

TÍTULO V



NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 3

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

**Artículo 181.- Captación y Dotaciones.**

1. En los proyectos de abastecimiento en los que se incluyen obras de captación se justificará mediante documento oficial que los aforos realizados en el estiaje posibilitan el suministro del caudal requerido.

Igualmente, se acreditará la cesión o expropiación de las aguas si son de propiedad privada o la concesión administrativa si son de dominio público.

2. En cualquier clase de actuación urbanística, se justificará la disposición de los caudales de agua potable demandados, acreditándose la autorización o concesión correspondiente. Como parámetro de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente, al menos el R.D. 1138/1990 de 14 de septiembre y excepcionalmente, el Decreto 146/1995 de 6 de junio.

3. Se establece una dotación mínima de 200 litros por habitante y día, recomendándose (al menos a efectos de diseño) una dotación de 250 l/hab/día.

4. En zonas o polígonos industriales la dotación mínima a considerar será de 1 litro/segundo por hectárea bruta.

5. Cuando las aguas de que se disponga no procedan de la red municipal o su utilización como potables no esté garantizada, se justificará documentalmente su potabilidad mediante la realización de un análisis físico-químico y bacteriológico. Las aguas deberán ser al menos sanitariamente permisibles, y en caso contrario no podrán utilizarse esas aguas sin corrección o tratamiento previo. La cloración será en todo caso previa a la distribución.

Artículo 182.- Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores de primera residencia o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la demanda prevista para un día.

2. Para actuaciones urbanísticas exteriores de segunda residencia, se tendrá en cuenta el Decreto 3787/1970 de 19 de Diciembre sobre Requisitos mínimos de infraestructura para los Alojamientos Turísticos, donde se establece en concreto que si el suministro procede de red general, la capacidad de almacenamiento será de una a tres veces la demanda diaria en función de la garantía de esa red.

Si el suministro no procede de red general la capacidad mínima será de cinco veces la demanda diaria. (Para la determinación de estas capacidades se considerará como mínimo una dotación de 200 l/hab/día).

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
101

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 183.- Distribución.

1. El diámetro mínimo de las tuberías será de 60 mm. La presión de servicio estará comprendida entre 10 y 60 metros de columna de agua (de 1 a 6 atmósferas).

2. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se preverán los ramales y llaves antes de la extensión de pavimento o acerado.

3. Siempre que sea posible, la red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde; en otro caso se adoptará la protección adecuada.

4. Se colocarán bocas de riego suficientes, así como los hidrantes contra incendios que sean necesarios según la normativa vigente. El recubrimiento mínimo será de 40 cm siempre que sea posible.

5. El dimensionamiento de las redes tendrá en cuenta la afección de áreas conexas cuyas redes deban ser integradas en un conjunto urbano con las primeras. Se considerará el consumo medio del día repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario.

Las tuberías serán de fundición salvo que se demuestre la necesidad técnica o de explotación para que sean de fibrocemento, de polietileno o de PVC.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
102

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 184.- Redes de alcantarillado.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mechón

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm. (30 cm. en sistemas unitarios). Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas. Para el dimensionamiento de la red se establece como caudal mínimo 200 l/hab/día afectado de un coeficiente de punta igual a 2,40 (consumo supuesto repartido en diez horas).

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg) las cuales se colocarán en las cabeceras de ramales obligatoriamente.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Las tuberías podrán ser de hormigón vibrado (de enchufe y campana de junta elástica) de fibrocemento especial para saneamiento o de PVC específico para este uso.

2. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg. pudiendo alcanzarse los 5 m/seg. para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

3. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 50 m.

4. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

5. Los absorbedores con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 200 m² de calle como mínimo.

6. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas.

Se utilizará sistema separativo salvo que por razones debidamente justificadas lo impidan. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
103
TÍTULO V

APROBADO DEFINITIVAMENTE
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y ORGANISMO
EL 04-07-2005
JUNTA DE ANDALUCÍA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Título Retenido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 185.- Vertido y depuración.

1. Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, será precisa la autorización de la entidad administradora, la cual determinará la posibilidad de ingerir el caudal previsto.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. En el caso de sistemas unitarios podrán aliviarse las aguas pluviales siempre que se obtenga una dilución de aguas residuales de 1 a 5.

4. Las actuaciones urbanísticas que no puedan efectuar el vertido en redes urbanas existentes se atenderán a lo siguiente:

a) Densidad igual o inferior a 4 alojamientos/hectárea o parcela mínima de 2.000 m²: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que contengan exclusivamente alojamientos aislados de propiedad vertical).

b) Densidad inferior a 10 alojamientos/hectárea y hasta un máximo de 10 alojamientos: dispondrán de un sistema de depuración de vertido que garantice la no contaminación del medio (siempre que la actuación pueda considerarse aislada en el territorio).

c) Resto de casos: será obligatoria la depuración mediante oxidación total.

5. Se prohíben los pozos negros. Como regla general, se prohíben las fosas sépticas individuales salvo en viviendas agrícolas ubicadas en Suelo No Urbanizable.

6. Con respecto a los sistemas de depuración individuales o colectivos, podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos.

7. Será de aplicación en todo caso la Ley sobre Requisitos de Infraestructura de los Alojamientos Turísticos.

8. Cuando las aguas sean de procedencia no doméstica el Ayuntamiento podrá exigir una depuración antes de su injerencia al colector municipal.

Artículo 186.- Vertido de aguas depuradas urbanas

1. Deberá solicitarse del la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
104

TÍTULO V Página nº

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PARTICIPACIONES
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y PARTICIPACIONES
25 OCT. 2005
JUNTA DE ANDALUCÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Hidráulico que se incluyen a continuación:

- * pH entre 5,5 y 9,5
- * SS 80 mg/l
- * D.B.O.5 40 mg/l
- * D.Q.O. 160 mg/l

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



3. Se garantizará que, en todo momento, los colectores de aguas residuales y los de aguas pluviales serán separativos.

Artículo 187.- Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales que no se ajusten a las características reguladas en el presente artículo, deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación.

2. Quedan prohibidos los vertidos al Sistema Integral de Saneamiento de todos los compuestos y materias siguientes:

a) Mezclas explosivas: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que por razón de su naturaleza o cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar ignición o explosiones. En ningún momento mediciones sucesivas efectuadas con un explosímetro en el punto de descarga del vertido al Sistema Integral de Saneamiento, deberán indicar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, así como una medida realizada de forma aislada, no deberá superar en un 10 por 100 al citado límite.

Se prohíben expresamente: los gases procedentes de motores de explosión, gasolina, keroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, tricloroetileno, aldehídos, cetonas, peróxidos, cloratos, percloratos, bromuros, carburos, hidruros, nitruros, sulfuros, disolventes orgánicos inmiscibles en agua y aceites volátiles.

b) Residuos sólidos o viscosos: Se entenderán como tales aquellos residuos que provoquen o puedan provocar obstrucciones con el flujo del Sistema Integral de Saneamiento o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

Se incluyen, los siguientes: grasas, tripas, tejidos animales, estiércol, huesos, pelos, pieles, carnazas, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal apagada, residuos de hormigones y lechadas de cemento o aglomerantes hidráulicos, fragmentos de piedras, mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, así como residuos y productos alquitranados procedentes de operaciones de refinado y destilación, residuos asfálticos y de procesos de combustiones, aceites lubricantes usados, minerales o sintéticos, incluyendo agua-aceite, emulsiones, agentes espumantes y en general todos aquellos sólidos de cualquier procedencia con tamaño superior a 1,5 centímetros en cualquiera de sus tres dimensiones.

c) Materias colorantes: Se entenderán como materias colorantes aquellos sólidos, líquidos o gases, tales como: tintas, barnices, lacas, pinturas, pigmentos y demás productos afines, que incorporados a las aguas residuales, las colorea de tal forma que no pueden eliminarse con ninguno de los procesos de

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº

105

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

tratamiento usuales que se emplean en las Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales.

d) Residuos corrosivos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos, gases o vapores que provoquen corrosiones a lo largo del Sistema Integral de Saneamiento, tanto en equipos como en instalaciones, capaces de reducir considerablemente la vida útil de éstas o producir averías.

Se incluyen los siguientes: ácido clorhídrico, nítrico sulfúrico, carbónico, fórmico, acético, láctico y butírico, lejías de sosa o potasa, hidróxido amónico, carbonato sódico, aguas de muy baja salinidad y gases como el sulfuro de hidrógeno, cloro, fluoruro de hidrógeno, dióxido de carbono, dióxido de azufre, y todas las sustancias que reaccionando con el agua formen soluciones corrosivas, como los sulfatos y cloruros.

e) Residuos tóxicos y peligrosos: Se entenderán como tales aquellos sólidos, líquidos o gaseosos, industriales o comerciales, que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus potenciales efectos nocivos y, en especial los siguientes:

1. Acenafteno.
2. Acrilonitrilo.
3. Acroleína (Acrolín).
4. Aldrina (Aldrín).
5. Antimonio y compuestos.
6. Asbestos.
7. Benceno.
8. Bencidina.
9. Berilio y compuestos.
10. Carbono, tetracloruro.
11. Clordán (Chlordane).
12. Crurobenceno.
13. Cloroetano.
14. Clorofenoles.
15. Cloroformo.
16. Cloronaftaleno.
17. Cobalto y compuestos.
18. Dibenzofuranos policlorados.
19. Diclorodifeniltricloroetano y metabolitos (DDT).
20. Diclorobencenos.
21. Diclorobencidina.
22. Dicloroetilenos.
23. 2,4-Diclorofenol.
24. Dicloropropano.
25. Dicloropropeno.
26. Dieldrina (Dieldrín).
27. 2,4-Dimetilfenoles o Xilenoles.
28. Dinitrotolueno.
29. Endosulfán y metabolitos.
30. Endrina (Endrín) y metabolitos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
106

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

31. Eteres halogenados.
32. Etilbenceno.
33. Fluoranteno.
34. Ftalatos de éteres.
35. Halometanos.
36. Heptacloro y metabolitos.
37. Hexaclorobenceno (HCB).
38. Hexaclorobutadieno (HCBd).
39. Hexaclorociclohexano (HTB, HCCH, HCH, HBT).
40. Hexaclorociclopentadieno
41. Hidrazobenceno (Diphenylhidrazine).
42. Hidrocarburos aromáticos polinucleares (PAH).
43. Isoforona (Isophorone).
44. Molibdeno y compuestos.
45. Naftaleno.
46. Nitrobenenceno.
47. Nitrosaminas.
48. Pentaclorofenol (PCP).
49. Policlorado, bifenilos (PCB's).
50. Policlorado, trifenilos (PCT's).
51. 2,3,7,8-Tetraclorodibenzo-p-dioxina (TCDD).
52. Tetracloroetileno.
53. Talio y compuestos.
54. Teluro y compuestos.
55. Titanio y compuestos.
56. Tolueno.
57. Toxafeno.
58. Tricloroetileno.
59. Uranio y compuestos.
60. Vanadio y compuestos.
61. Vinilo, cloruro de.

62. Las sustancias químicas de laboratorio y compuestos farmacéuticos o veterinarios nuevos, identificables o no y cuyos efectos puedan suponer riesgo sobre el medio ambiente o la salud humana.

f) Residuos que produzcan gases nocivos: Se entenderán como tales los residuos que produzcan gases nocivos en la atmósfera del alcantarillado, colectores y/o emisarios en concentraciones superiores a los límites siguientes:

Monóxido de Carbono (CO) 100 cc/m³ de aire

Cloro (Cl₂) 1 cc/m³ de aire

Sulfhídrico (SH₂) 20 cc/m³ de aire

Cianhídrico (CNH) 10 cc/m³ de aire

3. Se consideran vertidos tolerados todos los que no estén incluidos en el artículo anterior. Atendiendo a la capacidad y utilización de las instalaciones de saneamiento y depuración, se establecen unas limitaciones generales, cuyos valores máximos instantáneos de los parámetros de contaminación son:



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº

107

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

Temperatura < 40°
 pH (intervalo permisible) 6-9 unidades
 Conductividad 5.000 uScm⁻¹
 Sólidos en suspensión 1.000 mg L⁻¹
 Aceites y grasas 100 mg L⁻¹
 DBO₅ 1.000 mg L⁻¹
 DQO 1.750 mg L⁻¹
 Aluminio 20 mg L⁻¹
 Arsénico 1 mg L⁻¹
 Bario 20 mg L⁻¹
 Boro 3 mg L⁻¹
 Cadmio 0,5 mg L⁻¹
 Cianuros 5 mg L⁻¹
 Cobre 3 mg L⁻¹
 Cromo Total 5 mg L⁻¹
 Cromo hexavalente 3 mg L⁻¹
 Estaño 2 mg L⁻¹
 Fenoles totales 2 mg L⁻¹
 Fluoruros 15 mg L⁻¹
 Hierro 10 mg L⁻¹
 Manganeseo 2 mg L⁻¹
 Mercurio 0,1 mg L⁻¹
 Níquel 10 mg L⁻¹
 Plata 0,1 mg L⁻¹
 Plomo 1 mg L⁻¹
 Selenio 1 mg L⁻¹
 Sulfuros 5 mg L⁻¹
 Toxicidad 25 Equitox m⁻³
 Zinc 5 mg L⁻¹

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón




4. Toda instalación industrial, que utilice el Sistema Integral de Saneamiento para evacuar sus vertidos deberá presentar en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad, la correspondiente Identificación Industrial.

5. Las instalaciones industriales siguientes que viertan aguas residuales al Sistema Integral de Saneamiento deberán presentar junto con la Identificación Industrial la correspondiente Solicitud de Vertido, en el Ayuntamiento donde esté ubicada la actividad:

a) Todas las instalaciones que superen un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 22.000 metros cúbicos/año.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
108

TÍTULO V

DECLARACIÓN.- Para hacer constar que el presente
Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación
Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de fecha
de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



b) Las instalaciones que, superando un caudal de abastecimiento y autoabastecimiento de 3.500 metros cúbicos/año, figuran en la siguiente relación:

Refer. CNAE Actividad industrial

- 02 Producción ganadera.
- 11 Extracción, preparación y aglomeración de combustibles sólidos y coquerías.
- 13 Refino de petróleo.
- 15 Producción, transportes y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente.
- 21 Extracción y preparación de minerales metálicos.
- 22 Producción y primera transformación de metales.
- 23 Extracción de minerales no metálicos ni energéticos; turberas.
- 24 Industrias de productos minerales no metálicos.
- 25 Industria química.
- 31 Fabricación de productos metálicos, excepto máquinas y material de transporte.
- 32 Construcción de maquinaria y equipo mecánico.
- 33 Construcción de máquinas de oficina y ordenadores, incluida su instalación.
- 34 Construcción de maquinaria y material eléctrico.
- 35 Fabricación de material electrónico, excepto ordenadores.
- 36 Construcción de vehículos automóviles y sus piezas de repuesto.
- 37 Construcción naval, reparación y mantenimiento de buques.
- 38 Construcción de otro material de transporte.
- 39 Fabricación de instrumentos de precisión óptica y similares.
- 411 Fabricación de aceite de oliva.
- 412 Fabricación de aceites y grasas, vegetales y animales, excepto aceite de oliva.
- 413 Sacrificio de ganado, preparación y conservas de carne.
- 414 Industrias lácteas.
- 415 Fabricación de jugos y conservas vegetales.
- 416 Fabricación de conservas de pescado y otros productos marinos.
- 417 Fabricación de productos de molinería.
- 418 Fabricación de pastas alimenticias y productos amiláceos.
- 419 Industrias del pan, bollería, pastelería y galletas.
- 420 Industria del azúcar.
- 421.2 Elaboración de productos de confitería.
- 422 Industrias de productos para la alimentación animal, incluso harinas de pescado.
- 423 Elaboración de productos alimenticios diversos.
- 424 Industrias de alcoholes etílicos de fermentación.
- 425 Industria vinícola.
- 426 Sidrerías.
- 427 Fabricación de cerveza y malta cervecera.
- 428 Industrias de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas.
- 429 Industria del tabaco.
- 43 Industria textil.
- 44 Industria del cuero.
- 451 Fabricación en serie de calzado, excepto el de caucho y madera.
- 452 Fabricación de calzado de artesanía y a medida, incluso el calzado ortopédico.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa de Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº

109

TÍTULO V

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



- 453 Confección en serie de prendas de vestir y complementos del vestido.
455 Confección de otros artículos con materiales textiles.
456 Industria de papelería.
461 Aserrado y preparación industrial de la madera: aserrado, cepillado, pulido, lavado y otros.
462 Fabricación de productos semielaborados de madera: chapas, tableros, maderas mejoradas y otros.
463 Fabricación en serie de piezas de carpintería, parqué y estructuras de madera para la construcción.
465 Fabricación de objetos diversos de madera, excepto muebles.
466 Fabricación de productos de corcho.
467 Fabricación de artículos de junco y caña, cestería, brochas, cepillos y otros.
468 Industrias del mueble de madera.
47 Industria del papel; artes gráficas y edición.
48 Industrias de transformación del caucho y materias plásticas.
49 Otras industrias manufactureras.
937 Investigación científica y técnica.
941 Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana.
971 Lavanderías, tintorerías y servicios similares



6. Cada usuario deberá tomar las medidas adecuadas para evitar las descargas accidentales de vertidos que puedan ser potencialmente peligrosas para la seguridad física de las personas, instalaciones, Estación Depuradora de Aguas Residuales o bien de la propia red de alcantarillado.

Cuando por accidente o fallo de funcionamiento se produzca un vertido deberá comunicarse inmediatamente al Ayuntamiento.

Artículo 188.- Energía eléctrica y alumbrado público

1. La dotación de mínimo de energía será de 3,3 Kw/alojamiento y 0,8 Kw por habitante.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual fijará, además, las condiciones técnicas de ejecución de obras e instalaciones.

2. Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes valores:

Clases de vías (Núcleos)	Iluminación
- Acceso exterior y penetración	20 lux
- Viario de distribución	15 lux
- Viario local	10 lux
- Viario Peatonal	5 lux

3. En urbanizaciones exteriores o no conexas con los núcleos, el nivel de iluminación, para cada

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
110

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

clase de vía, podrá disminuirse en 5 lux según los límites anteriores no pudiendo adoptarse en viario de tráfico rodado valores de la iluminación inferior a 10 lux.

4. En ningún caso el alumbrado público estará constituido por lámparas de incandescencia. Los puntos de luz deberán quedar alojados preferentemente en farolas de pie o sobre brazo mural acordes con el ambiente urbano.

5. En urbanizaciones aisladas con parcela mínima superior a 2000 m², no será preciso alcanzar los niveles y calidades de iluminación anteriores. No obstante se exigirá como mínimo un punto de luz a pie de parcela, pudiendo proceder su energía de la instalación de B.T. de la parcela.

Artículo 189.- Redes y centros de transformación.

1. Las líneas de Alta y Baja Tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

2. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº

111

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 5

BASURAS

Artículo 190.- Basuras

1. El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán al vertedero controlado.

2. Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos sólidos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

Está prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
112

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 6

OTRAS REDES

Artículo 191.- Otras redes

Cuando procedan otras instalaciones, tales como teléfono, etc., en el planeamiento de detalle se especificarán las condiciones concretas que han de cumplirse en cada caso. En todo caso, en el Suelo Urbano habrán de ser subterráneas.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
113

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 7

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

NORMAS TÉCNICAS MÍNIMAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 192.- Condiciones

Las condiciones mínimas de urbanización a exigir a aquellas actuaciones para las que así lo determinen las Normas Subsidiarias son las establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 193.- Red Viaria

Los viales permitirán el acceso al tráfico rodado a todas las parcelas. La anchura de los mismos, medida entre límites de parcela o cerramientos no será inferior a 5 m. Los citados viales estarán adecuadamente explanados, drenados y afirmados.

Artículo 194.- Suministro de agua

El agua destinada a consumo humano será potable o al menos sanitariamente permisible, garantizándose de una cantidad no inferior a 500 litros por alojamiento y día, independientemente de otras aguas que puedan utilizarse para otros usos. La fuente de suministro, caso de no ser alguna conducción municipal deberá estar legalizada ante la Administración competente.

Artículo 195.- Aguas residuales

Serán eliminados los pozos negros existentes, disponiéndose una red de colectores a los que se verterán las aguas residuales y realizándose el vertido final a un sistema de depuración colectivo para el cual se garantizará su mantenimiento y limpieza periódica.

En todo caso deberá garantizarse que el sistema elegido no es causa de riesgo de contaminación de acuíferos.

Artículo 196.- Suministro de energía eléctrica y alumbrado público

Este suministro se efectuará de acuerdo con las especificaciones técnicas vigentes. Todas las conducciones eléctricas serán subterráneas.

Como alumbrado público se dispondrá al menos un punto de luz a pie de cada parcela, pudiendo en este caso estar conectado a la instalación de Baja Tensión de la parcela.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
114

Página nº

TÍTULO V

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 197.- Basuras

Se prohíbe el vertido directo de basuras. Habrá pues que disponer un contenedor en lugar adecuado para depositar en él las que se produzcan, para que puedan ser recogidas posteriormente.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
115

TÍTULO VI



Página nº

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO SEXTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

DETERMINACIONES GENERALES

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 198.- Tipos de edificación

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

c) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

d) Edificaciones exentas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Artículo 199.- Tipos de obras de edificación

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos:

a) Obras de conservación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

00183730

TÍTULO VI	<p style="text-align: center;">APROBADO DEFINITIVAMENTE</p> <p style="text-align: center;">CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES COMISION PROV. DE ORDENACION URBANISTICA Y TRANSPORTES</p> <p style="text-align: center;">25 OCT. 2005</p> <p style="text-align: center;">JUNTA DE ANDALUCIA</p>	<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente T. Relundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Pagina nº 116</p>
	<p>Fdo. Juan Carlos Fernández Mochón</p>	<p style="text-align: center;">NORMAS URBANÍSTICAS</p>

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso, por lo que puede implicar obras de distinto tipo.

f) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta sobre solares, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación total o parcial.

g) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

h) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

i) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 200.- Edificaciones Fuera de Ordenación

1. Se consideran Fuera de Ordenación los edificios o parte de los mismos, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias que resulten disconformes con sus determinaciones y, en particular, con esta Normativa Urbanística con la única excepción de aquellos cuyo incumplimiento se refiere exclusivamente a altura o edificabilidad.

2. En ellos no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Artículo 201.- Edificaciones Fuera de Ordenanzas

1. Se consideran Fuera de Ordenanza aquellos edificios que incumplan lo preceptuado en estas Normas Subsidiarias exclusivamente en lo referente a altura o edificabilidad.

2. En estos se permiten obras de reforma y consolidación de lo existente, prohibiéndose aquellas que aumenten el techo edificado o las que para consolidar la edificación se vean en la necesidad de sustituir elementos estructurales.

Artículo 202.- Redacción de Proyectos

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la Ley 1/99 de 31 de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 117
NORMAS URBANÍSTICAS

Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente
Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE DILIGENCIA. Para hacer constar que las Normas Urbanísticas Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Página nº 118

TÍTULO VI

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
25 OCT. 2005
Junta de Andalucía

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mocho

AYUNTAMIENTO DE MONTEJAQUE

Artículo 203.- Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad

1. Definiciones:

a) Unidad de Ejecución. Son las unidades de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento. Es, además, la unidad de referencia en el Suelo apto para urbanizar para la ejecución del Planeamiento.

b) Sector. Es la unidad de referencia en el Suelo apto para urbanizar para la redacción del Planeamiento posterior a estas NN. SS.

c) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

d) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

e) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

f) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

g) Segregación. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, con anotación registral de que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

h) Segregación y Agregación de Parcelas. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por las Normas Particulares.

i) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 119

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

k) Parcela Mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

l) Parcela Máxima. Es la superficie máxima de parcela que deben cumplir las segregaciones y agregaciones y parcelaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

m) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I.- Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II.- Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III.- Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque las Normas Subsidiarias o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV.- Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de estas Normas Subsidiarias o los instrumentos que la desarrollen.

n) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2/m^2 s. (Metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o . Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

ñ) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en m^2 t. (Metros cuadrados de techo).

o) Superficie construida. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas sobre rasantes, computándose en un 50% la superficie de los cuerpos volados abiertos. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2 t.

p) Ocupación. Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o Unidades de Ejecución. Ocupación máxima es el valor máximo permitido por la normativa particular. Ocupación de planta es el cociente entre las superficies de la proyección horizontal de dicha planta y la de la parcela.

q) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

r) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

s) Fondo de parcela. Fondo de parcela es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

t) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 204.- Condiciones relativas a la posición de la edificación

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



1. Definiciones:

a) Alineación de vía pública. Es la trazada por el Planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada). La alineación de vía pública podrá ser:

I) Alineación obligatoria o vinculante en que la línea de fachada coincide con la alineación fijada.

II) Alineación no vinculante en que la línea de fachada puede retranquearse de la alineación marcada.

b) Alineación de fachada. Es la línea desde la cual se produce la edificación. En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

c) Separación a linderos. Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

d) Línea de rasante. Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación, en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%, en las edificaciones alineadas.

I) Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública. (Ver gráfico 1).



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 121
NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



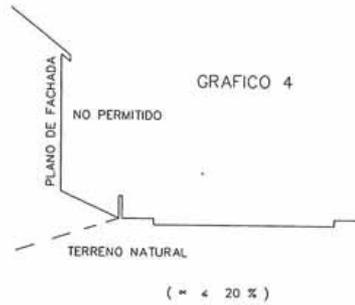

II) Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m. de la definida en el párrafo anterior. Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m. respecto a la superficie de la acera (Gráfico 3).



III) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2. (gráfico 4).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 122
NORMAS URBANÍSTICAS



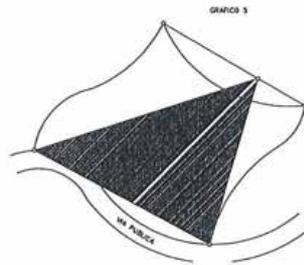
e) Plano de rasante. Es el plano referente para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso. Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



I) Parcelas medianeras: (gráfico 5)



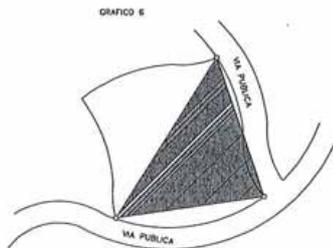
1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

II) Parcelas medianeras a dos viales: Se procederá como en el caso anterior, pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle a cota media más baja.

III) Parcelas de esquina: (Gráfico 6).



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



1º.- Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

2º.- Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto no es posible, de aquel que equidista de los extremos.

3º.- El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

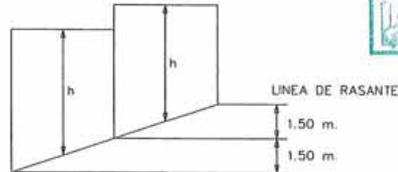
Página nº 124
NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



GRAFICO 7

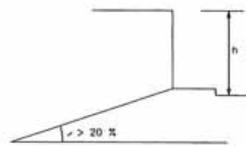


f) Medición de altura en edificaciones alineadas (pendiente inferior al 20%). La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 m. En caso contrario se fraccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura (Gráfico 7). El resto de la edificación se construirá de acuerdo con el criterio que constituye el apartado h) de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

g) Medición de altura en las edificaciones alineadas a vial (pendiente mayor 20%). Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública coinciden y en terrenos con pendiente superior al 20% se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

I) Vial a cota superior al terreno. En este caso, se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 1, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el apartado siguiente de esta N.U.

GRAFICO 8



α (%)	d (m)
$20 < \alpha < 30$	10,00
$30 < \alpha < 40$	8,00
$40 < \alpha$	5,00

II) Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el apartado siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

h) Medición de altura en el resto de las edificaciones.

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 125
NORMAS URBANÍSTICAS

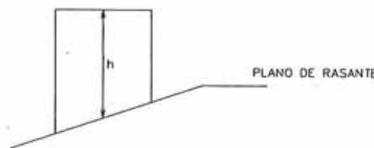
I) Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio, se mantendrá este criterio de escalonamiento para evitar que resulte más de una planta de diferencia y todo el volumen quede comprendido en un gálibo paralelo a la pendiente natural del terreno, como el pasamanos de una barandilla.

II) La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

GRAFICO 9

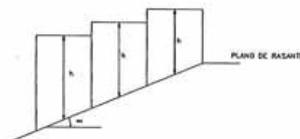
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



III) En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregarla en diferentes segmentos escalonados adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico nº 9 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo. (gráfico 10).

GRAFICO 10



a (m)	h (m)
0c = 0	0m
10c = 10	20
20c = 20	15
30c = 30	10
40c = 40	7
50c = 50	5

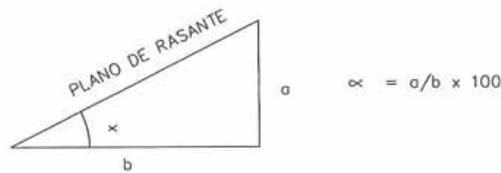
(*) Con los máximos absolutos de la aplicación de la Normativa Particular.

i) Pendiente de un terreno. Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 126
NORMAS URBANÍSTICAS

GRAFICO 11



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

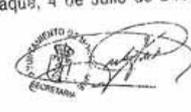
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CONSEJERA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
25 OCT 2005
JUNTA DE ANDALUCÍA

Página nº 127
NORMAS URBANÍSTICAS
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

CAPÍTULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 205.- Condiciones relativas al diseño de los edificios

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas de Uso y Edificación).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas. Quedan exentas de cumplir esta disposición algunas construcciones auxiliares, como trasteros, lavaderos, etc. en planta baja, según se dispone en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilos, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m. sobre la máxima admitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. La altura máxima podrá venir dada en metros lineales o en número de plantas permitidas. Queda prohibido construir áticos, buhardillas, etc., por encima de la altura máxima edificable.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m. de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,00 m. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como Planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,00 m. de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I) Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II) Separación superior a 2,00 m. de la fachada de la edificación.

III) Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 128
NORMAS URBANÍSTICAS

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m. retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán menos del 50% de la longitud total de la fachada.

j) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I) De protección. (aleros, cornisas, marquesinas, toldos etc). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II) De Instalaciones. (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III) De composición y ornato. (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm. en aceras mayores de 1,00 m. y 5 cm. en las de dimensión inferior.

IV) Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones técnicas de la Ley 1/99 de 31 de Marzo de Atención a las Personas con Discapacidad y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo de Normas Técnicas para Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte.

k) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m. de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

l) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.



Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO VI

Pdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 129

NORMAS URBANÍSTICAS

I) Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II) Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III) Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV) Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V) Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI) Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII) Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 130

TÍTULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS

VIII) Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que los conductos sean totalmente verticales, la sección mínima del colector de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm² y ambos debidamente protegidos térmicamente. La chimenea se coronará por un aspirador estático. Están regulados por la Orden del M^o de la Gobernación de 22 de febrero de 1.968 para Shunts y ventilación de escaleras y las Normas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

IX) Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrollen las NN. SS. podrá señalar en su ordenación, la localización de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X) Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE. Página nº 131
 TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS. Norma Urbanística aprobada por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. NORMAS URBANÍSTICAS

25 OCT 2005
 CAPITULO 4 JUNTA DE ANDALUCIA

Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón



NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 206.- Condiciones relativas al diseño de los Alojamientos

a) Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

b) Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Sala de estar. En función del número de dormitorios, se fijan las siguientes superficies útiles mínimas:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

II) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,70 m. de diámetro.

III) Estar-Comedor. En todos los casos se podrán agrupar las dependencias anteriores en un solo espacio, siendo la superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	14	16	18	20

Las dimensiones serán tales que permitan inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

En los alojamientos de propiedad vertical podrán disponerse varias estancias no dormitorios de modo que, siendo la superficie total igual a la suma de las superficies de sala de estar y comedor, cada una de ellas tengan una superficie mayor de 6 m² y una al menos tenga 12 m².

IV) Comedor-cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. mínima (m ²)	6	10	12	14

Se podrá inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.

V) Estar-comedor-cocina. Exclusivamente en el caso de apartamentos será posible agrupar estas tres dependencias, con una superficie útil del espacio resultante de 18 m² Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VI) Dormitorio. En función del número de ocupantes los dormitorios tendrán las superficies

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 132

NORMAS URBANÍSTICAS

mínimas, excluidas las de lo roperos, que se expresen a continuación:

Dormitorio doble	9,00 m ²
Dormitorio sencillo	6,00 m ²



En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m. en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

VII) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies mínimas serán:

Nº dormitorios	1	2	3	4
Sup. útil (m2)	5	6	8	10

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m. de diámetro.

VIII) Baño. La superficie mínima del baño será de 4 m² Se podrá inscribir un círculo de 0,80 m. de diámetro.

IX) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de que sea obligatorio disponerlo, será de 2,00 m² Se podrá inscribir un círculo de 0,70 m. de diámetro.

c) Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

e) Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.) En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie de iluminación exterior de los mismos, si la hubiera, estará situada por encima de 1,80 m. del nivel del suelo del local. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

Artículo 207.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m. como mínimo.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
 TÍTULO VI

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente
 Refundido de la normativa del Plan General de
 Edificación Urbana fue aprobado por acuerdo nº 133
 de 01-07-2005. Montejaque



Fdo.
 Juan Carlos
 Fernández Mochón

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

- a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.
- b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.
- c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.
- d) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m. y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.
- e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m. excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.
- f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Artículo 208.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatorias de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

- a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.
- b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.
- c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.
- d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.
- e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.
- f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.



00183730

	<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.</p>
<p>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE TÍTULO VI</p>	<p>Fdo. Juan Carlos Fernández Mochón</p> <p>SECRETARÍA</p> <p>CONSEJO DE URBANISMO DE MONTEJAQUE Página nº 134 NORMAS URBANÍSTICAS</p>

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

Artículo 209.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos para personas con minusvalías usuarias de sillas de ruedas.

El interior de las viviendas destinadas a estas personas deberá reunir las siguientes condiciones:

1. Las puertas de acceso a la vivienda y a la estancia principal tendrán una anchura mínima de 80 cm y el resto de 70 cm.

Las puertas podrán abrirse y maniobrarse con una sola mano. En los cuartos de aseo las puertas abrirán hacia afuera o serán correderas.

2. Los pasillos en línea recta no serán inferiores a 90 cm de anchura, debiéndose ensanchar a 1 m en los cambios de dirección y frente a las puertas que no sean perpendiculares al sentido de avance.

Cuando exista recibidor podrá inscribirse en él un círculo de 1,20 m de diámetro libre de todo obstáculo.

3. La cocina se ajustará a los siguientes parámetros:

a. Frente a la puerta se dispondrá de un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro.

b. Deberá poder inscribirse frente al fregadero un círculo de 1,20 m de diámetro libre de todo obstáculo.

Se admitirá que para cumplir este requisito se considere hueco el espacio inferior.

c. La distancia libre de paso entre dos elementos de mobiliario no será inferior a 70 cm.

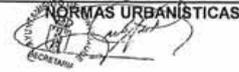
4. Al menos en uno de los dormitorios y en la estancia principal se cumplirá que:

a. Podrá inscribirse frente a la puerta de acceso y junto a un lado de la cama un círculo libre de



DIPLÍCENCIA.- Para hacer constar que el presente Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Página nº 135

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



todo obstáculo de 1,20 m de diámetro.

b. La distancia mínima entre dos obstáculos entre los que se deba circular, sean elementos constructivos o de mobiliario, será de 70 cm.

c. Los elementos de mobiliario dispondrán, a lo largo de los frentes que deban ser accesibles, de una franja de espacio libre de una anchura no inferior a 70 cm.

5. Al menos uno de los cuartos de baño cumplirá las siguientes condiciones:

a. Dispondrá de un espacio libre, donde pueda inscribirse un círculo de 1,20 m de diámetro, que permita girar para acceder a todos los aparatos sanitarios.

b. Será posible acceder frontalmente al lavabo y lateralmente a la bañera o ducha y al inodoro disponiendo de un espacio libre de una anchura mínima de 70 cm. Se admitirá que para cumplir este requisito sea necesario prescindir del bidé.

c. La cisterna deberá llevar un sistema de descarga que permita ser utilizada por personas con dificultad motora en miembros superiores.

d. La grifería será fácilmente manipulable, no permitiéndose la de pomo redondo.

6. Los mecanismos eléctricos estarán a una altura comprendida entre 80 cm y 1,20 m.

7. Cuando la cocina y cuarto de baño estén dotados de equipamiento, éste se adaptará a las necesidades del usuario con discapacidad física respecto a la altura de uso de los aparatos, mobiliario y otros elementos de ayuda para su movilidad".

Artículo 210.- Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán ni Fuera de Ordenación ni de Ordenanzas por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores, pero sin que sean de obligado cumplimiento salvo en lo dispuesto en el artículo 199.

Artículo 211.- Condiciones de seguridad.

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m., por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m. se requerirá igualmente el avalamiento técnico del profesional

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 136

TÍTULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS

competente.

Artículo 212.- Prevención de Incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, se establecen en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI y cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito.

EFICACIA.- Para hacer constar que el presente Texto
transcrito de la normativa del Plan General de Ordenación
Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno
de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI



Página nº 137

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Rodríguez



Artículo 213.- Condiciones relativas a los Aparcamientos y Garajes en los Edificios

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.

e) La pendiente máxima de las rampas será del 12%, para tramos curvas y 16% para tramos rectos, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

f) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la ley 1/99 de 31 de Marzo y el Decreto 72/92 de 5 de Mayo.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 138
NORMAS URBANÍSTICAS

preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 m. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg., por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

d) Se dispondrá un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos que pudieran estar impregnados de grasa o gasolina, cada 50 m² de superficie o fracción.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá considerar cumplida la dotación de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o espacios públicos, sobre o bajo rasante, en cuyo caso estará habilitado para el establecimiento de un canon de uso preferencial.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE Página nº 139
 TÍTULO VI NORMAS URBANÍSTICAS

CONSEJO DE CUOS PÚBLICOS Y TURISMO
 COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

25 OCT. 2005

Junta de Andalucía

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo. Juan Carlos Fernández Mochón



CAPÍTULO 6

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 214.- Definición y Ambito

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 215.- Salvaguarda de la estética urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, corresponde al Ayuntamiento que podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética para la imagen de la ciudad debido al uso propuesto, las dimensiones del edificio, la composición, materiales, color y detalles constructivos de las fachadas. El Ayuntamiento podrá exigir estudios del impacto de la actuación, con utilización de documentos gráficos de las calles o paisajes urbanos en que tuviera repercusión.

2. El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios, en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales y puntos más característicos, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de la actuación y de las construcciones colindantes y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle realizarán estudios del impacto de la actuación, analizando sus límites visuales, las vistas a conservar o crear, las siluetas características, puntos focales, arbolado y edificios existentes. La solución adoptada deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos como de los espacios cerrados.

b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios.

c) Establecimiento de criterios para la selección de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

d) El estudio deberá de ir acompañado de la información gráfica suficiente, en planta o alzado, a escala entre 1:500 y 1:200, así como de los comentarios escritos que expliciten la solución adoptada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO VI

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CONSIDERA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES
 COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
 25 OCT. 2005
 JUNTA DE ANDALUCÍA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 140

Fdo.
 Juan Carlos Fernández Mochón

SECRETARÍA

Artículo 216.- Fachadas

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

2. Se habrán de tener en cuenta las condiciones establecidas para los elementos y materiales que le afecten.

3. Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta, en su caso.

Artículo 217.- Medianerías

1. Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios de la casa más alta de las dos colindantes.

Artículo 218.- Materiales de fachada

1. Se emplearán materiales de buena calidad, quedando proscritos los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

2. La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

3. El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

Artículo 219.- Modificación de fachada

1. Podrán modificarse las características de una fachada existente con un proyecto técnico que garantice un resultado homogéneo y adecuado a su entorno.

2. De acuerdo con ello, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones según un proyecto técnico del conjunto de la fachada presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio.

3. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 220.- Cableado eléctrico, telefónico o de cualquier otro tipo

1. En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en cualquiera de los núcleos del término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad, teléfono, alumbrado público o de cualquier otro suministro que atraviese la fachada.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 141

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



2. Asimismo, será obligatoria la retirada y posterior empotrado de los tendidos existentes que no reúnan los requisitos enumerados en el apartado anterior, pudiéndose, para ello, concertar convenios con el Ayuntamiento.

Artículo 221.- Cubiertas

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en algunas edificaciones nuevas, soluciones con terrazas, como vendrá especificado en las ordenanzas particulares de suelo urbano.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En el caso de que las bajantes sean vistas, los últimos 2 m. desde la acera, serán de fundición.

Artículo 222.- Marquesinas

1. Sólo se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera, será superior a los 3 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm. y no goteará a la acera.

Artículo 223.- Toldos

1. Los toldos móviles se podrán colocar sobre los huecos de planta baja sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m. debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 224.- Anuncios

1. Con independencia de lo señalado en las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios, los anuncios se dispondrán tanto en tamaño como en su situación en el edificio, de manera que queden integrados en la composición de la fachada.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m. con un vuelo inferior a 0,60.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VI

Página nº 142
NORMAS URBANÍSTICAS

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y en especial de los usuarios de los locales situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 225.- Portadas, escaparates y vitrinas

1. En las plantas bajas alineadas a vial el máximo sobresaliente será de 10 cm. en aceras de anchura mayor de 1 m. y de 5 cm. en los de dimensión inferior.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 226.- Elementos superpuestos de fachada

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejillas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm. tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un proyecto técnico donde quede justificada su adecuación en el conjunto estético urbano y del edificio.

3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

Artículo 227.- Cerramientos

1. Todos los solares deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre 2 y 3 m., fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

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

Artículo 228.- Protección del Arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público y privado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algún árbol, se procurará que afecte a los ejemplares de menos edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta rápidamente.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 143
NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 229.- Edificación

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a la concesión de licencia municipal de obras, que sólo podrán autorizarse sobre parcelas urbanas que merezcan la condición de solar. Una vez alcanzada ésta, deberá ser edificada de acuerdo con las condiciones fijadas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

3. Transcurrido un plazo de dos años desde la entrada en vigor de las presentes NN.SS. o desde que adquieran la calificación de solar con la recepción provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. Incumplido dicho plazo, la Administración podrá expropiar los terrenos o acordar su venta forzosa.

Artículo 230.- Usos

Los usos permitidos en el suelo urbano serán exclusivamente aquellos que el Planeamiento de la zona donde se sitúan permita de acuerdo con las NN.SS. y en particular con sus Normas Particulares del Suelo Urbano.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 144

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES

SECCIÓN 1: ORDENANZAS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 231.- Definición y delimitación del ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la ordenanza de Edificios Protegidos de estas Normas Subsidiarias se extiende al núcleo urbano para aquellos bienes que, por su interés histórico-artístico, constituyen un legado patrimonial que ha de ser protegido. La localización de cada uno de estos bienes queda reflejada en los planos de Ordenación relativos a Patrimonio Histórico: Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 232.- Grados de Protección

1. El conjunto de edificios de interés histórico se clasifica en tres categorías específicas para cada edificio (A, B, C) y dos categorías de tipo general (Protección Ambiental y Entorno de Monumentos).

- a) Calificación A o Protección Integral.
- b) Calificación B o Protección Estructural o Tipológica.
- c) Calificación C o Protección Parcial
- d) Protección Ambiental
- e) Edificios en el Entorno de Monumentos



Artículo 233.- Documentación técnica de los proyectos de edificación con Grado de Protección.

Además de la documentación exigida con carácter general, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica que deberá ser tramitada antes de iniciar cualquier tipo de actuación sobre las edificaciones protegidas.

1.- Memoria.

- a) Descripción del edificio existente con especial atención a sus características morfológicas, tipológicas, constructivas, estilísticas, estado de conservación y usos actuales.
- b) Justificación de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar.
- c) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

2.- Planos del estado actual del edificio a escala mínima 1:100, referidos a la totalidad de las plantas del mismo, fachadas exteriores e interiores y secciones significativas, y documentación fotográfica del estado actual.

3.- Planos de la propuesta y alzado del tramo o tramos de calles donde se integra el edificio, en su

00183730

estado actual además del resultante de la intervención propuesta, apoyado en un reportaje fotográfico.

SUBSECCIÓN 1ª.1.- Grado A. Protección integral.

Artículo 234.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente preservando todas sus características arquitectónicas, ya que representan hitos en la escena urbana. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor monumental y de los espacios no edificados que se consideren en la misma.

Los edificios comprendidos en este grado de protección se especifican en el Título II, Capítulo 4, Sección 3 sobre Patrimonio Arquitectónico y aparecen grafiados en los planos de ordenación de Patrimonio del núcleo urbano e identificados con la letra "A".

Artículo 235.- Condiciones de la edificación.

1. Los tipos de obras que se permiten son; las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración respetando las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales. Asimismo, se respetarán las condiciones de edificación actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos y demás elementos que desvirtúen la unidad arquitectónica, así como las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

2. Será obligatorio el mantenimiento de todos los *elementos de interés* arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

3. En caso de declaración de la edificación en situación legal de ruina por resolución firme, las obras de nueva planta consistirán en su repetición fiel, únicamente referidas a los *elementos de interés* del edificio que aparecen señalados en la ficha correspondiente.

Artículo 236.- Condiciones de uso.

En los edificios con Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Se permitirán usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección de estas normas. El destino de estos usos debe ser preferentemente de uso público.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 146

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para poder constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

SUBSECCIÓN 1ª 2.- Grado B. Protección Estructural o Tipológico.

do.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 237.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que presentan un interés arquitectónico, ya sea tipológico, estilístico, constructivo o morfológico que contribuyen positivamente a la configuración del tejido urbano y que por tanto deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

Los edificios comprendidos en este grado de protección se especifican en el Título II, Capítulo 4, Sección 3 sobre Patrimonio Arquitectónico y aparecen marcados en los planos de ordenación de Patrimonio del núcleo urbano e identificados con la letra "B".

Artículo 238.- Condiciones de la edificación.

1.- Se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación.

Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable.

Para los proyectos de Reforma y Ampliación podrán acogerse a las condiciones particulares de edificación de la ordenanza que les corresponda, respetando las condiciones generales de las obras de edificación insertas en estas Ordenanzas.

2.- Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica, así como las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

3.- Será obligatorio el mantenimiento de todos los *elementos arquitectónicos de interés* que configuren el carácter singular del edificio.

Artículo 239.- Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en la Protección Estructural, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.

SUBSECCION 1ª 3.- Grado C. Protección Parcial

Artículo 240.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprenden los edificios, que si bien carecen de un valor arquitectónico de conjunto, presentan otros valores de interés, como algún *elemento de interés*, tanto estructural (muros de carga, elementos portantes, etc.), como morfológico (distribución de piezas, zaguán, patio, escalera, etc.) o un valor compositivo y estilístico de la configuración de su fachada o cualquier elemento singular de la fachada



que posea un valor arquitectónico.

Los edificios comprendidos en este grado de protección se especifican en el Título II, Capítulo 4, Sección 3 sobre Patrimonio Arquitectónico " y aparecen marcados en los planos de ordenación de Patrimonio del núcleo urbano e identificados con la letra "C".

Artículo 241.- Condiciones de la edificación.

En los edificios de Protección Parcial (C) se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación, restauración, rehabilitación y obra nueva de reforma o ampliación, con demolición o sustitución de elementos o partes según las condiciones generales, siempre que no se alteren *la fachada* o los *elementos de interés* que han servido para su calificación y las obras exteriores e interiores que mejoren el aspecto del edificio.

La fachada y los *elementos de interés* necesarios para su mantenimiento habrán de conservarse, pudiéndose realizar sobre la misma obras de mantenimiento, conservación, consolidación, y restauración, incluso de adaptación, siempre que no suponga alteración de la *fachada* y de los *elementos de interés* que la definen.

Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, en altura.

Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

La edificación se atenderá a las normas específicas de la zona del Núcleo Tradicional N1 y a la altura de la edificación existente y eventual remonte en las condiciones previstas en estas normas.

Se mantendrá íntegramente los *elementos singulares* determinados, justificados y valorados en la Memoria Informativa, dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 242.- Condiciones de uso.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en la Protección Parcial, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 148

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005, Montejaque, 4 de Julio de 2005.

NORMAS URBANÍSTICAS

SUBSECCION 1ª.4. Protección Ambiental

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mechón



Artículo 243.- Definición y ámbito de aplicación.

Comprenden los edificios, que aunque individualmente carezcan de importancia, si tienen un valor compositivo-estilístico de su fachada, referentes básicos de la edificación tradicional originaria que contribuyen al valor ambiental y a la imagen de la estructura urbana del casco histórico y que por tanto debe ser preservada de las actuaciones que sobre el resto del edificio se hagan.

Los edificios comprendidos en este grado de protección se especifican en el Título II, Capítulo 4, Sección 3 sobre Patrimonio Arquitectónico y aparecen marcados en los planos de ordenación de Patrimonio del núcleo urbano.

Artículo 244.- Condiciones de la edificación.

En los edificios o espacios de Protección Ambiental se permite todo tipo de obras en las condiciones generales, pudiendo, justificadamente, llegar a sustituirse, siempre que se mantenga el carácter ambiental a proteger mediante la parcela, tipología, composición de la fachada, elementos, árboles o escena urbana que los definan. Se respetarán las condiciones de construcción del edificio actualmente existente respecto a la altura.

En caso de realizar obra nueva deberán acogerse a las siguientes condiciones específicas:

1. Permitir la sustitución de la fachada, con las condiciones de mantener las siguientes características:

- Diseño
- Composición de hueco.
- Altura de forjados y cornisas
- Tratamiento de cubierta en primera crujía, con utilización de teja de apariencia antigua.
- Relación con los edificios colindantes.
- Materiales y color.
- Vuelos, salientes, cierres, jambeados, impostas, cornisas. etc.
- Elementos singulares de la fachada : rejas, ménsulas. etc.

No obstante , en relación a las características anteriores se permite :

- Recreer la altura de la planta alta (cámara) en 50 cm máximo en el plano de fachada.
- Aumentar el numero de huecos un máximo del 50% del numero de huecos existente, siendo estos de las mismas dimensiones que los existentes, sin que ello suponga alterar la composición de la misma.

Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

La edificación se atenderá a las normas específicas de la zona del Núcleo Tradicional N1 y a la altura de la edificación existente y eventual remonte en las condiciones previstas en estas normas.

En los espacios de Protección Ambiental se especificará la adecuación al paisaje y tejido urbano, basándose en el respeto de los valores de las edificaciones que componen dicho espacio.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 149
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 245.- Condiciones de uso.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en la Protección Ambiental, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior se permiten los usos correspondientes a la ordenanza de aplicación.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 150

DILIGENCIA.- Para la tramitación de este Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN 2: ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



N1 - ORDENANZAS PARTICULARES DEL NÚCLEO TRADICIONAL

Artículo 249.- Ambito y Definición

1. El Núcleo Tradicional N-1 está formado por las edificaciones de Montejaque que conforman el núcleo antiguo de la población y que han mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.
2. Está formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) y más modernamente por alojamientos de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar).
3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada a medianerías, conformando manzanas cerradas. La altura máxima es de 2 plantas (pb + 1).
4. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 250.- Condiciones de uso

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.
2. El alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar) regulará el número máximo de alojamientos por parcela, en función del ancho de fachada y de la altura máxima permitida, según el siguiente cuadro.

ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	ANCHO DE FACHADA (A) (m)	NUMERO MÁXIMO ALOJAMIENTOS POR PARCELA
2 PLANTAS	A menor 6	1
	A mayor 6	1 cada 120 m ² .c.

3. El uso industrial se considera complementario del residencial dentro de la 1ª y 2ª categoría, siendo incompatible el resto.
4. El uso terciario es complementario del residencial, excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.
5. Son también usos complementarios, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural, según vienen definidos en las Normas Regulatoras de los Usos (TÍTULO TERCERO).



00183730

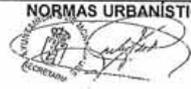
DI IGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Relundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



5. En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación, se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

6. En las parcelas destinadas a alojamientos de propiedad vertical (edificio unifamiliar), se permitirá edificar en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, para construcciones auxiliares como trasteros, lavaderos, etc. siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para patio de luces.

7. En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela. Solo se permitirán construcciones en planta baja, fuera del fondo máximo edificable, que tengan que ver con el aparcamiento de vehículos de los propietarios de las viviendas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las condiciones mínimas establecidas para el patio de parcela.

8. Para edificaciones singulares, compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la profundidad máxima edificable regulada en el presente artículo quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto del edificio se justificará la necesidad de mayor profundidad edificable que la regulada en el presente artículo.

Artículo 255.- Separación a linderos

1. Al ser una tipología de edificación adosada a medianeras, solo se proponen separaciones a los linderos traseros.

2. La edificación se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un tercio de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

3. La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja en el artículo de las condiciones de la edificación.

b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.

c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 20 m. que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

Artículo 256.- Alturas Máxima y Mínima de la Edificación

1. El número máximo de plantas en el núcleo será de 2 (pb + 1). La edificación no podrá tener más de



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 153
NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

SECRETARÍA

7 m. de altura en ninguno de sus puntos, ya sea en sus fachadas principales como en las posteriores o interiores a patios.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

En casos singulares, se podrá permitir 3 plantas en lugares donde estas no están permitidas siempre que se justifique la necesidad de mayor altura en el proyecto técnico y se apruebe por el Ayuntamiento.

En el caso de que la edificación tenga fachada a calles de distinto nivel, no podrá aparecer una planta más en la calle más baja.

Siempre debe aparecer en la calle de nivel superior una planta de altura no superando, en ningún caso, respecto a la calle inferior las 3 plantas de altura, debiendo quedar la tercera retranqueada 1/3 respecto de cualquier punto de la línea de fachada que dé a esta calle inferior.

3. Los solares con limitaciones singulares de altura podrán tener un aumento del fondo edificable que compense el volumen de las plantas perdidas.

4. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal según el gráfico siguiente:

5. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	4,0	3,0
Planta piso	3,0	2,5

Para edificaciones singulares compatibles con la presente ordenanza, las condiciones concretas de edificación referentes a la altura regulada en el presente artículo, quedarán determinadas por el Ayuntamiento, previa propuesta o petición del interesado, dando audiencia a los propietarios colindantes. En el proyecto del edificio se justificará la necesidad de mayor altura que la regulada en el presente artículo, cumpliéndose, no obstante, la altura máxima reguladora.

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

6. Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

5.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no

RESOLUCIÓN.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa de Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de la Junta de Andalucía el día 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

Página nº 154

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Modóvil



superará el de los aleros.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.



Artículo 257.- Aparcamiento y Garajes en los Edificios

1. En el núcleo tradicional, con ordenanza de edificación N1, se evitará la construcción de aparcamientos en edificaciones, con objeto de respetar la tipología tradicional existente.

2. Los aparcamientos sólo se permiten en planta baja.

Artículo 258.- Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que es preciso la valoración individual de cada proyecto, tal como se especifica en las Ordenanzas Municipales. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado. Se tendrán en cuenta también, las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios y las Condiciones Estéticas Generales.

2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas, improntas y voladizos, sin aumentar el número de plantas permitido.

4. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superiores al 33% de la superficie total de ésta. Todos los huecos, den éstos a la fachada de la alineación a balcones o terrazas o a cualquier tipo de patios visibles desde el exterior, deben tener unas proporciones tales que la altura H del hueco esté comprendida entre 1,5A y 2,3A, siendo A la anchura del hueco, con un máximo de 1,5 de anchura del hueco. En planta baja se procurará que el diseño de los establecimientos comerciales se adapte en lo posible a la composición tradicional de los huecos.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 155
NORMAS URBANÍSTICAS

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y **a tono con el conjunto de la fachada.**

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

5. Materiales de fachada. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Los zócalos podrán distinguirse con otro tratamiento como enfoscado a la tirolesa, ladrillo visto, piedra abujardada, etc., evitando la colocación de chapados de forma, colores o dibujos inapropiados.

c) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

6. Modificación de Fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial.

7. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico, con inclinaciones del 30 y 40%, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm., admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

8. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

9. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

I) Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.

II) Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.



III) Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

10. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm. y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

11. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc., por instalaciones subterráneas.

12. En las construcciones en ladera se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostamiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

13. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 157
DILIGENCIA Para la inscripción del Texto Refundido de la Norma del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

NORMAS URBANÍSTICAS

N2 - ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE MODERNO

Fdo.
Fernando Mochón



Artículo 259.- Ámbito y Definición

1. Estas ordenanzas afectan a aquellas áreas que corresponden al ensanche más reciente y moderno de la población, así como las que siendo anteriores a las mismas cuentan con unas características y condiciones tipológicas de su edificación y parcelas similares.
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes núcleos.
3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TÍTULO TERCERO, que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 260.- Condiciones de Uso

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar), restringiendo al máximo la edificación plurifamiliar.
2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en sus 1ª y 2ª categoría, siendo usos incompatibles la 3ª y 4ª categoría. Los talleres varios de 1ª y 2ª categoría podrán darse en las siguientes situaciones:
 - a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
 - b) En edificio de uso exclusivo.
3. Son también usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas. Se considera uso incompatible el rural.
4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en las siguientes situaciones:
 - a) En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.
 - b) En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar como máximo una superficie útil del 50% de la del edificio, dedicando el resto para uso residencial.
 - c) En edificio exclusivo para cada uno de dichos usos o para ambos a la vez, sin fijar proporciones.



Artículo 261.- Tipología Edificatoria permitida

1. Se permite la edificación alineada a vial y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas..

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 158

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones.

3. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 262.- Parcela Mínima Edificable

1. Será edificable toda parcela de las existentes en el actual catastro de urbana.

2. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- a) Superficie Parcela Mínima = 120 m².
- b) Ancho de Fachada 7 m.
- c) Fondo de Parcela 13 m.

3. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.



Artículo 263.- Condiciones de Edificación

1. La ocupación máxima de la parcela será del 100% en planta baja y del 80% en plantas superiores.

2. En el caso de edificaciones alineadas y adosadas, deberá marcarse la alineación de retranqueo obligatoria mediante la redacción de un estudio de detalle, cuando el Ayuntamiento así lo estime y en casos muy justificados donde estos parámetros no queden claros.

Artículo 264.- Separación a linderos

La separación al lindero público podrá ser como máximo de 3 metros, respetándose las condiciones establecidas en los convenios urbanísticos aprobados por el Ayuntamiento hasta la fecha.

Artículo 265.- Altura Máxima de la Edificación

1. La altura máxima permitida será de dos plantas (pb+1) (7 m.).

2. Se fijan las siguientes alturas libres máxima y mínima según plantas.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Título VII de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 159

TÍTULO VII

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA MÍNIMA (m)
Planta baja	3,5	3,0
Planta piso	3,5	2,5

3.- Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40º con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 266.- Aparcamiento y Garaje en los edificios

1. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por vivienda o por cada 120 m². construidos, siempre que sea posible.

2. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la vivienda en planta sótano. En todo caso, la superficie mínima útil total del garaje por cada plaza será de 20 m².

3. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y planta sótano.

Artículo 267.- Condiciones Estéticas Particulares

1. Se cumplirán las condiciones relativas al diseño de los edificios y las Condiciones Estéticas Generales (TÍTULO SEXTO).

2. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cms. de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros.

3. Materiales de fachada. Se prohíbe el uso de aplacados continuos en ambas plantas, salvo zócalos.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 160

TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Título Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

N3 - ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

Pdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 268.- Ambito y Definición

1. Estas ordenanzas afectan a aquellas áreas que corresponden al ensanche más reciente y moderno de la población, así como las que siendo anteriores a las mismas cuentan con unas características y condiciones tipológicas de su edificación y parcelas similares.

2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de clasificación y calificación de suelo de los diferentes núcleos.

3. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TÍTULO TERCERO, que cumplan con estas ordenanzas.

Artículo 269.- Condiciones de Uso

1. El uso dominante será el residencial en exclusivo alojamiento de propiedad vertical.

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, en sus 1ª y 2ª categoría, siendo usos incompatibles la 3ª y 4ª categoría.

3. Son también usos complementarios, el terciario, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas. Se considera uso incompatible el rural.

4. El uso terciario y el uso de servicios del equipamiento comunitario, podrán darse en edificación exclusiva.

8. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (TÍTULO TERCERO).

Artículo 270.- Tipología Edificatoria permitida

1. Se permitirá la edificación retranqueada y aislada, debiendo guardar alineación de valla de parcela a vial.

2. Se respetarán las condiciones fijadas por los convenios urbanísticos realizados hasta la fecha y que han sido aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 271.- Parcela Mínima

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie Parcela Mínima 300 m².
- b) Ancho de Fachada 13 m.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 161
NORMAS URBANÍSTICAS

c) Fondo de Parcela 13 m.

Artículo 272.- Condiciones de edificación

La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 60%
Plantas altas: 40%

Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 3 m. y a linderos privados de 3 m.

Artículo 273.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida total será de 7 m., 2 plantas (pb+1).

Artículo 274.- Condiciones estéticas particulares

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son iguales a los de las ordenanzas N1 y N2.
2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles.
3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm. y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 162
NORMAS URBANÍSTICAS

I - ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENSANCHE INDUSTRIAL

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 07-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Artículo 275.- Ambito y Definición

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



1. Serán aplicables estas ordenanzas particulares al ensanche industrial.
2. Se permitirán todos los tipos de obras de edificación que se especifican en el TÍTULO SEXTO y que cumplan con estas ordenanzas.
3. Se respetan las condiciones reflejadas en el convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 276.- Condiciones de Uso

1. Los usos dominantes son los industriales de segunda y tercera categoría.
2. Las industrias de cuarta categoría se consideran incompatibles con esta ordenanza, así como instalación concentrada de ganadería menor y mayor y las chatarrerías.

Las industrias molestas o nocivas en razón de sus vertidos deberán contar con depuración propia de aguas residuales, en caso contrario se considerará incompatible.
3. El uso residencial se considera complementario del industrial en las siguientes condiciones:
 - a) La vivienda será guardería de la industria y estará adscrita al edificio industrial, y con acceso independiente.
 - b) Sólo se permitirá una vivienda en las parcelas industriales de superficie superior a 500 m². Dicha vivienda contará con una superficie máxima construida de 150 m².
4. El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas, salas de exposiciones, de recepción o conferencias, siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
5. El uso industrial y el equipamiento comunitario son compatibles con el industrial, siempre que se dé en edificio exclusivo.
6. Dentro de los usos de sistemas, el uso infraestructural es compatible, pero en edificio exclusivo.
7. Son incompatibles con estas ordenanzas, el resto de los usos definidos en las Normas Reguladoras de los Usos (TÍTULO TERCERO).

Artículo 277.- Tipología Edificatoria permitida

1. Se permitirá la edificación retranqueada, adosada y aislada, debiendo de guardar alineación de



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 163
NORMAS URBANÍSTICAS

valla de parcela a vial.

2. La alineación de fachada respecto a vial se refleja en el correspondiente plano de ordenación de alineaciones.

Artículo 278.- Parcela Mínima

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima = 300 m².

b) Longitud de fachada = 10 m.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Artículo 279.- Condiciones de edificación

La ocupación máxima de parcela será:

Planta baja: 100%

Plantas altas: 40%

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Para las edificaciones exentas, la separación mínima a linderos públicos será de 5 m. y a linderos privados de 3 m.

El proyecto de construcción justificará la previsión de los aparcamientos en el interior de la parcela.

Artículo 280.- Altura máxima de la edificación

La altura máxima permitida total será de 9 m., 2 plantas (pb+1). La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.

Artículo 281.- Condiciones estéticas particulares

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.

2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m. que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.

3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm., y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m.

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 164

TÍTULO VII

DILIGENCIA.- Para hacer constar las actuaciones de ejecución de las Normas Urbanísticas Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

SECCIÓN 3: EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Artículo 282.- Ejecución de actuaciones

1. Las determinaciones de las NN.SS. sobre el suelo urbano son inmediatamente ejecutivas. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o realicen o completen la urbanización.

2. Los diferentes tipos de actuación que se determinan en el suelo urbano son los siguientes:

a) Actuación aislada. En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, área libre o equipamiento) de terrenos de propiedad privada, no siendo posible la delimitación de una Unidad de Ejecución sobre el que repercutir esa carga.

b) Unidades de ejecución. En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la unidad, a la urbanización del conjunto o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar Estudios de Detalle que complementen y desarrollen las determinaciones de las NN.SS.

3. En función del tipo de actuación que se plantea, la ejecución de las determinaciones de las NN.SS. en suelo urbano para la consecución de los terrenos se hará del siguiente modo:

a) Actuaciones aisladas. La ejecución de las A. A. requerirá la expropiación forzosa de los terrenos a cargo de la Administración, excepto cuando se trate de rectificaciones de alineación en que la cesión será gratuita.

b) Unidades de Ejecución:

Compensación. La ejecución de las Unidades de Ejecución podrá hacerse, en lo referente a la cesión de los terrenos para uso público, por el sistema de Compensación en el caso de propietario único o a iniciativa de los particulares en el caso de que sean varios.

Cooperación. La ejecución de las U.E., en lo referente a cesión de terrenos para uso público, por el sistema de Cooperación, con reparcelación física o económica, cuando sea la Administración quien acometa la misma, bien de oficio o por inactividad de los particulares.

Expropiación. Se recurrirá a este sistema en los casos en que la actuación sea urgente y en aquellos otros en que verifique la imposibilidad de ejecución por el sistema de Cooperación.

Artículo 283.- Normas para las actuaciones aisladas (A.A.)

1. En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se prevén expresamente en estas NN.SS. para liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir la carga derivada de esta liberación, se han determinado actuaciones aisladas.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 165

NORMAS URBANÍSTICAS

2. Consecución de los terrenos. La consecución de los terrenos será por expropiación forzosa, valorándose de acuerdo con su "Valor urbanístico" para lo cual se determina en las Normas Particulares cual será el índice de edificabilidad aplicable, coincidente en todos los casos con el asignado a la zona donde se hallan enclavados por la Ordenanza correspondiente. Asimismo se habrán de valorar las indemnizaciones a que hubiere lugar según la Ley

No obstante será posible establecer entre la Administración y los particulares acuerdo económico de venta que permita evitar el trámite de expropiación.

Igualmente se podrá adjudicar a particulares la expropiación de los terrenos objeto de la actuación, a solicitud de éstos y para su posterior cesión a la Administración en concepto de cumplimiento de obligaciones contraídas por aquellos con ésta.

En el caso de que la Administración incumpla los plazos previstos para el inicio de la acción encaminadas a la consecución de los terrenos objeto de la actuación aislada, los particulares podrán actuar en consecuencia, de acuerdo con lo previsto en la Legislación vigente, para exigir de aquella el cumplimiento de sus compromisos.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos viales.

3. Ejecución de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de Urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará, para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

4. Financiación de las A.A.. Los costos resultantes de expropiación de los terrenos, indemnizaciones en su caso, demolición y obras de urbanización serán por cuenta de la Administración actuante.

No obstante si resultasen especialmente beneficiadas fincas o zonas concretas se podrá repercutir sobre los propietarios de las mismas dichos costos.

Artículo 284.- Normas para las Unidades de Ejecución (U.E.)

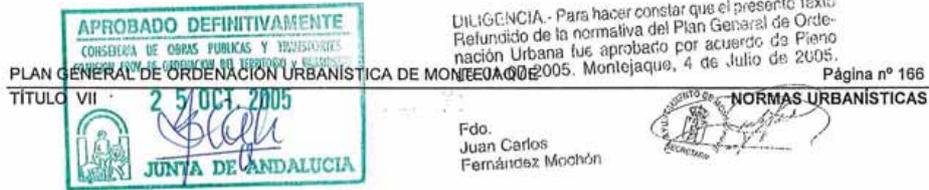
1. Se han delimitado Unidades de Ejecución en el suelo urbano con objeto de:

- Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
- En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.

En todas ellas se traza desde las NN.SS. las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.



00183730



2. Desarrollo de las U.E. Con carácter general no será precisa la redacción de Planeamiento alguno como desarrollo de estas NN.SS. en las U.E. No obstante en determinados casos se redactarán Estudios de Detalle con carácter obligatorio de acuerdo con la Normativa Particular. En estos casos será posible la tramitación simultánea del Estudio de detalle y los Proyectos de Urbanización y edificación, pero en cualquier caso será obligatoria la presentación de documentos separados.

3. Ejecución de la U.E. de cesión y urbanización. En aquellas U.E. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comporte entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de cooperación, pudiéndose utilizar no obstante el de compensación cuando se señale en la Normativa Particular. En caso de propietario único de la Unidad el sistema preferente será el de compensación.

En las U.E. a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que le correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica.

En las U.E. que se ejecutan por el sistema de compensación se habrá de redactar por los propietarios Proyecto de Compensación con fines idénticos a los antes señalados para el de Reparcelación. Simultáneamente o a continuación, se redactará en todos los casos Proyecto Ordinario de Obras de urbanización para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la Normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa, como condición indispensable para su recepción provisional. Podrá tramitarse conjuntamente con el Proyecto de edificación, pero, en cualquier caso, se presentarán documentos separados.

En el caso en que el objeto sea el de dotarlas de servicios urbanísticos, serán siempre actuaciones de la Administración que redactará Proyecto ordinario de obras de urbanización para su ejecución.

Los costos derivados de la ejecución de las obras podrán ser repercutidos a todos los propietarios de la U.E. mediante expediente de contribuciones especiales o Proyecto de Reparcelación.

4. Las cesiones señaladas en cada una de las U.E. delimitadas en estas NN.SS., se consideran como las cesiones mínimas de carácter obligatorio y gratuito de los terrenos destinado a viales, parques, jardines públicos y centros escolares al servicio de la U.E. correspondiente. Los módulos mínimos de reserva de parques y jardines públicos cumplirán los establecidos para el suelo urbanizable en el Reglamento de Planeamiento. El Ayuntamiento decidirá si la U.E. requiere cesión para centro docente y también tendrá capacidad para cambiar los usos de las cesiones, siempre dentro de los destinados a equipamiento y áreas libres.

5. Edificación de las U.E. De acuerdo con las alineaciones previstas en las NN.SS., las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con el Estudio de Detalle redactado, las parcelas podrán ser

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente es el Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de F.º 167 de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005. Página 167

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



edificadas posterior o simultáneamente a la urbanización.

En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá o no permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6. Plazos para el desarrollo y ejecución de las U.E. En la Normativa Particular se fijan los plazos máximos para la redacción, en su caso, de los Estudios de Detalle, Proyectos de compensación o Reparcelación, Proyectos de Urbanización y Ejecución de las obras. En los casos en que se admite el sistema de Compensación se fija un plazo máximo para que los particulares acometan la actuación y otro para que la Administración actúe directamente si lo estima necesario.

Artículo 285.- Fichas reguladoras de las Unidades de Ejecución

A continuación se adjuntan las fichas correspondientes a la ordenación de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

A. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

1. Se establecen los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que desarrollarán cada una de las actuaciones.
2. Como figura complementaria de ordenación detallada se podrán plantear Estudios de Detalle.
3. Como instrumento de gestión se establecerá el sistema de actuación más recomendable, Sistema de Compensación, Cooperación y Expropiación.
4. Como instrumento de ejecución se establecerá la necesidad y las condiciones particulares de los Proyectos de Urbanización.

B. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

1. Ordenanzas Aplicables. En cada Unidad de Ejecución se establecen las ordenanzas por las que se regirá la edificación y las condiciones de aplicabilidad de cada una de ellas.
2. Condiciones de Uso. Serán las correspondientes a las ordenanzas de aplicación y alguna característica propia.
3. Superficie. Es el resultado de la medición en planos a escala 1:2000, por lo que tiene un valor estimativo. Los límites de la delimitación de las Unidades de Ejecución podrán ampliarse o reducirse ligeramente, para ajustarse a las características físicas del terreno.
4. Densidad Máxima. Está en razón de la tipología edificatoria que más se adapte a las condiciones particulares del área delimitada y de su entorno edificado. Se dará un número máximo de alojamientos permitidos por hectárea de actuación.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII



Página nº 168
NORMAS URBANÍSTICAS

5. Edificabilidad Máxima Bruta. La edificación está prevista para albergar una vivienda suficiente para las necesidades propias y habituales, además de un garaje de aparcamiento.

6. Alturas Máxima y Mínima. Se establecerán las condiciones particulares que le afecten que serán las que aparecen en los planos de ordenación de alturas, donde se han tenido en cuenta las características de la actuación.

7. Alineaciones. Se especificarán las alineaciones vinculantes y no vinculantes en cada Unidad de Ejecución.

8. Separación a linderos. Serán las de las ordenanzas que se refieren en función de las alineaciones vinculantes y no vinculantes.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad de Montejaque, de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



C. CESIONES

1. Se han delimitado las dotaciones mínimas de cesión obligatoria y gratuita de terrenos destinados a viales, espacios libres y equipamientos de servicio de la Unidad de Ejecución.

2. Se ha procurado que se produzca un reparto equitativo de cargas (cesiones) y beneficios (aprovechamiento urbanístico) entre los distintos propietarios afectados.

3. Las cesiones cumplirán las condiciones generales de suelo urbano. Para áreas libres se atenderán a los perímetros establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Igual caso será para los centros docentes, siendo potestad del Ayuntamiento su inclusión.

Zonificación y calificación. Unidades de Ejecución.

Dentro de la delimitación de suelo urbano, se han incluido los terrenos suficientemente consolidados que actualmente existen, conformándose el casco en zonas homogéneas, fruto de su crecimiento natural.

Montejaque se configura a partir de un asentamiento primitivo principal, alrededor del cual existe un abanico de calles que se prolongan hacia la parte más llana. Los caminos que le comunican con su entorno, favorecen la expansión en ejes que coinciden sensiblemente con las carreteras de acceso y las tramas paralelas.

El casco urbano crece al borde de los mismos y con el paso del tiempo ocupa las áreas libres entre ellos, por lo que ha habido que ir abriendo pasos para completar las tramas viarias y conseguir suelo para los equipamientos públicos.

Los Centros escolares y equipamientos ocupan un espacio central, bien comunicado interior y exteriormente, con facilidades de uso y acceso.

Las UEs constituyen polígonos de suelo, cuyo desarrollo final (parcelación y licencia de edificación) se condiciona al cumplimiento de ciertos desarrollos previos, que están condicionados por:

a) la necesidad de la aprobación de determinados instrumentos de planeamiento urbanístico,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 169
NORMAS URBANÍSTICAS

PERIs, etc.

b) la ejecución de obras de urbanización necesarias para completar las infraestructuras necesarias hasta llegar a los niveles mínimos exigibles.

A continuación se adjunta cuadro resumen de las distintas Unidades de Ejecución.

CUADRO UEs Residenciales

UE	SUPERFICIE BRUTA	COEF. EDIFL. (m ² t/m ² s)	USO	APROV.TIPO (m ²)	APROV.LUC (m ²)
1	3.500	0,60	R	2.100	2.100
2	3.400	0,60	R	2.040	2.040
3	4.900	0,60	R	2.940	2.940
4	2.900	0,60	R	1.740	1.740
5	5.000	0,60	R	3.000	3.000
Total	19.700			11.820	11.820

El aprovechamiento lucrativo susceptible de apropiación por los propietarios será el 90 % del total, es decir, 11.820 m²t, correspondiendo al Ayuntamiento el 10%, 1.182.

CUADRO RESUMEN CESIONES Y EQUIPAMIENTOS UE

UE R	Superf Bruta m ²	Nº Viv 35 viv/ha	Areas Libres	Viarío m ²	Equip m ² t	10% A.T m ² t aprox
1	3.500	12	350	926	144	210
2	3.400	12	340	990	144	204
3	4.900	17	490	1.184	204	294
4	2.900	10	290	429	120	174
5	5.000	18	500	721	216	300
Total	19.700	69	1.970	4.250	828	1.182



DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



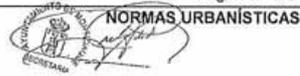
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 170

TÍTULO VII

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

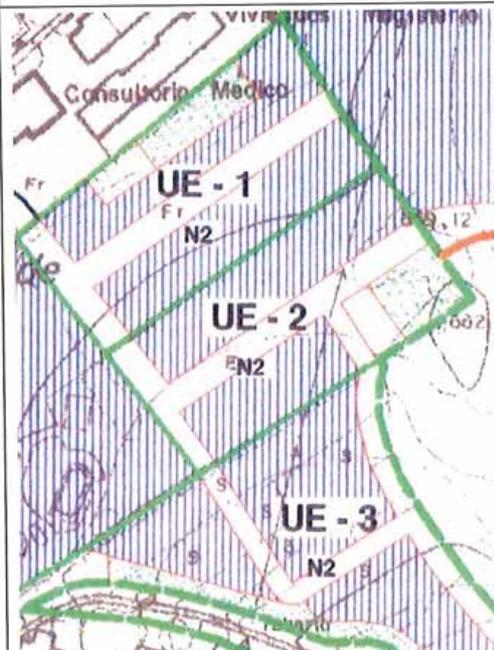
MONTEJAQUE		UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE-1
		Tipo de actuación	Unidad de Ejecución		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	ED y PU		
		Densidad: Nº máx Viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	12		
		Indice de edif.	0,6 m ² /m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial UNIF adosada		
		Ordenanza	N2		
		Aprov. Lucrativo	2.100 m ²		
		10% AT m2t	210		
		Nº Hab.	48		
SUPERFICIE	RESERVAS (m ²)				
(m ²)	VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
3.500	926	350	144	1.420	
PLAZOS	PERI	E.D.	P.U.	INICIO.	
	-	-	1 año	2 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
Localización del viario y cesiones no vinculante.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 171
NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2			
		Tipo de actuación	Unidad de Ejecución		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	ED y PU		
		Densidad: Nº máx Viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	12		
		Índice de edif.	0,6 m ² t/m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial UNIF adosada		
		Ordenanza	N2		
		Aprov. lucrativo	2.040 m ²		
		10% AT m2t	204		
Nº Hab.	48				
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS (m ²)				
	VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
3.400	990	340	144	1.474	
PLAZOS	PERI	E.D.	P.U.	INICIO.	
	-	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
Localización del viario y cesiones no vinculante.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



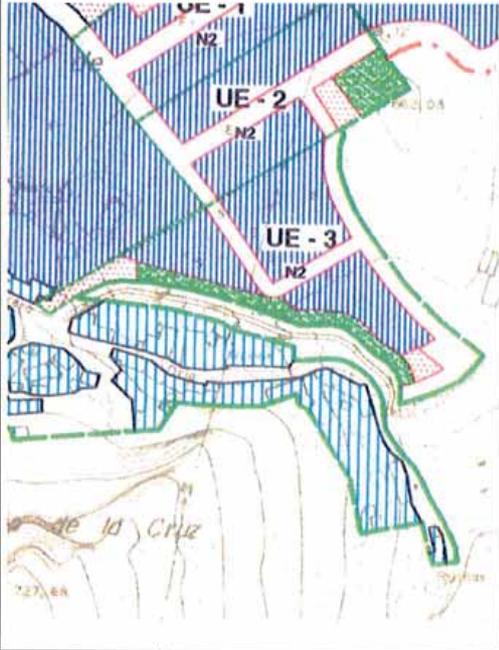
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 172
NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE-3
		Tipo de actuación	Unidad de Ejecución		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	PERI y PU		
		Densidad: Nº máx Viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	17		
		Indice de edif.	0,6 m ² /m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial UNIF adosada		
		Ordenanza	N2		
Aprov. Lucrativo	2.940 m ²				
10% AT m2	294				
Nº Hab.	68				
SUPERFICIE	RESERVAS (m²)				
(m ²)	VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
4.900	1.184	490	204	1.878	
PLAZOS	PERI	E.D.	P.U.	INICIO.	
	-	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO					
Se mantendrá libre la zona de servidumbre del cauce del arroyo.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 173
NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		UNIDAD DE EJECUCIÓN			UE-4
		Tipo de actuación	Unidad de Ejecución		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	PERI y PU		
		Densidad: Nº máx Viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	10		
		Índice de edif.	0,6 m ² /m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial UNIF adosada		
		Ordenanza	N2		
		Aprov. lucrativo	1.740 m ²		
		10% AT m2t	174		
		Nº Hab.	40		
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS (m ²)				
	VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL	
2.900	429	290	120	839	
PLAZOS	PERI	E.D.	P.U.	INICIO.	
	-	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO					
Localización del viario y cesiones no vinculante.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Férriz de Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO VII

Página nº 174
NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5		
		Tipo de actuación	Unidad de Ejecución	
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización	
		Sistema de actuación	Compensación	
		Iniciativa	Privada	
		Planeamiento	PERI y PU	
		Densidad: Nº máx Viviendas	35 viv/ha	
		Nº máx. de viviendas	18	
		Índice de edif.	0,6 m ² /m ² s.	
		Uso y edificación	Residencial UNIF adosada	
		Ordenanza	N2	
		Aprov. lucrativo	3.000m ²	
		10% AT m ² t	300	
Nº Hab.	72			
SUPERFICIE	RESERVAS (m²)			
(m ²)	VIARIO	A. LIBRES	EQUIPAMIENTO	TOTAL
5.000	721	500	216	1.437
PLAZOS	PERI	E.D.	P.U.	INICIO.
	-	-	2 años	4 años
OBSERVACIONES				
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.				
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO				
Localización del viario y cesiones no vinculante.				
CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
El plazo de ejecución será de 12 meses.				



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Fismo de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Morán



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX



Página nº 175

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 286.- Planeamiento

1. El desarrollo de estas NN.SS. se realizará en el suelo apto para ser urbanizado a través de Planes Parciales que deben estudiar Sectores completos del modo y en los plazos señalados en estas NN.SS., debiendo cumplir igualmente lo preceptuado en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Será preceptivo, por tanto, en esta categoría de suelo, la tramitación y aprobación del Plan Parcial de cada Sector, como elemento de planeamiento y ordenación. Posteriormente, en su caso, los Proyectos de Reparcelación y Compensación, así como la redacción, aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización.

3. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento podrá, subsidiariamente, redactar el Plan Parcial, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 287.- Urbanización

Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del Plan Parcial correspondiente, para dotar al suelo urbanizable de los servicios de infraestructuras necesarios. Seguirán las previsiones de estas NN.SS. en especial las Normas Técnicas de Urbanización, y de los Planes Parciales que desarrollen. Caso de incumplirse las condiciones se procederá por el Ayuntamiento a la redacción del P.U. y/o la ejecución de la urbanización, siendo por cuenta de los propietarios los gastos que ello ocasione.

Artículo 288.- Edificación

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se dan para el suelo urbano.

Se exceptúan las obras e instalaciones de carácter provisional que podrán permitirse en las condiciones recogidas en el artº. 136 de la Ley del Suelo.

Asimismo, se permiten las construcciones señaladas en el artº. 60 L.S., hasta tanto se apruebe el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 289.- Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se ha dividido en Sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado de los terrenos que serán objeto de Planes Parciales. Éstos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas NN.SS. y con arreglo a la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX



Página nº 176
NORMAS URBANÍSTICAS

2. En estas Normas Subsidiarias se asignan a los Sectores de Planeamiento sus usos globales e intensidad, así como su régimen general y el de las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

DIT VICEALCA - Para hacer constar que el presente Texto Normativo de Normativa del Plan General de Ordenación Urbánística de Montejaque, de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 290.- Determinaciones de los Planes Parciales

1. Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

- División del sector en unidades de ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en estas Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento, siendo vinculantes las expresamente referenciadas en las fichas características de cada sector.
- Características y trazado de las infraestructuras.
- Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.
- Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

- Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
- Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.
- Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Artículo 291.- Modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

La citada Modificación de Elementos, podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 292.- Desarrollo de los Planes Parciales

1. Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artº 91 de la Ley del Suelo y artº 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar el aprovechamiento en el sector.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 177
NORMAS URBANÍSTICAS

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del E.D.:

- a) Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- b) Edificabilidad en m².t/m².s. y superficie construida máxima en 2 m².t.
- c) Tipología edificatoria.
- d) Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y EQUIPAMIENTOS
COMISIÓN PROV. DE GOBIERNO DEL TERRITORIO Y URBANÍSTICO

25 OCT 2005
JUNTA DE ANDALUCÍA

DECLARACIÓN - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por el Consejo de Normas Urbanísticas de 01-07-2005. Montejaque, 8 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mocho



CAPÍTULO 2

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

Artículo 293.- Ordenanzas de Aplicación

1. Serán de igual aplicación las Ordenanzas descritas para el suelo urbano
2. Se tenderá en los sectores clasificados a aplicar las tipologías propias de la población, siendo el uso preferente el correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas y alineadas.
3. Las alineaciones de fachada serán las señaladas en el plano de ordenación 6.4.
4. Se podrán implantar en dichos sectores los usos para talleres artesanos, industriales y usos terciarios siempre que sean los marcados en estas Normas Subsidiarias como compatibles con el uso residencial.

Artículo 294.- Condiciones de los sectores de planeamiento

1. A continuación se adjunta la ficha reguladora, correspondiente al sector de planeamiento.
2. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplada en la documentación gráfica será orientativa salvo en aquellos supuestos en los que estas Normas indiquen lo contrario.
3. La ubicación de suelos para dotaciones se dimensionará de acuerdo con lo previsto en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ajustando la proporción prevista en la ficha correspondiente a la medición exacta de la superficie según el Plan Parcial.

A continuación se adjunta cuadro resumen de los distintos sectores:

UR	Superf. Bruta m ²	Coef Edif m ² /m ² s	Den Naves/HA	USOS	Apr Tipo m ² t	Viario m ²	Aprov Lucr. m ² t aprox
I	34.251	0.60	20	I	2.055	3.425	20.550

UR-R	Superf. Bruta m ²	Coef Edif m ² /m ² s	Den VIV/HA	USOS	Apr Tipo m ² t	Viario m ²	Aprov Lucr. m ² t aprox
1	17.900	0,60	35	R	1.071	-	10.710
2	9.900	0,60	35	R	594	-	5.940
3	10.500	0,60	35	R	630	-	6.300
4	11.800	0,60	35	R	708	-	7.080
5	5.901	0,60	35	R	354	-	3.541

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 179
NORMAS URBANÍSTICAS

*N.V.: Ordenación VIARIA No Vinculante. Densidad recomendada máxima de 20 naves/Ha y 35 viv/Ha en suelo industrial y residencial respectivamente.

El suelo urbano delimitado dentro del perímetro de las NN.SS. de Montejaque abarca una superficie de 207.903 m², 20,7903 Ha., de las que 19.700 m², 1,97 Ha están incluidos en 5 Unidades de Ejecución con lo que se completan las áreas por consolidar y las que ya se consideran casco urbano consolidado.

El suelo apto para urbanizar está compuesto por 1 sector de planeamiento de suelo industrial que engloba una superficie de 34.251 m², 3,4251 Ha y 5 sectores de suelo residencial con una superficie de 56.001 m², 5,6001 Ha.

En conclusión, el suelo disponible para nuevas actuaciones de suelo urbano y urbanizable que atiendan a la demanda existente es 1,97 Ha + 3,4251 Ha de suelo industrial y 5,6001 Ha de suelo residencial = 10,9952 Ha, más del ahora consolidado, lo que permite ordenar todos los sectores afectados por planeamientos sin terminar y cerrar un perímetro aceptable en función del crecimiento del municipio.

En su conjunto el suelo urbano y el suelo apto para urbanizar abarcan una superficie de 298.151 m², 29,8151 Ha, lo que proporciona una dimensión aproximada y razonable a las necesidades actuales y las de los próximos años, porque se ofrece un crecimiento residencial e industrial proporcionado y se mantiene todo el crecimiento en áreas inmediatamente próximas al casco.

Además, las Unidades de Ejecución en suelo urbano proporcionan 2.620 m² de Áreas Libres y 828 m² de Equipamiento y el suelo apto para urbanizar 9.821 m² de Áreas Libres y 3.734 m² de Equipamiento.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 180
NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE UR-I			
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	PPO y PU		
		Densidad: Nº máx Naves	20 nav/ha		
		Nº máx. de Naves	68		
		Indice de edif. bruto	0,6 m ² t./m ² s.		
		Uso y edificación	INDUSTRIAL		
		Ordenanza	N4		
		Aprov. lucrativo	20.550m ² t		
		10% AT m ² t	2.055		
Nº Hab.	-				
SUPERFICIE	RESERVAS (m²)				
(m ²)	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN.(14% St)	
34.251	-	3.425	1.370	4.795	
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.	
	1 año	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO					
Viario Orientativo No Vinculante					
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Plan Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de 1 de julio de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005, Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 181

TÍTULO IX

NORMAS URBANÍSTICAS

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE		UR-R-1
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado	
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización	
		Sistema de actuación	Compensación	
		Iniciativa	Privada	
		Planeamiento	PPO y PU	
		Densidad: Nº máx viviendas	35 viv/ha	
		Nº máx. de viviendas	63	
		Índice de edif.	0,6 m ² /m ² s.	
		Uso y edificación	Residencial. UNIF-AIS y AD	
		Ordenanza	N2-N3	
Aprov. lucrativo	10.740 m ²			
10% AT m2t	1.071			
Nº Hab.	252			
SUPERFICIE	RESERVAS (m²)			
(m ²)	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN. (30 m ² /m ² t)
17.900	-	1.933,2	12 m ² s x viv.	3.222
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.
	1 año	-	2 años	4 años
OBSERVACIONES				
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.				
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO				
El viario deberá continuar con las calles de la UE-4 y mantener la calle perimetral como vinculante.				
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.				
CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
El plazo de ejecución será de 12 meses.				



00183730

DILIGENCIA - Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

TÍTULO IX

Juan Carlos
Fernández Mochón



Página nº 182

NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE UR-R-2		
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado	
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización	
		Sistema de actuación	Compensación	
		Iniciativa	Privada	
		Planeamiento	PPO y PU	
		Densidad: Nº máx viviendas	35 viv/ha	
		Nº máx. de viviendas	35	
		Índice de edif.	0,6 m²t/m²s.	
		Uso y edificación	Residencial. UNIF-AIS y AD	
		Ordenanza	N2-N3	
Aprov. lucrativo	5.940 m²			
10% AT m2t	594			
Nº Hab.	140			
SUPERFICIE (m²)	RESERVAS (m²)			
	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN.(30 m²s/m²t)
9.900	-	1.069,2	12 m²s x viv.	1.782
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.
	1 año	-	2 años	4 años
OBSERVACIONES				
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.				
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO				
El viario representado compartido con la UE-5 y perimetral es vinculante.				
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.				
CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
El plazo de ejecución será de 12 meses.				



00183730

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 183

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE		UR-R-3
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado	
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización	
		Sistema de actuación	Compensación	
		Iniciativa	Privada	
		Planeamiento	PPO y PU	
		Densidad: Nº máx viviendas	35 viv/ha	
		Nº máx. de viviendas	37	
		Índice de edif.	0,6 m ² t./m ² s.	
		Uso y edificación	Residencial. UNIF-AIS y AD	
		Ordenanza	N2-N3	
		Aprov. lucrativo	6.300 m ²	
		10% AT m2t	630	
Nº Hab.	-			
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS (m ²)			
	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN. (30 m ² s/m ² t)
10.500	-	1.134	12 m ² s x viv.	1.890
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.
	1 año	-	2 años	4 años
OBSERVACIONES				
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.				
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO				
El viario representado compartido con la UE-5 y UR-R4 y el perimetral es vinculante.				
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.				
CONDICIONES DE EJECUCIÓN				
El plazo de ejecución será de 12 meses.				



00183730

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

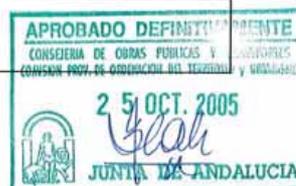
Página nº 184

TÍTULO IX

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE UR-R-4			
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	PPO y PU		
		Densidad: Nº máx viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	41		
		Indice de edif.	0,6 m ² t./m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial. UNIF-AIS y AD		
		Ordenanza	N2-N3		
		Aprov. lucrativo	7.080 m ²		
		10% AT m2t	708		
Nº Hab.	164				
SUPERFICIE	RESERVAS (m²)				
(m ²)	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN.(30 m ² s/m ² t)	
11.800	-	1.274,4	12 m ² s x viv.	2.124	
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.	
	1 año	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO					
El viario representado compartido con la UR-R3 y el perimetral es vinculante.					
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



00183730

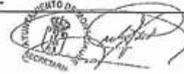
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 185

TÍTULO IX

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Méchón



NORMAS URBANÍSTICAS

MONTEJAQUE		SECTOR URBANIZABLE UR-R-5			
		Tipo de actuación	Suelo apto para ser urbanizado		
		Objeto de actuación	Cesión /urbanización		
		Sistema de actuación	Compensación		
		Iniciativa	Privada		
		Planeamiento	PPO y PU		
		Densidad: Nº máx viviendas	35 viv/ha		
		Nº máx. de viviendas	21		
		Índice de edif.	0,6 m ² t./m ² s.		
		Uso y edificación	Residencial. UNIF-AIS y AD		
		Ordenanza	N2-N3		
		Aprov. lucrativo	3.541m ²		
		10% AT m2t	354		
Nº Hab.	84				
SUPERFICIE (m ²)	RESERVAS (m ²)				
	VIARIO	ÁREAS LIBRES MIN.	EQUIPAMIENTO MIN.	TOTAL RESERVA DOTAC. MIN.(30 m ² s/m ² t)	
5.901	-	1.000	12 m ² s x viv.	1.062,3	
PLAZOS	P.P.O.	E.D.	P.U.	INICIO.	
	1 año	-	2 años	4 años	
OBSERVACIONES					
Se deberá prever las cesiones correspondientes al 10% del Aprovechamiento Medio.					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO					
Viaro Orientativo No Vinculante.					
Las reservas para dotaciones se ajustarán a los estándares previstos en la LOUA.					
CONDICIONES DE EJECUCIÓN					
El plazo de ejecución será de 12 meses.					



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX



Página nº 186

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO NOVENO

NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 295.- Definición, Categorías y Delimitación

1. En este municipio sólo existe la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección al estar en su totalidad incluido en el Parque Natural Sierra de Grazalema. A su vez, alguno de estos espacios están incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.).

2. Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación.

Esta categoría se subdivide en función de las causas de protección y de las características propias del municipio en los siguientes tipos:

a) Espacios protegidos por la legislación y el planeamiento sectorial:

a.1. Ley 2/89 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía: Parque Natural Sierra de Grazalema.

a.2 Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga: Complejos Serranos, Parajes Sobresalientes.

a.3 Ley de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

a.4 Afecciones derivadas de la legislación de carreteras, aguas, vías pecuarias, montes públicos y los aprovechamientos cinegéticos de caza mayor.

La delimitación de estas áreas viene reflejada en los planos de ordenación a escala 1:10.000

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

Artículo 296.- Espacios integrados en el Parque Natural Sierra de Grazalema

El municipio de Montejaque está protegido como Parque Natural Sierra de Grazalema en la totalidad de su término municipal.

Este espacio está sometido, a la fecha de aprobación definitiva del presente P.G.O.U., al régimen normativo del Plan Rector de Uso y Protección del Parque Natural Sierra de Grazalema.

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 187

TÍTULO IX

NORMAS URBANÍSTICAS

Una vez aprobados definitivamente el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión en tramitación, dichos planes serán el marco jurídico de aplicación al Parque Natural Sierra de Grazalema.



Para el presente Texto Relativo de la Ordenación Urbana fue aprobado por el Pleno de la Junta de Andalucía, el 4 de Julio de 2005, en el marco de la Ordenación Urbana de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 297.- Categorías de Suelos Especialmente Protegidos por el P.E.P.M.F.

1. En el término municipal los espacios catalogados por el P.E.P.M.F. se incluyen dentro de la categoría genérica de Protección Especial Compatible. Dentro de esta categoría se diferencian ámbitos específicos a través de los cuales se precisan con mayor detalle las determinaciones normativas aplicables en cada caso y que se catalogan como Complejos Serranos de Interés Ambiental y como Parajes Sobresalientes.

2. En el término municipal de Montejaque se catalogan como Complejos Serranos de Interés Ambiental el espacio CS-1 Sierra de Libar. y el espacio CS-21 Valle del Río Guadiaro

3. Como Parajes Sobresalientes en el término municipal de Montejaque se catalogan el Alcornocal de Bogas Bajas y el Cerro Tavizna.

3. Se considerarán usos compatibles los que determine el P.E.P.M.F. para estos espacios, siempre y cuando estén contemplados como tales en el PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema, esto es, prevalece, en todo caso, la regulación de usos que realiza el PORN, aplicándose con carácter supletorio la normativa del P.E.P.M.F.

Artículo 298.- Vías pecuarias

1. Las vías pecuarias que transcurren por Suelo no urbanizable se califican como Suelo de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

2. Relación pormenorizada de las Vías Pecuarias de Montejaque:

Nº	DENOMINACIÓN	ANCHO LEGAL (m)
1	Cañada real de Campobuche	75,22
2	Cordel del Pozo de Los Álamos	37,61
3	Vereda de la Fuente de Libar	20,89

Artículo 299.- Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (NUPA)

1. Se consideran incluidos en esta categoría los yacimientos arqueológicos identificados y con delimitación de sus áreas de protección respectivas. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias, fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación

00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 188

NORMAS URBANÍSTICAS

sectorial vigente.

2. Las normas que regulan el NUPA están contenidas en el Capítulo 4 del Título II.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Artículo 300.- Normas Generales de Protección

1. El marco normativo general en materia de protección del medio ambiente lo constituyen las siguientes normas o aquellas que las sustituyan:

a) Ley de Evaluación Ambiental estatal y su reglamento así como la Ley de Protección Ambiental de Andalucía y los reglamentos que la desarrollan.

b) Normas Generales de Protección del P.E.P.M.F., de la Provincia de Málaga, recogidas en el apartado 3º del volumen 1 (Memoria) del Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 1.987.

c) Ley 3/95 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias y el Reglamento que la desarrolla.

d) Ley 2/92 de 15 de Junio Forestal de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

e) Ley 5/99 de Prevención de Incendios Forestales y su desarrollo reglamentario.

f) Ley de conservación de los espacios naturales protegidos y de la fauna y la flora silvestres y Ley 2/89 de 18 de Julio por la que se aprueba el inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

g) El Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Reglamento que la desarrolla.

2. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía así como su normativa de desarrollo.

3. Serán de aplicación, así mismo la Ley 25/88 de 29 de julio de Carreteras del Estado y la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía así como la así como la Ley 39/2003 de 17 de Noviembre del Sector Ferroviario y el Reglamento que la desarrolla.

Artículo 301.- Condiciones de planeamiento

Las determinaciones del P.G.O.U. sobre el suelo no urbanizable de especial protección son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

1) Establecimiento de usos que, autorizados por este P.G.O.U., supongan un cambio sustancial del territorio o de parte de él. La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, etc., exige la redacción del Plan Especial.



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 189
NORMAS URBANÍSTICAS

2) Protección del Paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques y jardines destacados, perímetros edificados). Esta protección se concretará mediante la redacción de un Catálogo de los bienes afectados o protegidos.

3) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

AGENCIA.- Para hacer constar que el Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Artículo 302.- Parcelación y segregaciones

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón
SECRETARIO



1. En suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán realizarse parcelaciones y segregaciones rústicas, quedando prohibidas las parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

2. Parcelación rústica es la división del terreno que se ajusta a lo dispuesto en la legislación agraria. Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población como viene definido posteriormente.

3. Las parcelaciones rústicas cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la Resolución de la Dirección de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía de 4 de Noviembre de 1996, debiendo quedar reflejada en su inscripción registral la imposibilidad de edificar sobre las mismas si la edificación no se encuentra vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. A estos efectos, será necesaria la solicitud al Ayuntamiento de un certificado de innecesidad de licencia.

4. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

5. La legislación agraria fija las siguientes unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios, para Montejaque:

- a) Común: 25.000 m²
- b) Intensivo: 2.500 m²

6. La Legislación Agraria vigente fija el régimen de las unidades mínimas de cultivo, a efectos exclusivamente agrarios y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudiesen hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada, que se establece en esta Normativa.

7. El PORN del Parque Natural Sierra de Grazalema establece, a efectos exclusivamente de segregación rústica, las siguientes parcelas mínimas:

- a) Terrenos forestales: 10 ha,
- b) Huertas tradicionales: 1,5 ha.
- c) Común: 3 ha.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 190

TÍTULO IX

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE USO



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 303.- Usos Dominantes y Complementarios

En el suelo no urbanizable de especial protección se considera como uso dominante el agrícola, el forestal, el cinegético y el de ganadería extensiva. Son usos complementarios los vinculados a los usos dominantes, los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

Artículo 304.- Usos Compatibles

1. En el suelo no urbanizable de especial protección se considerarán los siguientes usos compatibles con los dominantes y complementarios: uso de estaciones de concentración y transferencia de residuos sólidos urbanos, de alojamientos, de ganadería estabulada, camping y otros usos semejantes.

2. Uso de estaciones de concentración y transferencia de residuos sólidos urbanos: Con las limitaciones formuladas en las condiciones generales de edificación y en zonas no visibles desde el casco urbano o las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable de especial protección.

Su creación estará siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística que sólo podrá otorgarse cuando se justifique debidamente el emplazamiento así como el cumplimiento de la normativa ambiental vigente. En todo caso, será necesario la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de Edificación en Suelo no urbanizable de especial protección se podrán autorizar los alojamientos, salvo mención expresa en la Normativa Particular y, siempre, previa obtención de autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

No tendrán la consideración de alojamientos las viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros).

4. Establos, residencias y criaderos de animales: Se permite su situación en suelo no urbanizable de especial protección y requerirá el cumplimiento de la normativa sobre prevención ambiental.

5. Uso de camping.

A) La ubicación de este uso en suelo no urbanizable de especial protección requerirá la redacción, obtenida su declaración de utilidad pública o interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la necesidad de su emplazamiento en suelo no urbanizable de especial protección.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 191
NORMAS URBANÍSTICAS

- b) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- c) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- d) Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios, en ningún caso, para uso permanente con caravanas.

B) De acuerdo con la modificación introducida en la Ley 7/94 de Protección Ambiental por la Ley 12/99 de Turismo de Andalucía la construcción de un camping requerirá la obtención de Informe Ambiental para lo cual se acompañará información relativa a las consecuencias ambientales de la actuación y las garantías en orden a minimizar los efectos ambientales del proyecto.

6. Uso hotelero y turístico recreativo en los términos establecidos en las condiciones particulares de edificación.

Artículo 305.- Usos Incompatibles

En el Suelo no urbanizable de especial protección, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.

Se prohíbe expresamente, la acampada libre - excepto en los lugares habilitados para ella - la instalación de viviendas prefabricadas y portátiles (módulos, caravanas, vagonetas, entre otros), el aparcamiento permanente y/o temporal - más de 24 horas - de vehículos habilitados como viviendas (autobuses, camiones, entre otros), la construcción de habitáculos (trasteros, cocheras, barracas, entre otros) con todo tipo de materiales, incluidos los de desecho.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 192

TÍTULO IX

NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

CAPÍTULO 3

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 306.- Autorización de la Consejería de Medio Ambiente

Toda nueva actuación o cambio de uso que se quiera llevar a cabo en el Parque Natural deberá ser autorizada por la Consejería de Medio Ambiente en los términos establecidos en el artículo 16 de la Ley 2/1989 de 18 de julio por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Artículo 307.- Concesión de Licencia para Edificación

1. En el suelo no urbanizable de especial protección los trámites para la concesión de licencia de Edificación dependerán del tipo de edificación que se quiera realizar y no podrán autorizarse más edificaciones de las que seguidamente se enumeran.

2. Las construcciones cuya autorización y licencia de edificación se conceden directamente por el Ayuntamiento, previa obtención de la correspondiente autorización de Medio Ambiente, son las siguientes:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio o Consejería de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

3. Construcciones que requieren, además de la autorización de Medio Ambiente, la concesión por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de autorización con carácter previo al otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia de obras:

a) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

b) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero.

c) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.

d) Vivienda guardería de complejos en el medio rural.

4. En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la formación de núcleos de población.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 194

NORMAS URBANÍSTICAS



e) Utilización de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas, aunque fuesen usos temporales, estacionales, móviles o no estables.

f) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las condiciones de edificación del artículo siguiente.

g) Publicidad referente a la parcelación en advertencia explícita de sus fines, limitaciones para edificar y procedimiento legalmente establecido, cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en la vía pública, octavillas, anuncios en prensa...).

h) Utilización de la vivienda unifamiliar como vivienda no permanente o edificaciones en bloques de pisos de propiedad horizontal o concentraciones de unas y otras superiores a la media del entorno geográfico similar.

Artículo 311.- Las condiciones objetivas relativas a la parcela

En relación a la parcela edificable aisladamente considerada, las condiciones que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población serán aquellas que se determinan con criterios objetivos para el suelo no urbanizable de especial protección en este P.G.O.U.

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación con superficie inferior a los mínimos establecidos en estas Normas Generales según tipos de suelo.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad, o en su caso distancia mínima a la edificación más próxima, con dimensiones menores a las señaladas en estas Normas Generales y según tipos de suelo.

c) Usos o actividades autorizadas en cada tipo de suelo, con expresión de los prohibidos. En todos los casos cuando se refiere a vivienda familiar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una sola unidad o programa familiar por parcela mínima establecida.

d) Las edificaciones existentes tradicionales podrán mejorarse o ampliarse hasta un máximo de la ocupación que les corresponda según el tipo de suelo en que estén situadas.

e) Será de aplicación subsidiaria, en caso de ausencia de otras determinaciones del P.G.O.U., el Plan Especial de Medio Físico de la Provincia de Málaga.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 312.- Tipos de Edificación

En el suelo no urbanizable de especial protección se distinguen tres tipos de edificación:

a) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

b) Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

medio rural.

d) Edificaciones para alojamientos aislados en el medio rural.

DILIGENCIA - Para hacer constar que el Texto Refundido de las **NORMAS URBANÍSTICAS** de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón

Página nº 196




Artículo 313.- Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca

1. Se considerarán de este modo y podrán ser edificadas, previa autorización de Medio Ambiente y licencia municipal, las siguientes:

- a) Casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc) relacionadas con el uso dominante.
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agropecuaria y/o forestal.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria.
- d) Establos, residencias y criaderos de animales.
- e) Las que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano.

Artículo 314.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas

1. Ejecución: Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate. Seguirán el procedimiento establecido en el art. 16.3.1ª de la Ley del Suelo.

2. Entretenimiento: Son las construcciones o instalaciones enumeradas en el art. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera enumeran las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

3. Servicios: Se refiere, entre otras, a las áreas para servicio de los usuarios de la carretera y las vías de servicio destinadas a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

Artículo 315.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el Suelo no urbanizable de especial protección, sean declaradas expresamente de utilidad pública o interés social.



2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable de especial protección que no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. Para tales construcciones deberá seguirse el trámite del art. 16.3.2º del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable de especial protección exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 44.2. del Reglamento de Gestión). La utilidad pública o interés social pueden venir atribuidos por aplicación de su legislación específica. A falta de la previa atribución, habrá de recaer un juicio de valor en el expediente presentado por el solicitante. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.
 - b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.
4. Las instalaciones de Camping y los Alojamientos Turísticos en el Medio Rural requerirán informe de las autoridades de Turismo.

Artículo 316.- Edificaciones para alojamientos aislados en el medio rural

1. La condición de aisladas de estas edificaciones vendrá asegurada por el cumplimiento de la separación a linderos que se fije en estas Normas y por la obligatoriedad de disponer de un máximo de un alojamiento por parcela, quedando la totalidad de ésta vinculada registralmente a la edificación. Las licencias para estas edificaciones deberán seguir el trámite del art. 44.2. del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se consideran tres tipos diferenciados de construcciones residenciales aisladas:

- a) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo ya sean haciendas en fincas de olivar, cortijos en fincas de secano o casillas de tierras de regadío. Quedan también incluidas las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico tales como garajes, almacenes, lagares, hornos familiares, etc. siempre que formen una unidad física integrada. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas deberá justificarse la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos y la finca quedará anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones.
- b) Vivienda ligada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales. Se entiende como tal el edificio residencial de uso temporal o permanente previsto en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales. Sus condiciones de edificación vendrán determinadas en el proyecto de ejecución de la infraestructura.
- c) Vivienda guardería de complejos en el medio rural. Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyectos con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 197

TÍTULO IX

singulares.



DILICENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 317.- Condiciones Generales estéticas

1. Las edificaciones se construirán, en todo su perímetro, con materiales análogos, apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

2. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales y tratamiento de los mismos, la edificación causará el menor impacto posible al paisaje natural y, en ningún caso, deberán poner en peligro por ocultamiento o desaparición la existencia de hitos de vegetación o del relieve como escarpes, conjuntos rocosos etc.

Artículo 318.- Condiciones generales para la gestión de residuos sólidos

1. La gestión de residuos sólidos se permite a través de instalaciones de concentración y transferencia.

La ubicación de dichas instalaciones se determinará por el órgano competente y en función de la evolución de las necesidades de gestión de residuos.

La gestión de escombros se llevará a cabo, preferentemente, en canteras abandonadas, áreas degradadas y de escaso valor ambiental y/o de escasa fragilidad paisajística, donde estos materiales se aprovecharán para llevar a cabo proyectos de restauración paisajística de dichas áreas.

2. La autorización de las instalaciones de gestión de residuos se otorgarán por la Consejería de Medio Ambiente. En ningún caso, podrán autorizarse instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos, sin que de manera previa se cumpla el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental.

Artículo 319.- Condiciones Generales para la Prevención Ambiental

1. Para la Prevención Ambiental se cumplirá lo regulado en la Ley 7/1.994 y sus Reglamentos así como en la Ley estatal de Evaluación de Impacto Ambiental y el reglamento que la desarrolla.

2. Los estudios de impacto ambiental de espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga cumplirán con lo especificado en dicho planeamiento.

A estos efectos, los promotores deberán redactar un estudio de impacto ambiental cuyo contenido abarcará los siguientes aspectos:

a) Descripción general del proyecto o actuación en el que se incluya la justificación de su emplazamiento y las alternativas consideradas

b) Descripción del estado inicial del entorno territorial-ambiental en que ha de situarse el proyecto o

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE

Página nº 198

TÍTULO IX

NORMAS URBANÍSTICAS

actuación.

c) Evaluación de los efectos ambientales previsibles y descripción de las medidas correctoras previstas.

d) Previsiones de evolución ambiental y territorial a medio y largo plazo.

e) Identificación de los principales aspectos socioeconómicos del proyecto o actuación.

f) Relación de los criterios e indicadores utilizados en el estudio y descripción de la metodología empleada.

3. En las condiciones particulares de edificación se especifica qué proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad, deben someterse a las medidas de prevención ambiental reguladas en la Ley 7/94 de 18 de Mayo que se regirán por la citada normativa ambiental y los reglamentos que la desarrollan.



DECLARACIÓN.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 320.- Condiciones Particulares de Edificación de las obras o instalaciones anejas a la explotación de recursos vivos.

1. Definición: son aquellas instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias. Distinguiremos las pequeñas construcciones de las de mayor volumen edificatorio.

2. Se admitirán pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, siempre que cumplan con las determinaciones establecidas en el PRUG:

- a) Superficie máxima de la edificación: 15 m²
- b) Superficie mínima de explotación:
- b.1. 3 Ha para las explotaciones forestales.
- b.2. 1 Ha para las explotaciones agrícolas.
- b.3. 0,5 Ha para las huertas tradicionales.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



- c) Separación mínima a linderos: 5 m

3. Para la construcción de naves y almacenes éstas deberán cumplir con las condiciones previstas en el PRUG:

- a) Superficie mínima de explotación:
- a.1. 10 Ha para las explotaciones forestales.
- a.2. 3 Ha para las explotaciones agrícolas.
- a.3. 1,5 Ha para las huertas tradicionales.

- b) Distancias mínimas de separación:

- b.1. 25 m a linderos.
- b.2. 50 m a los cauces.
- b.3. 50 m a edificaciones de otras explotaciones.

c) Superficie máxima construida: 500 m², no pudiendo superar la superficie construida de naves y almacenes el 0,5% de la superficie de la parcela.

- d) Altura máxima: 6 m (Una planta)

Excepcionalmente y previa la oportuna acreditación podrán autorizarse determinadas instalaciones



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX



Página nº 200

NORMAS URBANÍSTICAS

especiales que superen dicha altura.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la neutralización de las materias orgánicas que, en ningún caso, podrán ser vertidas a cauces ni caminos en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. sin depurar

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

4. Las instalaciones menores tales como cobertizos, gallineros, perreras, leñeros, etc. en parcelas cuya superficie no supere las 0,5 Ha tendrán una superficie construida inferior a 7 m² y la altura no deberá superar los 1,9 m.

Para su construcción se emplearán materiales tradicionales.

5. Las Albercas de riego deberán tener una tipología tradicional y estar justificada por las necesidades de la explotación agropecuaria.

Las dimensiones estarán en función de las necesidades de riego con un superficie máxima construida del 1% de la parcela, no superando en ningún caso los 25 m².

Artículo 321.- Condiciones Particulares de Edificación de naves de estabulación o granjas

La superficie construida estará en función del número de cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación, tomando como dimensiones de referencia las establecidas en las recomendaciones técnicas para la realización de proyectos de alojamientos ganaderos.

Artículo 322.- Condiciones Particulares de Edificación de la vivienda unifamiliar aislada vinculada a fines agrícolas, forestal o ganadero

1. Definición: Son aquellas cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria o forestal principal. En este concepto se engloban las tradicionales casas de campo. Quedan también incluidas las instalaciones agropecuarias o forestales mínimas de uso doméstico, tales como garaje, almacenes, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Para autorizarse la construcción de este tipo de viviendas será necesario justificar la vinculación de la misma a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo quedar la finca anotada en el Registro de la Propiedad como inedificable en las futuras divisiones o segregaciones.

3. Las condiciones de edificación serán las previstas en el PRUG:

a) Superficie mínima de explotación:

- a.1. 25Ha para las explotaciones forestales.
- a.2. 6 Ha para las explotaciones de secano.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Monzó



- a.3. 3 Ha para olivar y regadío.
a.4. 1,5 Ha para las huertas tradicionales.

b) Distancias mínimas de Separación:

- b.1. 25 m a los linderos.
b.2. 50 m a los cauces.
b.3. 250 m a otras viviendas limítrofes.
b.4. 1.000 m al suelo urbano o urbanizable.

c) Superficie máxima construida:

- c.1. 150 m² en parcelas menores de 6 Ha.
c.2. 250 m² en parcelas mayores de 6 Ha.
c.3. Para fincas de mayor superficie, se establece un porcentaje de ocupación máximo de 0,02%.

- d) Altura máxima: Dos plantas (Baja + 1) en todas las fachadas no superando los 6,5 m.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 323.- Condiciones Particulares de Edificación de las Instalaciones Industriales ligadas a Recursos Primarios

1. Definición: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno, como centrales lecheras, silos de grano, bodegas vitivinícolas, etc. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

2. Este artículo servirá para aquellos casos particulares que obligatoriamente deban estar en el suelo no urbanizable de especial protección dadas sus necesidades de superficie o por alguna otra circunstancia.

3. La parcela mínima será de 10.000 m², con un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 m.

4. Se separará como mínimo 10 m. de los linderos de la finca.

5. La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

6. La altura máxima será de 7 m. (dos plantas).

7. Estas instalaciones contarán con barrera vegetal que disminuya el impacto visual desde los núcleos de población, carreteras y ferrocarril.

8. Las industrias que ocupen una extensión superior a 10.000 m² en parcela o superior a 1.000 m² construidos de ocupación en planta que, en función de su actividad no se incluyan en ninguno de los anexos de La ley Ambiental de Andalucía o en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental estatal, deberán presentar junto a la solicitud de licencia un documento en el que se haga constar por técnico competente las medidas correctoras adoptadas en proyecto en función de los impactos convenientemente identificados y valorados.



DI. IGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Juan Carlos
Fernández Mochón



2. La instalación de nuevos campamentos de turismo de iniciativa pública o privada en cualquiera de sus categorías podrá realizarse en aquellas áreas donde no esté específicamente prohibido por las normas particulares del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural Sierra de Grazalema, de acuerdo con la normativa vigente para este tipo de establecimientos y siempre que estén previstos en el Programa de Uso Público.

3. No se otorgarán nuevas autorizaciones para la instalación de campamentos de turismo en las siguientes áreas del Parque Natural:

- a) En los espacios pertenecientes a las categorías de protección de grado B1.
- b) A menos de 1 kilómetro de distancia en línea recta de las zonas declaradas críticas en cuanto al riesgo de incendio en el PORN.
- c) En las zonas de policía de 100 m de los cauces públicos.
- d) En las áreas declaradas de interés paisajístico y en los perímetros de protección de elementos paisajísticos singulares definidos en el PORN.

4. La autorización administrativa para la construcción de un camping no dará derecho a modificar la clasificación urbanística del suelo, que deberá revertir a la situación inicial una vez cumplido el plazo o cancelada la autorización.

5. La parcela tendrá una dimensión superior a los 10.000 m².

6. Las construcciones y el área de concentración de tiendas o caravanas, se separarán 20 m. de los linderos de la finca.

7. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al 50% de la finca.

8. Las construcciones permanentes tendrán una ocupación máxima del 2% de la finca y con una altura máxima de 4,5 m.

9. Se prohíbe la instalación permanente de tiendas y caravanas.

10. Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.

Artículo 328.- Alojamiento turístico en el medio rural

1. Estos alojamientos deberán ajustarse a las normas establecidas en el Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo y demás normativa sectorial y requerirán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

2. No se permitirá la utilización con dichos fines de viviendas del medio rural que estén declaradas fuera de ordenación o en situación urbanística ilegal por el planeamiento, así como las viviendas que no

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 204
NORMAS URBANÍSTICAS



reproduzcan la arquitectura tradicional de la zona.

3. Los establecimientos hoteleros sólo se permitirán mediante la rehabilitación de edificaciones previamente existentes (casas rurales o forestales, cortijos, molinos, etc.), de acuerdo con las condiciones sobre rehabilitación establecidas en el PRUG y las características constructivas tradicionales de la zona, así como con las normas de protección pertinentes en el caso de edificios catalogados o protegidos, de acuerdo con la normativa ambiental y de protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4. Las características constructivas y los materiales a emplear se adecuarán a las normas generales establecidas en el PRUG para las edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección, quedando prohibida la construcción de edificaciones con tipologías características de las zonas urbanas. Las áreas de aparcamiento deberán acondicionarse con materiales rústicos.

Excepcionalmente, se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie consolidada a la entrada en vigor del P.G.O.U, siendo la altura máxima dos plantas.

5. Será requisito indispensable para la autorización del proyecto, que se aporten medidas para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales, al objeto de evitar vertidos a los cauces. La autorización del proyecto requerirá su declaración de interés público.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Artículo 330.- Establecimientos de restauración y alojamiento al servicio de las carreteras

1. Para los establecimientos de restauración y alojamiento al servicio de las carreteras, se establece una superficie mínima de parcela de 10.000 m² y una superficie máxima de ocupación del 2% de la parcela hasta un máximo de 500 m² incluyendo la superficie destinada a vivienda. Las características constructivas y de los materiales a emplear se adecuarán a las normas generales establecidas para las edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección, quedando prohibida la construcción de edificaciones con tipologías características de las zonas urbanas.

2. Será requisito indispensable para la autorización del proyecto que se aporten medidas para el tratamiento y evacuación de las aguas residuales, al objeto de evitar vertidos directos a los cauces. Deberán guardar las siguientes separaciones mínimas: 25 m de separación a linderos, 50 m con respecto a los cauces y 2.000 m con respecto a otros establecimientos y núcleos urbanos. Las áreas de aparcamiento deberán acondicionarse con materiales rústicos. Así mismo, será obligatoria su inscripción en el Registro de Actividades Turísticas.

3. Se permitirá la rehabilitación de edificaciones rurales para este tipo de establecimientos manteniendo las características de la edificación, siempre que se cumplan las demás condiciones señaladas anteriormente.

4. Como establecimientos al servicio de las carreteras, la Consejería de Medio Ambiente podrá acordar la instalación de bares o kioscos (sin vivienda) en las áreas recreativas y de acampada con objeto de mejorar los servicios de estas áreas, facilitando con ello la guardería y el mantenimiento de las instalaciones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE TÍTULO IX Página nº 205
NORMAS URBANÍSTICAS

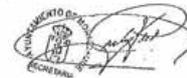


5. Solo se permitirán en las carreteras que no transcurran por áreas de interés paisajístico según se establecen en el PORN.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente Texto Normativo de Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por el Pleno de la Junta de Andalucía, en su sesión de 4 de Julio de 2005.

Artículo 331.- Limitación de actividades

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



1. Se prohíben los aprovechamientos productivos que por su naturaleza, intensidad o modalidad conlleven la degradación de las características del medio, tales como la roturación de terrenos forestales, actividades cinegéticas que atenten contra el equilibrio de las poblaciones faunísticas, aprovechamientos forestales que impliquen la degradación de las masas forestales o actividades industriales o turísticas que puedan causar impacto entre otros.

2. Dentro de los límites del Parque Natural se autorizarán y fomentarán los usos y actividades que resulten compatibles con la finalidad para la que fue declarado, quedando subordinadas todas las actividades a los objetivos de protección y conservación de los recursos naturales, paisajísticos y culturales.

Artículo 332.- Actuaciones en carreteras

1. Se permitirán las obras de acondicionamiento, ensanche y mejora del firme de las carreteras existentes destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad, las cuales deberán contemplar medidas tanto de corrección de impactos como de integración paisajística. Para ello, se deberá procurar el máximo aprovechamiento posible del trazado y la conservación de los valores naturales y culturales por los que atraviesan,

2. En general no se permitirá un margen de rectificaciones de curvas superior al 10%. En las carreteras que discurren por Áreas de Interés Paisajístico señaladas en el PORN el margen de rectificación no podrá superar el 1%. Se contemplarán también actuaciones de revegetación de los taludes en desmonte y en terraplén con especies fijadoras y restauración de la cubierta vegetal en las márgenes afectadas por las obras.

Artículo 333.- Apertura de nuevos caminos

Para la construcción de nuevos caminos en el interior del Parque Natural, además de atenerse a las normas generales de protección y particulares de las distintas áreas, será imprescindible justificar su necesidad por la inexistencia de caminos cercanos que puedan ofrecer igual servicio y se considerarán criterios prioritarios para su autorización los siguientes:

- a) Cuando resulten necesarios para mejorar la explotación, debiendo justificarse la finalidad del camino en relación con los aprovechamientos que se desarrollan en la finca.
- b) Cuando resulten de interés para la mejora de acceso a varias explotaciones al mismo tiempo.
- c) Cuando resulten de interés general por razones de prevención y extinción de incendios.
- d) Cuando sean de interés para el desarrollo de las visitas y actividades de uso público que se

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 206
NORMAS URBANÍSTICAS

programen con arreglo al Programa de Uso Público del Parque Natural.

- e) Cuando contribuyan a mejorar la accesibilidad a determinadas zonas rurales habitadas con dificultad de acceso.
- f) Cuando den acceso a instalaciones de interés público.
- g) Para la apertura de nuevos caminos se considerará en primer lugar la existencia de la red de caminos vecinales públicos.

Artículo 334.- Condiciones constructivas y de integración paisajística de caminos

1. La apertura de nuevos caminos en el Parque Natural deberá ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Minimizar el impacto del trazado estableciéndolo en áreas ocultas respecto de las carreteras que discurren por la cuenca visual en la que se localicen los altos, montes o cerros sobre los que se trazarán los nuevos accesos.
- b) Evitar la generación de taludes en terraplén o desmonte, los vuelcos de rocas y los derrubios, mediante la extracción y transporte de los acopios del material extraído en las labores de construcción de los nuevos caminos.
- c) Acondicionar el número de obras de fábrica necesarias y convenientemente dimensionadas para asegurar la continuidad de las líneas de escorrentía previamente existentes, prestando especial atención a la integración paisajística de las embocaduras mediante el empleo de mampostería con roca del lugar.
- d) Instalar muros de mampostería con roca del lugar en seco o imitación, para retención de las terreras y taludes en desmonte originados por la construcción de los caminos, siempre que los desmontes superen 1 m de altura.
- e) Revegetar los taludes de los terraplenes con especies de matorral autóctono, tras ser cubiertos con la tierra vegetal semillada y acopiada, procedente de la excavación de los nuevos caminos.
- f) Estabilizar la base de los nuevos caminos mediante el empleo de materiales con tonalidades y/o tratamientos cromáticos que faciliten su integración en las características paisajísticas del área por la que discurre el camino.
- g) Deberán establecerse regularmente rupturas de pendientes a lo largo del trazado, no permitiéndose tramos de pendiente mantenida de más del 15% durante tramos de más de 250 metros. Únicamente, en circunstancias excepcionales, cuando no sean viables las condiciones anteriores, se podrán autorizar de forma puntual en tramos de menor longitud pendientes superiores a la anterior siempre que se asegure la estabilidad de los taludes.



El Sr. CIA. Fern. Muñoz, con el que el presente Texto Retenido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



00183730

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTEJAQUE
TÍTULO IX

Página nº 207
NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 335.- Condiciones de los tendidos aéreos

1. Los tendidos aéreos de baja tensión deberán ser trenzados y con aislamiento para evitar el establecimiento de calles.
2. Para favorecer la integración paisajística de los nuevos tendidos aéreos, los soportes metálicos deberán someterse a un tratamiento cromático adecuado a los tonos dominantes del paisaje sobre el que se han de localizar.
3. En caso de resultar necesaria la instalación de una unidad constructiva que actúe como Centro de Transformación, ésta deberá quedar mimetizada mediante el empleo de tonos o materiales constructivos naturales.

Artículo 336.- Instalaciones de infraestructuras de telecomunicaciones

1. Además de los datos generales, con carácter específico la solicitud de autorización para estas instalaciones deberá contener los siguientes apartados:
 - a) Descripción del proyecto y sus acciones y examen de las alternativas técnicamente viables, junto a la presentación de la solución adoptada. Se incluirán los planes de actuación de al menos 5 años, indicando la prioridad en las zonas cobertura y cronología de las actuaciones.
 - b) Identificación y valoración de impactos de las distintas alternativas y propuesta de medidas protectoras, correctoras y de vigilancia ambiente.
 - c) Plan de restauración en el que se expresarán los plazos para su inicio y conclusión.
2. Los criterios técnicos de valoración serán los siguientes:
 - a) El empleo de energías renovables.
 - b) La utilización conjunta de instalaciones ya existentes.
 - c) La adecuación paisajística de la infraestructura.
 - d) Los caminos de servicios preexistentes.
 - e) Las medidas compensatorias propuestas.
 - f) La utilización de las mejores tecnologías disponibles.

ILUSTRACION.- Para hacer constar que el presente Texto Refundido de la normativa del Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado por acuerdo de Pleno de 01-07-2005. Montejaque, 4 de Julio de 2005.

Fdo.
Juan Carlos
Fernández Mochón



Mayo 2005

M^a Carmen Moreno Avilés



Arquitecta Directora
Oficina Provincial de Planeamiento



Málaga, 22 de diciembre de 2020.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.