



# 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

gr  
arquitectos

García de los Ríos Arquitectos Asociados SL

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE MONTEFRÍO - AYUNTAMIENTO DE MONTEFRÍO - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA - FEBRERO 2012

MONTEFRÍO  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## 1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 1.1 PRESENTACIÓN

### 1.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### INTRODUCCIÓN

#### ESTRUCTURA GENERAL DEL MUNICIPIO

#### LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO DE MONTEFRÍO

#### LA ORDENACIÓN DEL CENTRO URBANO Y LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE MONTEFRÍO

#### DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

#### LAS PROPUESTAS DEL PLAN EN MATERIA DE VIVIENDA E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

#### LAS PROPUESTAS DEL NUEVO PLAN, EL MEDIO AMBIENTE Y LOS SISTEMAS GENERALES

## 2 APROVECHAMIENTO MEDIO

### 2.1 INTRODUCCIÓN

### 2.2 EL MARCO LEGAL

### 2.3 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

### 2.4 CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

## 3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

### 2.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de los distintos áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador de desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualdad entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

También es conveniente subrayar, que el logro de los objetivos a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio por áreas de reparto, está en función de la delimitación concreta que se efectúe de las mismas, por lo que resulta decisivo afinar los criterios de delimitación.

### 2.2. EL MARCO LEGAL

Antes de exponer los criterios que para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística parece conveniente, dada su reciente reforma legal, ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Las áreas de reparto de cargas y beneficios.

Las denominadas «áreas de reparto de cargas y beneficios», constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

**En el suelo urbano no consolidado**, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

**En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

#### La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto.

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área

de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la forma siguiente:

**En el suelo urbano no consolidado**, el aprovechamiento medio de cada área de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

**En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del indicado artículo 60, establece que si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas sea oportuno.

### 2.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor

adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

**A. Clasificación del suelo.** Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.

**B. Usos globales diferenciados.** Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciándose así entre los siguientes usos globales: residencial, turístico, industrial y terciario. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.

**C. Localización espacial.** Como tercer criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, es el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

**C. Figura de planeamiento.** Como cuarto criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, y además de la localización espacial, es el de la figura de planeamiento asignada. Se han agrupado los ámbitos con la misma figura de planeamiento prevista (Plan Especial, Plan Parcial...) para una mayor coherencia y para facilitar la gestión de cada área de reparto.

#### 2.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita

o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

#### Planteamiento metodológico.

a. La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función de desarrollo de ordenanzas definitiva que realicen.

b. La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan, estableciéndose la unidad en la repercusión posible -legalmente fijada- de la vivienda de protección oficial en régimen general.

c. A partir de las dos bases anteriores, se han establecido dos clases de áreas de reparto, correspondientes a las dos clases de suelo a considerar: urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

d. Finalmente, cada Área de Reparto ha sido asignada a una de las clases antes definidas según su tipo (urbano o urbanizable).

#### Asignación de los coeficientes de uso y tipología.

La fijación de coeficientes se ha homogeneizado para todo el municipio tomando siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado. Y ello por cuanto se considera de interés general que las distintas áreas puedan ser comparables, para lo cual necesariamente han de estar homogeneizadas.

Por otra parte, según el artículo 61.4 de la LOUA, deben establecerse "coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados

a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social".

Para la obtención de la edificabilidad correspondiente a la vivienda protegida partiendo del aprovechamiento, se debe fijar este Coeficiente de Ponderación entre Vivienda Protegida y Vivienda Libre.

Su finalidad es la de equiparar los valores de venta de cada uno de estos tipos de régimen o calificación de vivienda. Para ello se ha considerado la relación entre los diversos valores de venta, estableciendo la unidad en el precio máximo de venta posible, de acuerdo con los criterios fijados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, considerando una minoración al tratarse de m2 construidos:

Vivienda Protegida: 960 €/m2 c  
Vivienda Libre: 1.200 €/m2c

Se ha comprobado que dicho valor no supera el precio máximo de la vivienda protegida en régimen general del Ámbito Territorial Primero al que pertenece Montefrío según el DECRETO 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

A partir de esta relación, se ha establecido como valor el siguiente cuadro:

NOMBRE	Precio medio estimado (€/m2c)	Coefficiente de uso y Tipología
Residencial Zona Histórica	1.200	1,00
Residencial Plurifamiliar Mazana Cerrada	1.200	1,00
Residencial Unifamiliar Mazana Cerrada	1.200	1,00
Residencial Plurifamiliar Bloque Abierto	1.320	1,10
Residencial Unifamiliar Adosada	1.440	1,20
Residencial Unifamiliar Aislada	1.800	1,50
Residencial Artesanal	1.080	0,90
Residencial VPO	960	0,80
Industrial	960	0,80
Industrial Almacenaje	960	0,80
Terciario Turístico	1.080	0,90

## Áreas de Reparto

De acuerdo con el artículo 60 de la LOUA se ha procedido a delimitar distintas áreas de reparto para la determinación del Aprovechamiento Medio.

Se han definido áreas de reparto independientes para cada una de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Además se han definido seis áreas de reparto para los suelos urbanizables, ordenados y sectorizados:

- La compuesta por el sector E-OR-01, uso Residencial.
- La compuesta por el sector E-OR-02, uso Industrial.
- La compuesta por el sector E-SE-01, uso Residencial.
- La compuesta por el sector E-SE-02, uso Residencial.
- La compuesta por el sector E-SE-03, uso Residencial.
- La compuesta por el sector E-SE-03, uso Industrial.

El área de reparto del sector E-OR-02 se entiende que tienen características propias y diferenciadoras (por tratarse de un sector industrial), por lo que se estima que no les es exigible el que no presenten más de un diez por ciento de diferencia con respecto al aprovechamiento medio del resto de áreas de reparto del suelo urbanizable, en virtud al artículo 60.c de la LOUA.

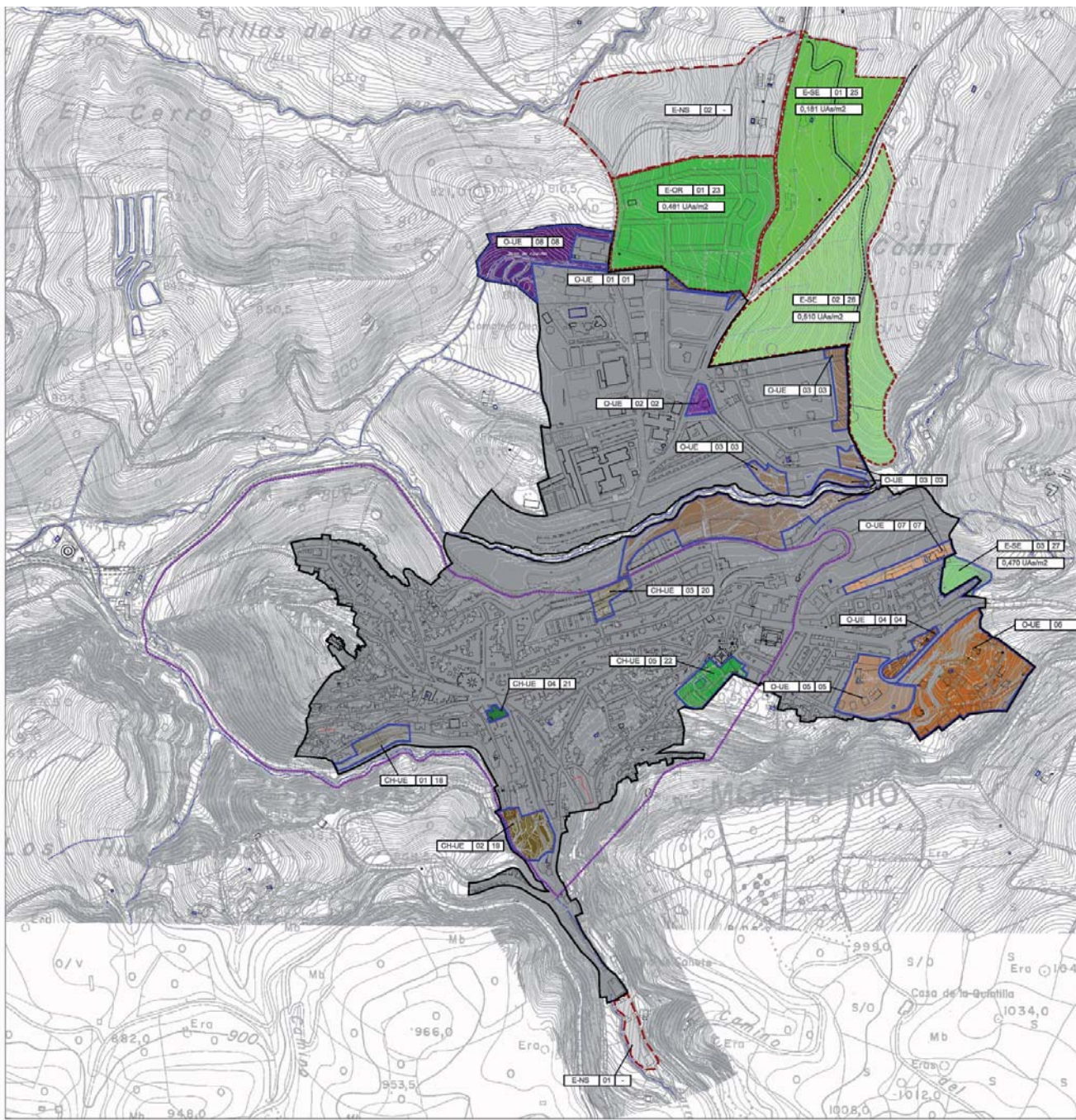
De la misma manera se estima que no le es exigible al área de reparto del sector E-SE-01 y E-SE-04 el que no presenten más de un diez por ciento de diferencia con respecto al aprovechamiento medio del resto de áreas de reparto del suelo urbanizable, por tratarse de un suelo donde ya existen viviendas y actividades industrial respectivamente. El PGOU pretende legalizar esta situación con la creación de unos sectores con unas condiciones urbanísticas similares a las existentes, por lo tanto la diferencia de aprovechamiento con los otros áreas residenciales queda justificada.

Como puede comprobarse, en el suelo urbanizable las áreas de reparto con igual uso global y características semejantes (E-OR-01, E-SE-02 y E-SE-03) ofrecen aprovechamientos medios que varían entre sí menos de un 10%, cumpliéndose lo previsto en el artículo 60.c).

En la numeración de los áreas de reparto se ha seguido los siguientes criterios:

- Los áreas de reparto con áreas o sectores de suelo urbano no consolidado fuera del Conjunto Histórico están numerados del 1 al 17.
- Los áreas de reparto con áreas o sectores de suelo urbano no consolidado incluidos en el Conjunto Histórico están numerados del 17 al 22.
- Los áreas de reparto con sectores de suelo urbanizable ordenado están numerados del 23 al 24.
- Los áreas de reparto con sectores de suelo urbanizable sectorizado están numerados del 25 al 28.

ÁREAS DE REPARTO										
Codigo	Nombre	Superficie AR (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> cuc)	Aprovechamiento Medio	Sectores adscritos	Superficie sector (m <sup>2</sup> )	Aprovechamiento Objetivo Sector (m <sup>2</sup> cuc)	Superficie Sector x Aprov. Medio (m <sup>2</sup> cuc)	Exceso o Deficit de Aprov. (m <sup>2</sup> cuc)	Sist. Generales adscritos o incluidos
AR-01	RESIDENCIAL 01	1.456	428,61	0,294	O-UE-01	1456	428,61	428,61	0,00	
AR-02	RESIDENCIAL 02	2.193	1.089,48	0,497	O-UE-02	2193	1.089,48	1.089,48	0,00	
AR-03	RESIDENCIAL 03	36.008	17.819,63	0,495	O-UE-03	36008	17.819,63	17.819,63	0,00	
AR-04	RESIDENCIAL 04	2.907	1.366,90	0,470	O-UE-04	2907	1.366,90	1.366,90	0,00	
AR-05	RESIDENCIAL 05	11.650	3.537,43	0,304	O-UE-05	11650	3.537,43	3.537,43	0,00	
AR-06	RESIDENCIAL 06	36.014	9.000,00	0,250	O-UE-06	36014	9.000,00	9.000,00	0,00	
AR-07	RESIDENCIAL 07	5.331	2.505,57	0,470	O-UE-07	5331	2.505,57	2.505,57	0,00	
AR-08	INDUSTRIAL 08	17.846	4.283,04	0,240	O-UE-08	17846	4.283,04	4.283,04	0,00	
AR-09	RESIDENCIAL 09	7.172	1.075,80	0,150	O-UE-09	7172	1.075,80	1.075,80	0,00	
AR-10	RESIDENCIAL 10	5.927	889,05	0,150	O-UE-10	5927	889,05	889,05	0,00	
AR-11	RESIDENCIAL 11	4.379	656,85	0,150	O-UE-11	4379	656,85	656,85	0,00	
AR-12	INDUSTRIAL 12	5.100	765,00	0,150	O-UE-12	5100	765,00	765,00	0,00	
AR-13	RESIDENCIAL 13	5.166	774,90	0,150	O-UE-13	5166	774,90	774,90	0,00	
AR-14	RESIDENCIAL 14	12.064	1.809,60	0,150	O-UE-14	12064	1.809,60	1.809,60	0,00	
AR-15	RESIDENCIAL 15	2.158	323,70	0,150	O-UE-15	2158	323,70	323,70	0,00	
AR-16	RESIDENCIAL 16	2.973	445,95	0,150	O-UE-16	2973	445,95	445,95	0,00	
AR-17	RESIDENCIAL 17	5.585	837,75	0,150	O-UE-17	5585	837,75	837,75	0,00	
AR-18	TERCIARIO 18	4.413	2.645,15	0,599	CH-UE-01	4413	2.645,15	2.645,15	0,00	
AR-19	RESIDENCIAL 19	7.328	1.763,41	0,241	CH-UE-02	7328	1.763,41	1.763,41	0,00	
AR-20	RESIDENCIAL 20	2.960	827,97	0,280	CH-UE-03	2960	827,97	827,97	0,00	
AR-21	RESIDENCIAL 21	680	830,96	1,222	CH-UE-04	680	830,96	830,96	0,00	
AR-22	RESIDENCIAL 22	6.530	619,96	0,095	CH-UE-05	6530	619,96	619,96	0,00	
AR-23	RESIDENCIAL 23	68.103	32.743,84	0,481	E-OR-01	68102,7	32.743,84	32.743,84	0,00	
AR-24	INDUSTRIAL 24	97.112	42.324,05	0,436	E-OR-02	87593	42.324,05	38.175,41	4.148,64	SG-EQ-12
AR-25	RESIDENCIAL 25	62.354	11.261,13	0,181	E-SE-01	62354	11.261,13	11.261,13	0,00	
AR-26	RESIDENCIAL 26	75.222	38.368,18	0,510	E-SE-02	75222	38.368,18	38.368,18	0,00	
AR-27	RESIDENCIAL 27	4.975	2.338,25	0,470	E-SE-03	4975	2.338,25	2.338,25	0,00	
AR-28	INDUSTRIAL 28	31.764	7.623,36	0,240	E-SE-04	31764	7.623,36	7.623,36	0,00	



MONTEFRÍO

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

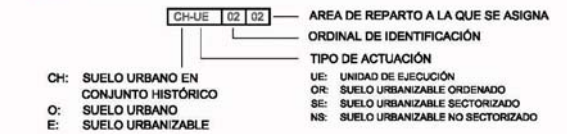
- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

### ÁREAS DE REPARTO

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> AR 01	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4af37; border: 1px solid black;"></span> AR 11	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> AR 21
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 02	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9932cc; border: 1px solid black;"></span> AR 12	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 22
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black;"></span> AR 03	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffd700; border: 1px solid black;"></span> AR 13	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 23
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #cd853f; border: 1px solid black;"></span> AR 04	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffdab9; border: 1px solid black;"></span> AR 14	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 24
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2691e; border: 1px solid black;"></span> AR 05	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff69b4; border: 1px solid black;"></span> AR 15	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 25
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a0522d; border: 1px solid black;"></span> AR 06	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 16	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 26
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; border: 1px solid black;"></span> AR 07	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black;"></span> AR 17	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 27
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #483d8b; border: 1px solid black;"></span> AR 08	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black;"></span> AR 18	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00ff00; border: 1px solid black;"></span> AR 28
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> AR 09	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4af37; border: 1px solid black;"></span> AR 19	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> AR 10	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d4af37; border: 1px solid black;"></span> AR 20	

### DELIMITACIONES Y CÓDIGOS

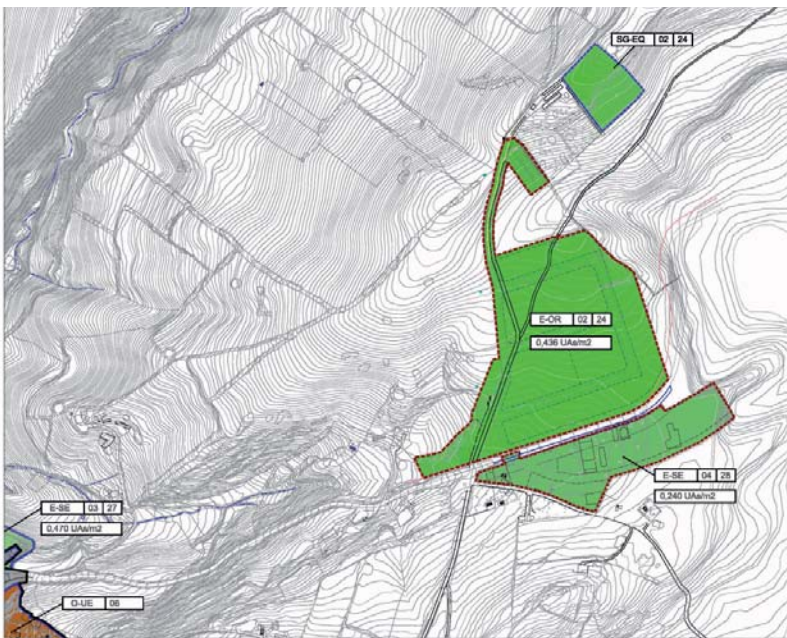
- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
- CONJUNTO HISTÓRICO
- SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCIÓN
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



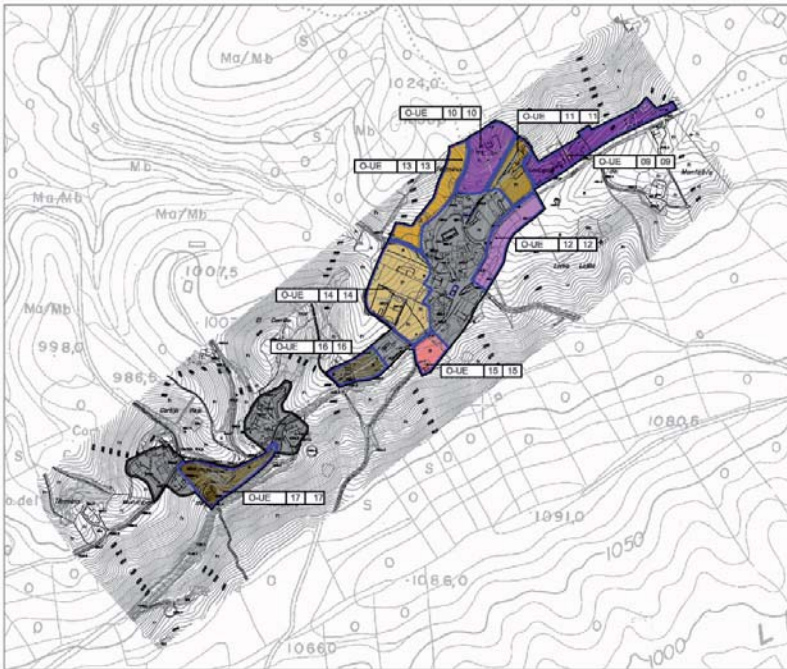
### EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

PARÁMETROS DE ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

0,0000 APROVECHAMIENTO MEDIO



POLÍGONO INDUSTRIAL



LOJILLA

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE

### ÁREAS DE REPARTO

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> AR 01	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> AR 11	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> AR 21
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 02	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9932CC; border: 1px solid black;"></span> AR 12	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> AR 22
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A0522D; border: 1px solid black;"></span> AR 03	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> AR 13	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> AR 23
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> AR 04	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> AR 14	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> AR 24
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A0522D; border: 1px solid black;"></span> AR 05	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> AR 15	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> AR 25
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #D2691E; border: 1px solid black;"></span> AR 06	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 16	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> AR 26
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> AR 07	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 17	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> AR 27
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #483D8B; border: 1px solid black;"></span> AR 08	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #654321; border: 1px solid black;"></span> AR 18	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; border: 1px solid black;"></span> AR 28
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> AR 09	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> AR 19	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> AR 10	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black;"></span> AR 20	

### DELIMITACIONES Y CÓDIGOS

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO
  - CONJUNTO HISTÓRICO
  - SUELO URBANO. UNIDAD DE EJECUCIÓN
  - SUELO URBANIZABLE ORDENADO
  - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
  - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- CH-UE 02 02 — AREA DE REPARTO A LA QUE SE ASIGNA  
 ORDINAL DE IDENTIFICACIÓN
- TIPO DE ACTUACIÓN**  
 UE: UNIDAD DE EJECUCIÓN  
 OR: SUELO URBANIZABLE ORDENADO  
 SE: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO  
 NS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- CH: SUELO URBANO EN CONJUNTO HISTÓRICO  
 O: SUELO URBANO  
 E: SUELO URBANIZABLE

### EDIFICABILIDAD Y DENSIDAD

PARÁMETROS DE ZONAS EN SUELO URBANIZABLE

0,0000 APROVECHAMIENTO MEDIO

El documento de **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de MONTEFRÍO**, documento para **Aprobación Definitiva, de febrero de 2012**, ha sido realizado por la GARCÍA DE LOS REYES, ARQUITECTOS ASOCIADOS con la participación de:

**Director del PGOU:**

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto

**Dirección Administrativa:**

Juan Carlos Sánchez Cañete, arquitecto municipal de Montefrío.

**Equipo Redactor:**

Elena María Palomares Rodríguez, arquitecta  
Francisco Castro Cámara, delineante  
Kika Andrade Hita, administrativa

**Equipo colaborador:**

**Han participado en la fase de Información, Diagnóstico y Avance:** Carlos López Canto, arquitecto. Ana Castillejo Mangado, arquitecta. Miguel Díaz Batanero, arquitecto. Ana D. Fernández Martínez, arquitecta. Esther Rodríguez Fernández, arquitecta técnica.

**Han participado en la fase de Aprobación Inicial:** Mónica Blázquez Ruíz, arquitecta. Nayibe Florez Bezunarte, arquitecta. Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Rocío Martín Bautista, arquitecta. Sofía López Gómez, licenciada en derecho. Ignacio J. Polo Castillo, delineante. Beatriz Trillo Gálvez, historiadora del arte. Inmaculada Raya Praena, arqueóloga.

**Han participado en la fase de Aprobación Provisional:** Mathieu Lèbre, arquitecto paisajista. Santiago Salas Martín, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

**Han participado en la fase de Aprobación Definitiva:** Santiago Salas Martín, arquitecto. Jesús M<sup>a</sup> Cuesta Guerrero, arquitecto. Raquel Solano López, licenciada en derecho.

**Asesoría Ambiental:**

**Equipo Redactor del Estudio de Impacto Ambiental:**

Antonia Martínez Portillo, geógrafa.  
Herminia Mena Freire, geógrafa.  
Mónica de la Cruz Sobrino, arquitecta.

**Tramitación y gestión ambiental:**

Juan Garrido Clavero, geógrafo, politólogo y antropólogo.

**Cartografía y vuelos:**

RESTISUR