



3 NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

gr
arquitectos

García de los Reyes Arquitectos Asociados SL

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

MONTEFRÍO
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

| | | | |
|--|-----------|---|-----------|
| NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | 5 | Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras. | 25 |
| TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS. | 5 | Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales. | 26 |
| TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. | 9 | Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. | 27 |
| Capítulo I. Disposiciones Generales. | 9 | Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución y al Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado. | 27 |
| Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo. | 9 | Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado. | 28 |
| Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano. | 9 | Capítulo V. Programación de los Sistemas Generales de Interés Municipal. | 28 |
| Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable. | 11 | TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO. | 29 |
| Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable. | 12 | Capítulo I. Disposiciones Generales. | 29 |
| Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan. | 13 | Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. | 29 |
| TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. | 15 | Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado. | 29 |
| Capítulo I. Disposiciones Generales. | 15 | Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado. | 29 |
| Capítulo II. El Patrimonio Municipal de Suelo y los Instrumentos para su Gestión, Ampliación, Conservación y Control. | 15 | Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado. | 29 |
| Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo. | 15 | Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable ORDENADO Y del suelo urbanizable Sectorizado. | 30 |
| Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo. | 16 | Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado. | 30 |
| Capítulo III. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública. | 17 | Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado. | 30 |
| Sección 1ª. Disposiciones Generales. | 17 | Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado. | 31 |
| Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en este Plan General. | 18 | Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. | 31 |
| Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo. | 18 | Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado. | 31 |
| Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento. | 18 | Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado. | 31 |
| Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública. | 19 | Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable. | 31 |
| Capítulo IV. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. | 20 | Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable. | 31 |
| TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES. | 21 | Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos. | 31 |
| Capítulo I. Disposiciones Generales. | 21 | Sección 3ª. Delimitación y ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección | 33 |
| Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales. | 22 | Sección 4ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales. | 37 |
| Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones. | 22 | Sección 5ª. Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección | 38 |
| Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres. | 23 | TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS SUPRAMUNICIPAL. | 43 |
| Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarías. | 23 | Capítulo I: Disposiciones Generales. | 43 |
| Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos. | 24 | | |

| | | | |
|--|----|--|-----|
| Capítulo II: La Aplicación de los instrumentos para la protección del Patrimonio. | 43 | Sección 3ª: Conservación Específica y Ocupación Temporal de Solares. | 65 |
| Capítulo III: la Legislación de Patrimonio Histórico y las Determinaciones del plan General. | 44 | Capítulo III. La situación legal de fuera de ordenación. | 65 |
| Capítulo IV: Normas de Protección del Patrimonio Histórico. | 44 | TÍTULO X: NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y URBANIZACIÓN. | 67 |
| Capítulo V: Normas de Protección del Patrimonio Arquitectónico. | 45 | Capítulo I. Disposiciones Generales | 67 |
| Sección 1ª: Disposiciones Preliminares. | 45 | Capítulo II. Normas Básicas de Edificación | 69 |
| Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección | 46 | Sección 1ª: Condiciones de la Parcela. | 69 |
| Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección | 46 | Sección 2ª: Condiciones de Situación y Forma de los Edificios. | 70 |
| Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM). | 47 | Sección 3ª: Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios. | 76 |
| Sección 5ª: Declaración de ruina y demoliciones de las edificaciones. | 47 | Sección 4ª: Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios. | 77 |
| Capítulo VI: Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico. | 47 | Sección 5ª: Condiciones de Seguridad en los edificios. | 80 |
| Sección 1ª: Disposiciones Preliminares. | 47 | Sección 6ª: Condiciones Ambientales. | 82 |
| Sección 2ª: Expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catálogo. | 49 | Sección 7ª: Condiciones de Estética. | 83 |
| Capítulo VII: Normas de Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental del Conjunto Histórico. | 49 | Capítulo III. Normas Básicas de los Usos | 86 |
| | | Sección 1ª: Condiciones Comunes a todos los usos | 86 |
| | | Sección 2ª: Uso Residencial | 86 |
| | | Sección 3ª: Uso Industrial. | 88 |
| | | Sección 4ª: Uso Centros y Servicios Terciarios. | 90 |
| | | Sección 5ª: Uso Dotacional y Servicios Públicos (Equipamiento) | 94 |
| | | Sección 6ª: Uso Espacios Libres. | 96 |
| | | Sección 7ª: Uso Infraestructuras. | 96 |
| | | Capítulo IV. Normas Básicas de Urbanización. | 98 |
| | | Sección 1ª: La Urbanización de los Espacios Viarios. | 99 |
| | | Sección 2ª: La Urbanización de los Espacios Libres. | 100 |
| | | Sección 3ª: La urbanización del Centro Tradicional de la ciudad | 100 |
| | | Sección 4ª: Las Infraestructuras Urbanas Básicas. | 101 |
| | | TÍTULO XI. LOS SISTEMAS LOCALES. | 104 |
| | | Capítulo I: Disposiciones Generales. | 104 |
| | | Capítulo II: Servicios. | 104 |
| | | Capítulo III: Sistemas Locales. | 104 |
| | | TÍTULO XII. CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO | 106 |
| | | Capítulo I: Disposiciones Generales. | 106 |
| | | Capítulo II: Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. | 106 |
| | | Sección 1ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado. | 106 |
| | | Sección 2ª. Determinaciones de las Áreas de Reforma Interior | 106 |
| | | Sección 3ª. Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas | 107 |
| NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE CARÁCTER PORMENORIZADO | 51 | | |
| TÍTULO VII: PUBLICIDAD E INFORMACIÓN URBANÍSTICA. | 51 | | |
| Capítulo I: Publicidad de los instrumentos de planeamiento. | 51 | | |
| Capítulo II: Información de las determinaciones de los planes a los administrados. | 51 | | |
| TÍTULO VIII: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. | 53 | | |
| Capítulo I: Disposiciones Generales. | 53 | | |
| Capítulo II: Instrumentos de ordenación. | 53 | | |
| Capítulo III: Instrumentos de gestión. | 55 | | |
| Capítulo IV: Instrumentos de Ejecución. | 57 | | |
| TÍTULO IX. INTERVENCIÓN MUNICIPAL PARA EL CONTROL DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO DEL SUELO. | 61 | | |
| Capítulo I: Licencias Urbanísticas. | 61 | | |
| Sección 1ª. Actividades sujetas y clases de Licencias. | 61 | | |
| Sección 2ª. Licencia de Parcelación. | 61 | | |
| Sección 3ª. Licencia de Obras. | 62 | | |
| Sección 4ª. Licencia para otras Actuaciones Urbanísticas. | 63 | | |
| Sección 5ª. Licencia de Primera Utilización y de apertura de establecimientos. | 63 | | |
| Sección 6ª. Eficacia de las Licencias. | 63 | | |
| Capítulo II: El Deber de Conservación | 64 | | |
| Sección 1ª. Deberes Generales de Conservación de los Bienes Inmuebles. | 64 | | |
| Sección 2ª: Declaración de Ruina. | 65 | | |

| | | |
|----------------------|---|------------|
| Sección 4ª | Condiciones comunes a todas las zonas internas al Conjunto Histórico. Condiciones particulares de la Zona Residencial Conjunto Histórico | 107 |
| Sección 5ª: | Condiciones particulares de las zonas externas al Conjunto Histórico | 113 |
| Sección 6ª. | Programación de las Áreas de Reforma Interior y de la edificación de solares en el Suelo Urbano Consolidado. | 121 |
| Capítulo III: | Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado FUERA DEL CONJUNTO HISTÓRICO. | 121 |
| Sección 1ª. | Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano no Consolidado | 121 |
| Sección 2ª. | Ordenanzas de edificación y uso del suelo de las distintas áreas y sectores de Suelo Urbano no Consolidado. | 122 |
| Sección 3ª. | Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano no Consolidado. | 122 |
| Sección 4ª | Áreas de Reforma Interior, Planeamiento de Desarrollo y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no Consolidado. | 122 |
| Sección 5ª. | Programación de las Actuaciones en el Suelo Urbano no Consolidado. | 123 |
| Capítulo IV: | Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable. | 124 |
| Sección 1ª. | Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado. | 124 |
| Sección 2ª. | Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo. | 124 |
| Sección 3ª. | Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado | 128 |
| Sección 4ª. | Afecciones Ambientales en el Suelo Urbanizable Industrial | 128 |
| Capítulo V: | Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable no Sectorizado hasta que se produzca su sectorización. | 131 |
| Capítulo VI: | Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. | 131 |
| Sección 1ª. | Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable. | 131 |
| Sección 2ª. | Determinaciones de carácter general de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (Dehesas y Cultivo sobre Lomas). | 131 |
| Sección 3ª. | Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. | 132 |
| Sección 4ª: | Delimitación y ordenación de las distintas zonas de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Dehesas y Cultivo sobre Lomas). | 136 |
| TÍTULO XIII: | PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL. | 138 |
| Capítulo I: | Disposiciones Generales. | 138 |
| Capítulo II: | Protección del Patrimonio Cultural no incluido en el Conjunto Histórico de Montefrío. | 139 |
| Capítulo III. | Normas de protección del espacio urbano. | 140 |
| Sección 1ª. | Protección del Paisaje Urbano. | 140 |
| Sección 2ª. | Limitaciones a la publicidad exterior situada en la edificación. | 140 |

Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este Plan General de Ordenación Urbanística de Montefrío es la formulación del Plan General con arreglo a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), sustituyendo las Normas Subsidiarias de Montefrío, aprobadas definitivamente el 18 de Febrero de 1988.
2. Este Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad de su término municipal. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:
 - a. Clasifica la totalidad del término municipal de conformidad con lo establecido en los artículos 44,45, 46 y 47 de la LOUA, previendo el crecimiento urbano necesario para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano a medio plazo.
Contiene las disposiciones necesarias, para garantizar la existencia de suelo suficiente para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y para la implantación de actividades productivas y terciarias para satisfacer las demandas previsibles de la población a medio plazo.
 - c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesaria para articular urbanísticamente de forma adecuada a sus características naturales y territoriales el término municipal y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.
 - d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas clases de suelo en que así lo exige la LOUA.
 - e. Establece los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización en el suelo urbanizable no sectorizado.
 - f. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado.
 - g. Recoge los ámbitos que han de ser objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural reconocidos por su declaración como Bienes de Interés Cultural, señalando los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección y estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.
 - h. Establece o recoge las áreas del término municipal que deben mantenerse al margen del proceso de urbanización de acuerdo con lo establecido en el LOUA, clasificándolas como suelo no urbanizable de especial protección; identifica y establece la normativa necesaria para los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado; y especifica las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos no previstos.
3. Del mismo modo, este Plan General de Ordenación Urbanística contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:
 - a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
 - b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.
 - c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado.
 - d. Indica los criterios y directrices para la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado.

- e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
- f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2 Vigencia del Plan General.

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

Artículo 1.3 Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación de este Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el apartado 5 del presente artículo, en relación a las distintas clases y categorías de suelo según los procedimientos contemplados en el artículo 36 de la LOUA.
2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.
3. Procederá la revisión total o parcial del presente Plan General con carácter anticipado cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:
 - a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
 - b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
 - c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
 - d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
 - e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
 - f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
 - g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.
4. Las alteraciones de la ordenación que no constituyan la revisión del Plan, ni su mero desarrollo en los términos que se expresan en el apartado siguiente, se entenderán como modificaciones del Plan.
5. No se considerará revisión ni modificación del Plan General, sino su mero desarrollo:
 - a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este Plan General en sus respectivos ámbitos.

- b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por este Plan General.
- c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.
- d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este Plan que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este Plan General indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.
- e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
- f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
- g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.
- h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.
- i. Las modificaciones del Catálogo que se aprobaran como consecuencia de la formulación o modificación de Planes Especiales de Protección.

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

1. Los distintos documentos de este Plan General, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
 - b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalcen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

- c. El plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal, a escala 1:20.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación, zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido y los Núcleos de Hábitat Rural diseminado considerados por el Plan. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- d. El plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, a escala 1:5.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido, complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbano consolidado y, en su caso, sectores de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- e. El plano de Determinaciones de Ordenación Completa del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000, expresa la ordenación del suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el resto de determinaciones no estructurales relativas al suelo no urbanizable. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- f. El plano de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada de los Núcleos Urbanos, a escala 1:2.000, expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Este plano contiene las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, la delimitación de las unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
- g. El resto de la documentación del Plan General (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5 Interpretación del Plan General.

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

Artículo 1.6 Comisión de seguimiento del Plan General.

1. A fin de realizar un seguimiento del cumplimiento de objetivos y estrategias globales, desarrollo urbanístico, interpretaciones, actuaciones singulares no normalizadas etc. de este Plan, es necesario crear una Comisión de Seguimiento que valore los aspectos fundamentales del mismo, evitando de igual modo que se convierta en otro filtro administrativo más o duplicar la gestión administrativa ya sea municipal o autonómica, sobre todo para aquellas actuaciones que están regladas y normalizadas en este Plan y que por tanto la responsabilidad decisoria o de aprobación debe recaer de forma exclusiva de la/s administración/es que tenga/h en ese momento las competencias urbanísticas, patrimoniales, arqueológicas etc.
2. Actuaciones que deben ser tratadas y analizadas en esta Comisión:
 - a. Cumplimiento de los Objetivos y Estrategias globales del Plan
 - b. La procedencia en su caso de la posible Revisión del Plan, ya sea parcial o total.
 - c. Propuesta de Actuaciones Singulares no regladas en el Plan.
 - d. La Revisión global del Catálogo.
 - e. La realización del Anexo de Catálogo previsto por el Plan.
 - e. La Revisión global de las Cautelas Arqueológicas.
 - f. Otras actuaciones que a juicio del Ayuntamiento de Montefrío o de la Consejería de Cultura sea necesario analizar.
3. La Comisión de Seguimiento del Plan estará compuesta por las siguientes administraciones y/o colectivos fundamentalmente:
 - a. Ayuntamiento de Montefrío.
 - b. Consejería de Cultura.
 - c. Consejería de Medio Ambiente
 - d. Diputación de Granada.

A criterio de sus miembros se podrá aumentar o disminuir el número de componentes que integran dicha Comisión de Seguimiento. La administración municipal nombrará un Presidente y Secretario de esta Comisión (Estos puestos pueden ser delegables); el puesto de secretario será preferentemente un Funcionario de la Administración.
4. Las reuniones se realizarán por Convocatoria del Presidente a todos los miembros de la Comisión de Seguimiento con al menos dos días hábiles antes para las Convocatorias de Urgencia y diez días hábiles antes para las Convocatorias ordinarias.
5. La Comisión de Seguimiento se reunirá al menos dos veces al año, ya sea en convocatoria ordinaria y/o de Urgencia. Independientemente de la Comisión de Seguimiento, los Ayuntamientos podrán crear un órgano colegiado de Coordinación con la Consejería de Cultura que se regulará según la legislación vigente.
6. Las decisiones de la Comisión tendrán el carácter de Informe no vinculante que se elevará o tramitará a la/s Administración/es competente/s para su aprobación si procediera y/o conocimiento.
7. En la interpretación de la normativa, los criterios de conservación deben prevalecer sobre otros aspectos.

Artículo 1.7 Vigilancia y Control Ambiental.

1. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan.
2. El Programa de Vigilancia y Control Ambiental deberá contener los siguientes aspectos:
 - a) Comprobación de que las actuaciones derivadas del planeamiento, incluidos los posibles planes de desarrollo, contienen todas las medidas ambientales protectoras, correctoras o compensatorias que se definen en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración Previa.

- b) Dichas medidas ambientales, así como su presupuestación y programación deberán presentarse como condición al desarrollo urbanístico de los suelos.
- c) Si el Programa de Vigilancia y Control Ambiental detectara una desviación de los objetivos ambientales señalados, el ayuntamiento adoptará las medidas correctoras necesarias.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1 La Clasificación del Suelo.

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

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

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

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

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

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.
2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:
 - a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
 - b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.
3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Normas Básicas de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinada a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos. En cualquier caso, el uso privativo bajo dominio público será posible de acuerdo con lo establecido en la legislación de bienes de las corporaciones locales.
5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

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

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:
 - a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
 - b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
 - c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

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

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
 - a. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.
2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
 - b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

- a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.
- b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:
 - I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.
El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
 - II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

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

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
 - a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
 - b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión

- indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:
- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
 - b. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
 - c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
 - d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
 - e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
 - f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

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

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto este haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:
 - a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
 - I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
 - II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.

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

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

- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
- I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
 - III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
 - II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
 - III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
 - V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.9 Condición de Solar.

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

- a. Acceso rodado o peatonal por vía urbana encintada y pavimentada, incluyendo, en su caso el acerado. En solares con más de una fachada la condición anterior afectará a todas ellas.
- b. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista.

- c. Evacuación de aguas residuales a la red o redes públicas, todas ellas con capacidad suficiente libre para ello.
- d. Suministro con capacidad suficiente de cualquier otro servicio urbanístico de implantación general en el núcleo urbano, y que sea considerado como necesario por el Ayuntamiento o la reglamentación supramunicipal de obligado cumplimiento.

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.10 Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de la LOUA y, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
 - c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.
 - d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
2. Las cesiones de terrenos a favor del Ayuntamiento de Montefrío comprenden:
 - a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
 - c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la LOUA. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la LOUA.

Artículo 2.11 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:
 - a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
 - b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
 - c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.12 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

Artículo 2.13 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:
 - a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
 - b. El de formular al Ayuntamiento la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las

condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

- c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.
2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.
3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.14 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.
2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.15 Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:
 - a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
 - b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.
3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a, con las limitaciones del 1.b., el derechos reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.
4. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a que estén adscritos, los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.
5. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.16 Régimen del Suelo No Urbanizable.

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

a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.15.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales, de acuerdo con el Art. 52 de la LOUA.

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

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

- I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

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

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

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

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean

compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN.

Artículo 2.17 De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del

mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

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

Artículo 2.18 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no incluidos en el Plan General como zonas especialmente protegidas, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.19 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

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

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

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

Artículo 2.21 Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

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

correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.22 Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

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

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 3.1 Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.
2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.
3. En atención a lo anterior, este Plan establece los objetivos generales prioritarios de la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

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

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
 - a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y ordenado suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
 - b. Garantizar la existencia de suelo urbanizable clasificado y articulado urbanísticamente para el crecimiento urbano a largo plazo.
 - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
 - d. Posibilitar la implantación en el municipio de actividades productivas singulares no previsibles desde este Plan General.
 - e. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
 - f. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.
 - g. Garantizar la existencia de suelo clasificado para la satisfacción de la demanda de ocio y segunda residencia.
 - h. Impedir la retención de los solares y del suelo urbanizado.
2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:
 - a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
 - b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
 - c. Garantizar la existencia de suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

- d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.
- e. Potenciar la rehabilitación y uso del patrimonio edificado.

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

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

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y LOS INSTRUMENTOS PARA SU GESTIÓN, AMPLIACIÓN, CONSERVACIÓN Y CONTROL.

Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.4 Constitución del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. De conformidad con el artículo 69 de la LOUA, el Ayuntamiento procederá a la constitución de su Patrimonio Municipal de Suelo, con las siguientes finalidades:
 - a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
 - b. Facilitar la ejecución del presente Plan General y del planeamiento que lo desarrolle.
 - c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
 - d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.
2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, se haya procedido o no a la constitución formal del mismo.

Artículo 3.5 Naturaleza.

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

Artículo 3.6 Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

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

Artículo 3.7 Gestión del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de los fines previstos en la LOUA y en este Plan General, siendo aplicable a los bienes que lo integran el mismo régimen de los bienes patrimoniales municipales, para todo lo no previsto expresamente sobre dicho régimen en la LOUA.
2. Para la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo el Ayuntamiento podrá hacer uso de todas las formas previstas en la LOUA y en el presente Plan para la ejecución del planeamiento.
3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital sea exclusivamente municipal.
4. De conformidad con el artículo 71 de la LOUA el Ayuntamiento o el organismo o entidad gestora del Patrimonio Municipal de Suelo en los términos previstos en el apartado anterior, podrán recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, para su constitución, ampliación y, en general, gestión del mismo.
5. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del Patrimonio Municipal de Suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación del mismo.
6. El Patrimonio Municipal de Suelo y el resto de Patrimonios Públicos de Suelo que pudieran poseer terrenos en el ámbito municipal, establecerán cauces adecuados de colaboración para la mejor consecución de los objetivos señalados en el artículo 3.2.

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

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

- a. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del municipio. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o sujeta a condiciones concretas.
- b. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico, sean éstas por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas o cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.
- e. Los terrenos y las construcciones adquiridos por el Ayuntamiento en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y que se regulan más adelante.
- f. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

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

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

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

Los bienes del Patrimonio Municipal de Suelo podrán ser:

- a. Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación de régimen local, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso

cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior. Los pliegos de condiciones contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación y urbanización, en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

- b. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y a los usos previstos en el apartado 1.b) del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquier otra Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c. Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d. Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) anterior o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos de condiciones o bases por los que éstos se hayan regido.

Sección 3ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

Artículo 3.11 Reservas Municipales de Terrenos.

De conformidad con el artículo 73 de la LOUA

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la posible adquisición de cualquier clase de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. El objeto de estas reservas será el establecido en el Art. 73.2 de la LOUA, en función de cada clase de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable),
3. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
4. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:
 - a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA
 - b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.
5. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

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

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

Artículo 3.13 Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie sobre los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle así como sobre los bienes de su propiedad en las condiciones establecidas por la legislación vigente.
2. Los derechos de superficie se regirán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

Artículo 3.14 Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle, incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del planeamiento, el municipio podrá delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones, en su caso, quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración municipal.
2. Al delimitarse las áreas de tanteo y retracto deberá establecerse si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.
5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

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

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento que desarrolle el presente Plan General o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y

retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

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

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

CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.17 Criterios Generales.

1. En cumplimiento del apartado 1.A.b) del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. Las disposiciones relativas a la previsión del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.
3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

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

1. El presente Plan distingue dos tipos básicos de viviendas sujetas a algún régimen de protección:
 - a. Las Viviendas de Protección Oficial.
 - b. Las Viviendas de Protección Local.
2. Se considerarán como Viviendas de Protección Oficial aquellas que así sean calificadas por la Administración competente en virtud de disposiciones autonómicas o estatales, y que comporten: la limitación de la superficie útil por vivienda; la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales adquirentes. A los efectos de este Plan, y el planeamiento que lo desarrolle, las clases de vivienda protegida que se consideran serán todas aquellas reflejadas en la normativa autonómica y estatal vigente en cada momento (planes estatales y planes andaluces de vivienda y suelo)
3. Se considerarán como Viviendas de Protección Local las que el Ayuntamiento califique como tales, en virtud de las disposiciones del presente Plan o de sus propias Ordenanzas Municipales y que igualmente comporten: la limitación en el precio de venta o renta; la obligación de uso permanente de la vivienda; y la limitación de los ingresos de los potenciales

adquirientes. A los efectos de este Plan, el planeamiento que lo desarrolle y la regulación de las Ordenanzas Municipales, estas viviendas podrán ser de dos clases:

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

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

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

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

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

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

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

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas (cumpliendo como mínimo las reservas establecidas en la LOUA), y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.
2. Según los objetivos perseguidos en cada caso, el presente Plan determina la adscripción de las viviendas o de la edificabilidad protegida al tipo de protección específica, oficial o local, o por el contrario remite dicha adscripción a su desarrollo, estableciendo únicamente el carácter protegido de las mismas.
3. En el supuesto de que este Plan no determine la adscripción a un tipo de protección específica, el porcentaje de las viviendas o de la edificabilidad protegida de un determinado sector o área que pueda acogerse a la protección local lo determinará el Ayuntamiento previamente a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo. En todo caso, el porcentaje destinado a Viviendas de Protección Local de precio tasado no podrá exceder del cincuenta (50%) por ciento del total precalificado como protegido genéricamente.
4. La adscripción por el presente Plan, o el planeamiento que lo desarrolle, de las viviendas o de la edificabilidad protegidas al tipo de Viviendas de Protección Local se considerará máxima, sin perjuicio de la compatibilidades establecidas en el artículo anterior.

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

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

1. Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación, y en cualquier caso justificando lo establecido en el Art. 12.2 de la LOUA.
2. En el supuesto de que el municipio fuera considerado como de relevancia territorial a los efectos de artículo 10.1. de la LOUA, los Planes de Sectorización aplicarán las determinaciones previstas en el apartado B)a) del citado artículo.
La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes de Sectorización se regulará por lo establecido en el artículo anterior, en función del nivel de ordenación que establezcan.

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

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas, así como el tipo y clase de protección a que quedan vinculadas.
2. En cualquier caso será de aplicación lo establecido en los Art. 17.7 y 18.3.c de la LOUA y en el Art. 4.3 del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.
3. La calificación de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en los Planes Parciales o Especiales, en desarrollo de determinaciones contenidas en el planeamiento jerárquicamente superior, se regulará por lo establecido en el artículo 3.20 anterior.
4. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

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

Artículo 3.23 Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en este Plan General y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando si podrán adecuarlos en función de:
 - a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
 - b. La ubicación espacial de las tipologías y de los tipos y clases de protección.
 - c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que el presente Plan General, por lo que podrán adoptar los coeficientes de uso y tipología previstos en el Plan aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas o modificarlos en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación siempre que se garantice su coherencia en relación a los establecidos en el Plan para áreas de suelo urbanizable con usos y tipologías similares.

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

1. El presente Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable sectorizado, coeficientes de uso y tipología para las viviendas previstas por el mismo sujetas a algún régimen de protección pública: Viviendas de Protección Oficial en cualquiera de sus clases, Viviendas de Protección Local de régimen general y Viviendas de Protección Local de precio tasado.
2. La aplicación de los coeficientes anteriores concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como la aplicación de las compatibilidades previstas en el artículo 3.19 del presente Título no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

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

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

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

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

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.
3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

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

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

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

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones (en cualquier caso cumpliendo las reglas establecidas en el Art. 36 de la LOUA):
 - a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
 - b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o un cambio no compatible en tipo o clase según lo previsto en el artículo 3.19 anterior, o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.
 - c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.
3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento

podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:
 - a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.
 - b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

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

1. En el suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, el Ayuntamiento podrá delimitar u obligar a los promotores de la gestión y ejecución del planeamiento a formular la Delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
2. En el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada y en el urbanizable sectorizado, el Ayuntamiento podrá obligar que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto que podrán abarcar a todas o a parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
3. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución el Ayuntamiento podrá delimitar en cualquier momento Áreas de Tanteo y Retracto que incluyan a las parcelas y/o edificaciones calificadas por el planeamiento para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
4. Las Áreas de Tanteo y Retracto delimitadas en aplicación de los apartados anteriores se regularán por lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

CAPÍTULO IV. EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Artículo 3.31 Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

1. El Ayuntamiento creará un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas en el plazo de un (1) año desde la entrada en vigor del Reglamento de desarrollo de la LOUA que lo regule, excepto que éste fijara un plazo inferior.
2. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas tendrá como objetivos, además de los que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
 - a. Impedir la retención injustificada o especulativa de solares, parcelas o edificaciones ruinosas localizadas en el suelo urbano consolidado.
 - b. Preservar las condiciones de ornato público del suelo urbano consolidado.

3. Una vez creado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, la paulatina inscripción de los inmuebles se realizará siguiendo los siguientes criterios:
 - a. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el Conjunto Histórico.
 - b. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en la zona Centro.
 - c. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas residenciales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - d. Solares y edificaciones ruinosas localizadas en el resto de áreas urbanas industriales que presenten un alto grado de consolidación por la edificación.
 - e. Resto de zonas urbanas.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 4.1 Definición y Clases.

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

Artículo 4.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.

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

Artículo 4.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
 - a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
 - b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5 Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional a aquellos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Artículo 4.6 Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.
3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

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

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

Artículo 4.8 Desarrollo de los Sistemas Generales.

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

funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

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

CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4.9 Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.
2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:
 - a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
 - b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
 - c. Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera.
3. La LEGISLACION APLICABLE EN MATERIA DE CARRETERAS pertenecientes a la RCA (Red de Carreteras de Andalucía), es la siguiente:

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

- Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras
 - Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por el que se regulan los Accesos a las Carreteras del Estado, las Vías de Servicio y la construcción de Instalaciones de Servicios de Carreteras.
4. Conforme al Catálogo de la Red de Carreteras de Andalucía, las carreteras que discurren parcialmente por el término municipal son la carretera autonómica intercomarcal A-335 (de Moraleda de Zafayona a Alcalá la Real) y las carreteras provinciales GR-3410 (de Puerto Lope a Algarinejo), GR-4404 (de Montefrío a GR-3410) y GR-4510 (de A-335 a Lojilla).
 5. Según el artículo 2 de la L.C.A., el DOMINIO PUBLICO VIARIO (DPV) de la Red de Carreteras de Andalucía este formado por las Carreteras (art 8 L.C.A., sus Zonas Funcionales (art 11 L.C.A.) y las Zonas de Dominio Público Adyacente a ambas (art 12 L.C.A.). Según el artículo 53 de la L CA se establecen cuatro ZONAS DE PROTECCIÓN de las Carreteras:

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

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

Según el artículo 12.2 de la L.C.A., la ZONA DE DOMINIO PUBLICO ADYACENTE A LAS ZONAS FUNCIONALES de las Carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

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

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

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

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

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la

interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

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

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

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.
2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.
3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.
4. Los accesos de los distintos planes parciales a desarrollar con las vías provinciales deberán ser objeto de autorización específica mediante la presentación ante la Diputación de Granada del correspondiente proyecto, firmado por ingeniero competente.

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

1. El subsistema de Infraestructuras para el Transporte de Mercancías por Carretera está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por estar destinadas a prestar servicio a los usuarios y a las empresas del sector del transporte, así como a facilitar la localización de las actividades relativas al transporte, a la logística y a la distribución y contratación de mercancías.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 5/2001, por la que se regulan las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como por lo establecido en el presente Plan General para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4.13 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

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

2. El Sistema General de Espacios Libres del presente Plan General está integrado por los siguientes tipos de áreas:
 - a. Parques Urbanos.
 - b. Parques Suburbanos.

Artículo 4.14 Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
 - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b. Las destinadas a aseos públicos.
 - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Artículo 4.15 Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Término Municipal y en los planos de Ordenación de Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos.
2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
 - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
 - b. Las destinadas a aseos públicos.
 - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
 - d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libres y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano.

Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.

Artículo 4.16 Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

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

Artículo 4.17 Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias fuera del núcleo urbano tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección.
2. Sin perjuicio de lo anterior, el presente Plan General adscribe la adecuación de los tramos localizados entre suelos urbanos y urbanizables, tramos delimitados e identificados en la documentación gráfica, a diferentes suelos en desarrollo, a los meros efectos de su adecuación de acuerdo con las directrices recogidas en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 4.18 Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. El presente Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, prevé la protección de éstas como suelo no urbanizable de especial protección en todos sus tramos fuera del suelo urbano.
2. Se delimitan e identifican como Sistemas Generales de Vías Pecuarias en suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias aquellos tramos contiguos a las actuaciones en suelo urbano y urbanizable cuya adecuación deba adscribirse al desarrollo de dichos suelos.
3. Las actuaciones administrativas relativas a la desafección, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
4. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, estando prohibida la ocupación definitiva o interrupción, incluidos los cercados de cualquier tipo, de las Vías Pecuarias del municipio salvo que se autorice según lo establecido en dichas disposiciones.
5. Para la ejecución de los sectores o sistemas generales de suelo urbanizable en los que existan vías pecuarias cuya sustitución se prevea en el Plan General mediante el Nuevo Trazado Alternativo de vías pecuarias definido en éste, será condición necesaria la materialización de la superficie equivalente al tramo de vía pecuaria afectado en dicho trazado alternativo en continuidad con el sistema de vías pecuarias existentes y por tramos completos del mismo para posibilitar la Modificación de Trazado propuesta, previa tramitación de la Desafectación según lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias antes referido.

Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4.19 Composición del Sistema General de Equipamientos.

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

2. El Sistema General de Equipamientos del presente Plan General está integrado por los siguientes usos:
 - a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
 - b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
 - c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
 - I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.
 - III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.
 - IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
 - V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
 - VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.
 - d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
 - e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

Artículo 4.20 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida. En el caso del uso residencial, solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio, y en cualquier caso con un máximo de 100 m² de superficie construida por vivienda.

Artículo 4.21 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio, y en cualquier caso deben cumplirse las reglas establecidas en el Art. 36 de la LOUA.
2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.

4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
 - b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.22 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
 - a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.23 Composición del Sistema General de Infraestructuras.

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

Artículo 4.24 Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.25 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.
7. En cualquier caso, las infraestructuras de saneamiento y depuración de las aguas residuales urbanas, deberán contar con un tratamiento que garantice su conformidad con lo establecido en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
8. El vertido final de las aguas depuradas deberá contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.
9. Todas las actividades que se establezcan en el municipio que realicen vertidos de aguas residuales, de forma directa o indirecta, a cualquier bien del dominio público hidráulico, no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa autorización de vertido contemplada en el artículo 85 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y conforme a lo establecido en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normativa que la desarrolla.
10. Compete al Ayuntamiento la autorización, el control y seguimiento del vertido de aguas residuales a la red de saneamiento municipal. En todo caso, no se verterán a la red de

alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en estas normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, para cumplir así las premisas de calidad del vertido final de las aguas residuales del municipio.

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

Artículo 4.26 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:
 - a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
 - b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, con excepción de los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
 - c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.
4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.
5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.
6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.
7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.
8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:
 - a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
 - b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
 - c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Artículo 4.27 Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

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

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

2. La alteración funcional de las instalaciones e infraestructuras existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización u obra civil, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.
3. Las infraestructuras e instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica son compatibles espacialmente con los sistemas generales o locales de comunicaciones y espacios libres.

CAPÍTULO III. OBTENCIÓN DE LOS SUELOS PARA SISTEMAS GENERALES.

Artículo 4.28 Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.
3. El presente Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:
 - a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
 - b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa.
 - c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.
5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, este podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.29 Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

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

- a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:
 - I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de reparcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
 - II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
- b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente e la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.
2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a, según el sistema de actuación que corresponda.
3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.30 Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

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

Artículo 4.31 Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.
2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IV. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

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

Artículo 4.32 Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado y suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de éstas.
2. Para garantizar la equidistribución de la carga establecida en el apartado anterior, el Plan General podrá determinar para cada área de reparto la contribución necesaria en Euros/Unidad de Aprovechamiento, obtenida como resultado de dividir los costes de urbanización de las obras del sistema eléctrico exteriores a los sectores o unidades de ejecución necesarias para el funcionamiento de éstos entre el 90% del aprovechamiento concedido al área de reparto.
3. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.25 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.
4. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.
5. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.
6. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.
7. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:
 - I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.
 - II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.
 - III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.
8. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.
9. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.33 Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en el artículo anterior para la ejecución de los Sistemas Generales se producirá:
 - I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.
 - II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.
 - III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.
2. Las cantidades establecidas para la contribución a la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal por este Plan General o por los Planes Especiales previstos en el artículo 4.25 anterior, se actualizarán desde la fecha de entrada en vigor del planeamiento que corresponda hasta el abono de las mismas, aplicando el Índice de Costes del Sector Construcción, Subsector Ingeniería Civil, del Ministerio de Fomento u otro índice especializado similar de mayor definición geográfica.

Artículo 4.34 Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.25 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:
 - a. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.
 - b. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.
 - c. El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.
 - d. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.
 - e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.
2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.
3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.
4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

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

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

1. La ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal previstos en los Planes de Sectorización correspondientes a las clases de Comunicaciones, subsistema de Vías Urbanas Principales, Espacios Libres e Infraestructuras corresponderá a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones.
2. El Municipio podrá imponer en los Planes de Sectorización la ejecución otros sistemas generales distintos a los indicados en el apartado anterior, cuando considere que su necesidad deriva de las actuaciones urbanísticas contempladas en dichos Planes de Sectorización.
3. Los Planes de Sectorización que contemplen más de un sector o unidad de ejecución, deberán establecer los instrumentos necesarios para permitir la equidistribución y ejecución unitaria de los sistemas generales antes indicados.

CAPÍTULO V. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.

Artículo 4.36 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

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

Artículo 4.37 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.
2. El presente Plan General contiene igualmente la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional, considerándose que las actuaciones necesarias para la obtención del suelo, en su caso, deberán ser ordenadas por la Administración competente en la prestación del servicio, para cumplir la programación propuesta. Esta programación tiene exclusivamente carácter recomendativo a efectos de la necesaria coordinación para la ejecución de este Plan.
3. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

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

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1 Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por este Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Las disposiciones del presente Título se complementan para la determinación de la ordenación urbanística municipal con las establecidas en los Títulos siguientes y especialmente con las contenidas en los Títulos VI, Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Interés Supramunicipal, Título XII, Condiciones Pormenorizadas de Ordenación de las Distintas Clases y Zonas de Suelo, y siguientes.
3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en los siguientes y especialmente en los Títulos VIII, Desarrollo de la Ordenación, Gestión y Ejecución del Planeamiento y X, Normas Básicas de Edificación, Usos del suelo y Urbanización.

Artículo 5.2 Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

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

CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

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

Artículo 5.3 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

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

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

Artículo 5.4 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

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

Artículo 5.5 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

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

Artículo 5.6 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

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

CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

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

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

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

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

Artículo 5.10 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

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

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título X, Normas Básicas de Edificación y Usos.
4. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.11 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado

Artículo 5.12 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

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

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

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, las tipologías y los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados en el caso de que no estén fijados y definidos en el presente Plan, y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad, pero no a su valor global.

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

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

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

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

Artículo 5.15 Delimitación de las Áreas de Reparto.

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

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

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

CAPÍTULO V. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

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

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

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

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

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

1. El presente Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:
 - a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
 - b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
 - c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
 - d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada

inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VI. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

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

Artículo 5.21 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

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

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

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

Artículo 5.22 Ámbito de Aplicación.

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

Artículo 5.23 Definición de Núcleo Urbano.

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

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

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, ...etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.
2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:
 - a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
 - b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
 - c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección 1ª: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 5.25 Segregaciones de naturaleza rústica.

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

Artículo 5.26 Parcelación de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que, estando de acuerdo con lo previsto en la legislación agraria, sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
 - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia, siempre adecuada a lo establecido en la legislación agraria y al Art. 66 de la LOUA, y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
 - c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.27 Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.
2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.
3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:
 - a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
 - b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
 - c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
 - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
 - g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 - h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

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

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

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:
 - a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
 - b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
 - c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
 - d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
 - e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.
2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal. En todo caso, ninguna de las actuaciones permitidas o autorizadas en suelo no urbanizable podrá conectarse a servicios urbanísticos municipales, debiendo resolver las necesidades infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y electricidad, por medios propios.
3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.
4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

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

Artículo 5.29 Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.
2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.30 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

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

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas o esté situada a una distancia inferior a doscientos (200) metros del suelo urbano o urbanizable. La distancia se incrementará a 500 metros para las instalaciones o edificaciones que se ubiquen en Suelo Urbanizable de Especial Protección.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior a 100 metros respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.

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

Artículo 5.31 Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.
2. Para alcanzar la superficie mínima de parcela exigida en cada caso (Unidad Mínima de Actuación), no se permitirá la vinculación registral de varias fincas del término municipal, Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación será diez mil (10.000) metros cuadrados.
3. La capacidad edificatoria correspondiente a la o las parcelas vinculadas registralmente quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

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

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

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

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

Artículo 5.33 Zonificación.

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

1. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidrológico. Cauces y riberas.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: Vías Pecuarías.
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación Medioambiental: Monte Público.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de infraestructuras. Carreteras.
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación del Patrimonio Histórico. Bienes de Interés Cultural (BIC) y yacimientos arqueológicos.

Artículo 5.34 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Aguas. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así señaladas en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, por formar parte de los cauces existentes en el término municipal.
2. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente y cuyos usos permitidos serán exclusivamente los siguientes:
 - La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera

- Usos de ocio y recreo
- b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen a lo siguiente:
- El uso agrícola característico.
 - La plantación de vegetación arbórea y arbustiva de ribera.
 - Las obras de encauzamiento y mejora de drenaje del cauce.
 - Usos de ocio y recreo.
 - Se supedita la obtención de licencias municipales a la consecución de autorización por el organismo de cuenca competente.
3. En esta zona será de aplicación lo previsto Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio), siendo necesario en todo caso la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de la normativa, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Si el desarrollo del PGOU requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarreaos de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.
4. Conforme a lo establecido en el Decreto 189/2002, que aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren. Con carácter general, las zonas inundables deberán ser consideradas en el planeamiento como elementos de transición entre el medio natural y urbano, asignándoles unos usos que sean compatibles con la evacuación de avenida y con el disfrute de los ciudadanos del medio ambiente hídrico, estando permitidos los usos agrícolas, forestales y ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios.
5. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales, que deberán ser recogidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística:
- a) En los terrenos inundables de periodo de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - b) En los terrenos inundables de periodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.
Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno es mayor a 0,2.
 - c) En los terrenos inundables de periodo de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

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

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

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Las ocupaciones de las vías pecuarias deberán ser autorizadas por la Consejería de Medio Ambiente.

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

1. Se incluyen en esta categoría Los Montes Públicos señalados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable (GR-30046-CAY). El ámbito de actuación queda supeditado a la resolución del deslinde aprobado y firme, que supone la delimitación del monte, conforme al artículo 21 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la siguiente legislación específica:
 - Decreto 208/1997 de 9 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento forestal de Andalucía.
 - Desarrolla la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía.
 - Decreto de Montes 485/1962 del Estado.
 - Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

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

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras viarias señaladas en el Plano T.OE.2. Ámbitos de Protección y Afecciones, de Ordenación Estructural del término municipal de Montefrío
2. En esta zona serán de aplicación, en función de la infraestructura de que se trate, la siguiente legislación:
 - a. Carreteras. Lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

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

1. Se incluyen en esta categoría los bienes inscritos en el catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA), BIC y Bienes de Catalogación General declarados en el término municipal de Montefrío y yacimientos arqueológicos del suelo no urbanizable señalados en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.
2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de ctividades Arqueológicas Decreto 168/2003 de 17 de junio.
3. Para los yacimientos arqueológicos del municipio será preceptiva la aplicación de la Carta Arqueológica del Municipio.

4. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.
5. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables de especial protección definidas por el Plan General: El objeto de estas determinaciones es preservar el estado actual de cualquier yacimiento arqueológico ubicado en suelo no urbanizable de especial protección contemplado en cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, salvo para aquellas Zonas Arqueológicas declaradas BIC y que cuenten con instrucciones particulares, de acuerdo con la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que se regirán por lo dispuesto en ellas. Se pretende, por ende, regular el desarrollo de los usos y aprovechamientos consolidados en el área como la implantación de otros nuevos, de manera que los mismos sean compatibles con los valores patrimoniales reconocidos en el yacimiento arqueológico, cumpliendo por un lado lo dispuesto en los art. 46.2.º y 49. 3 de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que regula la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección; y por otro lado, la delimitación del patrimonio arqueológico en el contenido urbanístico, respectivamente. Para todo lo dicho aquí, se estará a lo dispuesto en materia de patrimonio arqueológico en la Ley 14/2007 de PHA y el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; así como al Decreto 7/200), por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- 5.1. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos para los yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizables: Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en el Yacimiento Arqueológico (YA) y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura, siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción, se contemplan en los siguientes epígrafes:
- Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones de olivar, tierras calmas, u otros cultivos existentes.
 - Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.
 - Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.
 - Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.
- No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquellos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.
- 5.2. Usos compatibles con autorización. Los usos y aprovechamientos con autorización administrativa de la Consejería de Cultura, exigiendo a los interesados un informe arqueológico por especialistas, se contemplan en los siguientes epígrafes:
- Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.
 - Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.
 - Explotaciones forestales en general.
 - Construcciones aisladas de nueva planta.
 - Segregaciones y concentraciones parcelarias.
 - El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie delimitada por el YA, incluyendo toda la actividad que suponga roturación, movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.
 - Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.
- Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del YA, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.
- 5.3. Usos prohibidos. Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:
- El uso de detectores de metales.
 - Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto datan la imagen del YA y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.
 - Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
 - La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
 - Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas...
 - Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del YA.
 - El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
 - Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativas que no estén relacionados con la difusión pública del YA.
 - Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del YA, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
 - Las infraestructuras para experimentación industrial.
 - La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías...
 - Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores.
6. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.
7. Los niveles de protección se definen en el Artículo 13.13 de estas Normas.

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

Artículo 5.39 Zonificación.

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

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

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

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios. Estos usos y actividades no precisarán de autorización urbanística, excepto que consistan en instalaciones u obras.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos. Estos usos y actividades precisarán de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en el cuadro de Tipos de Usos de las Normas Generales del Título X y/o consistan en instalaciones u obras.
3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización es el que se establece en los Títulos X y XII de las presentes Normas, siendo las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones las contempladas en el Título XII.
4. Las determinaciones no estructurales correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable tales como definición y regulación de usos y edificaciones, se desarrollan en el Título XII, Capítulo VII. Ordenación Pormenorizada del Suelo no Urbanizable.

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

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

- 1.- Unidad mínima de Actuación: La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 20.000 m², a excepción de Actividades de Interés Público, cuya Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².
- 2.- Uso genérico: El uso Forestal en todos sus usos detallados y el uso Dotacional.
- 3.- Usos del Suelo Permitidos:
 - Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
 - Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y conservación de suelos.
 - Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
 - Áreas de ocio y recreo vinculadas al uso dotacional.
 - Ganadería Extensiva
 - Actuación de Interés Público, según lo establecido en el Art.42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.
- 4.- Usos de la edificación Permitidos, sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:
 - Instalaciones para parques rurales recreativos.
 - Equipamientos paisajísticos en senderos existentes.
 - Merenderos y ventas en edificios existentes autorizados.

- Alojamiento rural en edificios existentes autorizados.
- Construcción de campings y campamentos de turismo.
- Equipamiento social y comunitario.
- Residencial en viviendas existentes autorizadas (tipología unifamiliar aislada)
- Residencial en edificaciones rurales tradicionales (tipología unifamiliar aislada)
- Instalaciones vinculadas con la explotación forestal, cuyas condiciones serán las mismas que las establecidas para los almacenes de la edificación agropecuaria, siendo su unidad mínima de Actuación la establecida en el apartado 1 de este artículo.
- Edificaciones vinculadas con las infraestructuras.
- Instalación de fuentes alternativas de energía renovable.
- Actuación de Interés Público.

5.- Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:

- Las actuaciones que ocasionen la destrucción del medio natural.
- El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
- La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
- El abandono del suelo que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
- La construcción de viviendas de nueva planta.
- Construcción de vertederos.
- Se prohíben además todos los usos no señalados como permitidos o autorizables.

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

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Unidad mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 10.000 m² incluso para las Actividades de Interés Público.
2. Uso genérico. Es el Agrícola con el predominio del uso pormenorizado Agrícola de Regadío.
3. Usos del suelo permitidos:
 - El cultivo de regadío como valor productivo, paisajístico y estratégico de este ámbito.
 - La ampliación y mejora de la red de acequias de riego.
 - La implantación de nuevas técnicas de riego que aumenten los rendimientos hídricos en las condiciones fijadas en la normativa sectorial.
 - Actuación de Interés Público según lo establecido en el Art.42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.
4. Usos de la edificación Permitidos, sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:
 - Las casetas para instalaciones de bombas, riego, generadores, etc.
 - Las casetas de aperos.
 - Los almacenes agrícolas.
 - Alojamiento rural en edificios existentes autorizados.
 - Residencial en viviendas existentes autorizadas (tipología unifamiliar aislada)
 - Residencial en edificaciones rurales tradicionales (tipología unifamiliar aislada)
 - Instalaciones para la mejora del uso público.
 - Actuación de Interés Público según lo establecido en el Art.42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.

5. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:
- Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
 - El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
 - La sobreexplotación de acuíferos mediante nuevas perforaciones.
 - El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
 - La construcción de viveros e invernaderos.
 - La construcción de viviendas de nueva planta.
 - Construcción de vertederos.
 - Se prohíben además todos los usos no señalados como permitidos o autorizables.

Artículo 5.43 Ordenación del suelo No urbanizable de Especial Protección Paisajística: Entorno de Montefrío.

Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano 1, de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable.

1. Unidad mínima de Actuación. La Unidad Mínima de Actuación establecida para esta categoría son 30.000 m², a excepción de Actividades de Interés Público, cuya Unidad Mínima de Actuación se establece en 10.000 m².
2. Usos del Suelo Permitidos:
 - Adecuación de senderos para la práctica del senderismo, footing, ciclismo, etc., siempre que sus dimensiones sean las mínimas imprescindibles para tales fines y su ejecución se realice con todas las medidas preventivas y correctoras necesarias para evitar los impactos.
 - Los usos encaminados a la restauración y diversificación vegetal.
 - Actuaciones encaminadas a la estabilización de vertientes y/o conservación de suelos
 - Las actuaciones encaminadas a la mejora ambiental y paisajística del ámbito.
 - Habilitación de miradores.
 - Actuación de Interés Público, según lo establecido en el Art.42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.
3. Usos de la edificación Autorizables por la administración municipal, previa justificación de la necesidad de su ubicación en esta zona, y sometidos al proceso de prevención ambiental establecido en la Ley 7/94 de Protección Ambiental:
 - Edificaciones vinculadas a infraestructuras, tales como gasolineras y antenas de telecomunicación.
 - Actuación de Interés Público, según lo establecido en el Art.42.1 de la LOUA, excluidos los usos industriales.
4. Usos prohibidos: Se prohíben expresamente:
 - Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola.
 - Las actuaciones, especialmente de movimiento de tierras y edificación, que supongan un impacto visual en el ámbito.
 - La construcción de viviendas de nueva planta.
 - El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras o escombros.
 - Las actuaciones que ocasionen la pérdida de arbolado.

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

Artículo 5.44 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Complejos serranos de interés ambiental Espacio CS-7: Sierra de Parapanda.

Corresponde esta zona con el suelo incluido en la delimitación del espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico CS-7 Sierra de Parapanda. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, aprobado con la Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado con la Resolución de 14 de febrero de 2007, al cual se remite, y en especial a su Norma 38 en relación a la determinaciones específicas de regulación de usos.

Artículo 5.45 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, Complejos serranos de interés ambiental Espacio CS-18: Sierra de las Chanzas.

Corresponde esta zona con el suelo incluido en la delimitación del espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico CS-18: Sierra de las Chanzas. En esta zona serán de aplicación las determinaciones establecidas por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Granada, aprobado con la Resolución de 6 de marzo de 1987 y publicado con la Resolución de 14 de febrero de 2007, al cual se remite, y en especial a su Norma 38 en relación a la determinaciones específicas de regulación de usos.

Artículo 5.46 Ordenación del suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística del resto del Patrimonio Histórico.

1. Se incluyen en esta categoría los yacimientos, bienes etnológicos, bienes industriales,...etc., no inscritos en el catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA), que forman parte del Patrimonio Histórico Andaluz, en virtud del art. 2 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía declarados en el término municipal de Montefrío y señalados en el plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable, a escala 1:20.000.
2. En estas zonas serán de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas Decreto 168/2003 de 17 de junio.
3. Asimismo, de acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.
4. En el caso de que resulte autorizable la actividad urbanística, deberá realizarse una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables
5. Se consideran usos prohibidos todos los demás.

Sección 4ª. Medidas de Protección Contra Incendios Forestales.

Artículo 5.47 Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

1. De acuerdo con el artículo 32 del Decreto 247/01 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales, es el Ayuntamiento el encargado de la redacción del Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales.
2. Los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales tienen por objeto establecer la organización, procedimiento de actuación y la movilización de los recursos propios o asignados a utilizar para luchar contra los incendios forestales y hacer frente a las emergencias de ellos derivadas, de conformidad con lo establecido en la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

Artículo 5.48 Plan de Autoprotección.

1. De acuerdo con lo establecido en la Sección 4ª del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Reglamento de Desarrollo, cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en Zona de Peligro debe presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales.
2. A los efectos de su integración en el Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales, los Planes de Autoprotección deberán ser presentados en el Municipio o Municipios competentes por razón del territorio afectado, en el plazo de seis meses desde la obtención de la autorización administrativa de emplazamiento o funcionamiento, debiendo incluir cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos

Artículo 5.49 Instalaciones en Terrenos Forestales o Zonas de Influencia Forestal.

1. De acuerdo con lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo I del Título III del Decreto 247/01, todas las instalaciones (urbanizaciones, instalaciones industriales o edificaciones aisladas) en terrenos forestales o zonas de influencia forestal estarán obligadas a:
 - a) Mantener una franja de seguridad de una anchura mínima de 15 m., libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se pueden mantener formaciones arbustivas cuando la separación entre arbustos sea de la menos 3 m. Se pueden mantener formaciones arbóreas siempre que la distancia mínima entre los árboles sea de 6m., que no haya continuidad horizontal entre las copas y que están podados hasta una altura mínima de 2,5 m.
 - b) Mantener limpios de vegetación los viales, tanto los de acceso como los interiores y las cunetas. Deberá existir una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial, libre de vegetación arbustiva, matorral o vegetación herbácea o seca. Podrán existir árboles siempre y cuando no haya continuidad horizontal entre las copas.

Sección 5ª. Determinaciones de carácter particular de los usos y las edificaciones del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 5.50 Ocupación máxima.

La ocupación máxima señalada para cada uso de la edificación será absoluta, es decir, en la parcela en la que coexistan varios usos de la edificación, la ocupación máxima será la correspondiente al uso que permita mayor ocupación, sin que dichos parámetros puedan sumarse.

Se establece un máximo de un 10 % de la superficie no ocupada por cualquier tipo de edificación permitida para ser destinada a aparcamientos, porches o terrazas con acabado hormigonado o asfaltado.

Artículo 5.51 Condiciones de las Explotaciones Extractivas.

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a) Explotaciones mineras a cielo abierto, se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
 - b) Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
 - c) Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Condiciones de implantación:
 - a) Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la Legislación estatal o autonómica y se situarán a más de dos (2) kilómetros de los límites de suelo urbano o urbanizable.
 - b) El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - 1) Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - 2) Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - 3) Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - c) La autorización de la actividad conlleva la posibilidad de licencia municipal para la construcción de las instalaciones necesarias para la actividad. El Ayuntamiento podrá ordenar su demolición cuando la explotación hubiere concluido sin que dicha situación otorgue derecho a indemnizaciones.
 - e) Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima de linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
 - f) De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA en las instalaciones vinculadas a la actividad extractiva en Suelo No Urbanizable, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 5.52 Condiciones de la edificación agropecuaria.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros cuadrados. Según su uso, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego:

- a) Se separarán ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
 - b) Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.
 - c) Su altura máxima no superará los tres (3) metros.
 - d) Se prohíbe la instalación de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico, salvo en el caso de tener la parcela en la que se ubica la edificación las condiciones urbanísticas necesarias que permitan la edificación de construcciones con dichas instalaciones.
2. Establos y criaderos de animales:
- a) Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.
 - b) Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.
 - c) La ocupación máxima no podrá superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f) La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
 - g) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
3. Almacenes y otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación etc); así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen.
- a) Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b) Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera y se justifique la ausencia de impacto visual, en cuyo caso podrá autorizarse una altura de la edificación de siete (7) metros con carácter general. Exclusivamente de forma excepcional y previa justificación de su absoluta necesidad, los servicios técnicos municipales podrán autorizar edificaciones de mayor altura.
 - c) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d) Su superficie construida no superará los cuatrocientos (400) metros cuadrados. Excepcionalmente, previa justificación de su necesidad los servicios técnicos municipales podrán autorizar una superficie construida de hasta dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f) De forma genérica se prohíbe la instalación de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico con una potencia por encima de mil (1.000) vatios, salvo en el caso de tener la parcela en la que se ubica la edificación las condiciones urbanísticas necesarias que permitan la edificación de construcciones con dichas instalaciones, y salvo justificación expresa de su necesidad.
 - f) En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
4. Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos según normativa, con una superficie máxima de la

edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros, separándose de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros. Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.

Artículo 5.53 Condiciones de las zonas de Protección de Infraestructuras.

1. Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia. En particular serán de aplicación la Ley 25/88 de Carreteras, la Ley de 30 de julio de 1987 de ordenación del Transporte Terrestre, la Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía y la legislación sectorial ferroviaria. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.
2. Para las zonas de suelo no urbanizable señaladas como áreas de protección de infraestructuras en el Plan se establecen las limitaciones y condiciones previstas en el Reglamento General de Carreteras respecto a las carreteras estatales, fijándose unas franjas de protección coincidentes con el límite de afección establecido en la reglamentación sectorial, con una dimensión de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y una anchura de 50 metros en carreteras convencionales, dimensiones medidas desde la arista exterior de la explanación.
3. Para las zonas de protección de infraestructura viaria que quedan afectadas en sus bordes por suelos urbanos o urbanizables se establece en el Plan el límite de dichas zonas de protección, que en general coinciden con la línea de edificación establecida en el Reglamento General de Carreteras a excepción de los tramos que tienen un carácter estrictamente urbano, en los que las condiciones de edificación y separación a los viales se determina particularizadamente en el presente Plan.
4. En cualquier caso para las zonas señaladas en el Plan como áreas de protección de infraestructuras, los usos serán los genéricos del suelo no urbanizable y únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.
5. En las zonas de protección de carreteras pertenecientes a la Red General de Carreteras del Estado y fuera de los tramos urbanos la instalación de vallas y carteles se regirá por lo establecido en los artículos 88,89,90 y 91 del Reglamento general de Carreteras así como por el punto once del R.D. 1911/97 por el que se modifica el Reglamento mencionado.

Artículo 5.54 Condiciones de la Edificación vinculada al uso Dotacional.

1. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre como ocupación de grandes espacios públicos, tales como parques rurales, centros asistenciales especiales y de enseñanza de técnica de explotación del medio, adecuaciones naturalistas y recreativas.
2. Se prevén las siguientes actividades:
 - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.

- b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.
 - d) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos.
 - e) Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
4. Se podrá rehabilitar edificación existente siempre que la edificación resultante cumpla la normativa que le sea de aplicación en función de la actividad que se trate. En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.
5. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.
 - b) La ocupación en la que se implante la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades a), b) y c) del apartado anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto.

Artículo 5.55 Condiciones de la edificación vinculada a las actividades de ocio de la población.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán veinte mil (20.000) metros cuadrados.

1. DEFINICIÓN:

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población y a servicios sociales especiales. Se incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, como ventas y merenderos, al servicio del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad, las instalaciones turísticas y las aéreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas y similares.

2. USOS PORMENORIZADOS:

Alojamientos rurales (rehabilitación ó nueva planta).
 Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.
 Áreas de ocio: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.
 Parques acuáticos.
 Rehabilitación de edificaciones aisladas en el medio rural.
 Instalaciones turísticas, siempre y cuando impliquen una superficie mayor de 50 ha.
 Campos de golf.

3. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:

La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación. Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

4. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN VINCULADAS AL OCIO:

Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros. La altura no podrá superar los seis y medio (6.5) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambrado, empalizado o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados. Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias. Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales. Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.

5. TRAMITACIÓN:

La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, (redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial) y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 5.56 Condiciones de la edificación vinculada a las Actuaciones de Interés Público.

1. Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán diez mil (10.000) metros cuadrados, excepto en aquellas actividades que por su naturaleza se justifique que no es necesaria dicha superficie y sean viables en superficies de actuación inferiores, justificación que deberá quedar recogida en el correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
2. Las edificaciones vinculadas a Actuaciones de Interés Público y que deban ubicarse en el medio rural, cumplirán las siguientes condiciones, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación según se establece en el artículo 52 de la LOUA:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta, necesidad que deberá ser justificada.
 - c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%). En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público de carácter sanitario, asistencial, social, cultural o educativo, la ocupación máxima podrá alcanzar el 30 %

- d) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado, con la obligación de mantener el cultivo en el resto de la parcela agrícola.
- e) Se regularán siguiendo las determinaciones de éste artículo la instalación de antenas de telefonía móvil o instalaciones similares.

Artículo 5.57 Condiciones de las industrias no compatibles con el medio urbano.

Independientemente de la categoría de suelo no urbanizable en la que se ubiquen, la unidad mínima de actuación serán treinta mil (30.000) metros cuadrados.

1. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas así como las consideradas grandes industrias por demandar una gran superficie de suelo que tiene difícil implantación en el suelo urbano o urbanizable, incluyéndose en ésta categoría las que requieren una edificabilidad superior a diez mil metros cuadrados o una ocupación de suelo mayor de quince mil metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.
2. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en el suelo no urbanizable, y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la Legislación estatal o autonómica así como de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Generales de Uso y Edificación del presente Plan.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b) La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
 - c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación no podrá superar el diez por ciento (10%).
 - d) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
 - e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
5. De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 5.58 Condiciones de las edificaciones de uso Residencial.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda unifamiliar, es decir, aquella situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. También es uso residencial el destinado a vivienda plurifamiliar tradicional en forma de cortijos y cortijadas.
En el caso de rehabilitación de edificios de carácter tradicional existentes, las obras de rehabilitación no podrán distorsionar las características propias de la edificación tradicional.

2. Vivienda agraria ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. En cualquier caso la superficie mínima de la o las parcelas vinculadas a la edificación será de treinta mil (30.000) metros cuadrados, y la superficie mínima de la parcela sobre la que se asiente la edificación será de diez mil (10.000) metros cuadrados, de acuerdo con lo recogido en el art 5.31. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

3. Condiciones generales de implantación.
 - a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b) Se puede presentar de modo independiente o bien, vinculado y al servicio de cualquiera de los otros usos regulados para el suelo no urbanizable, en los casos en que así esté previsto.
 - c) Cierres de fincas. Estarán sujetos a previa licencia municipal, la cual se concederá para los que sean estrictamente necesarios para la pacífica y normal implantación del uso que se trate. En todo caso, los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados. La parte correspondiente al cerramiento macizo no excederá de los cien (100) centímetros de altura.
 - d) Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto por el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de aguas con destino al consumo urbano se considera que el agua es sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano, cuando, en todo momento, a lo largo de la red de suministro, reúna las condiciones mínimas o cuente con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.
 - e) Evacuación de residuales. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgos de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos drenantes. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes. Asimismo, se recomienda en todos aquellos núcleos rurales o áreas en donde sea posible, implantar sistemas de depuración biológica, también llamados «filtros verdes» con la finalidad de evitar la contaminación del sistema hídrico superficial.
 - f) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.
 - g) Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los normalmente utilizados en la zona.
4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.
 - b) La altura no podrá superar los cinco (5) metros de alero y los siete metros y medio (7,50) de cumbre. Excepcionalmente se podrán permitir edificaciones de mayor altura hasta

un máximo de siete (7) metros de alero y diez (10) de cumbrera, siempre que se justifique su procedencia y necesidad y que cuente con informe favorable de los servicios técnicos municipales en el que se explicita la idoneidad de la solución en relación con las condiciones naturales y paisaje.

- c) La ocupación máxima de la parcela en la que se implante la edificación será del dos por ciento (2%) de su superficie, entendiéndose que dicho porcentaje se refiere a la ocupación de la edificación para usos anejos a la explotación. En todo caso, la superficie máxima ocupada no podrá superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- d) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. La justificación de la existencia de las viviendas en suelo no urbanizable se hará en base a lo siguiente: tendrán que ser viviendas existentes, legales, con escritura pública, registradas en el catastro, y que no tenga expediente sancionador. Esta justificación deberá siempre necesitar el informe favorable del Ayuntamiento en función de la antigüedad de la edificación.

Artículo 5.59 Condiciones de las edificaciones Rurales Tradicionales y Etnológicas.

1. Las edificaciones Rurales Tradicionales y Etnológicas son aquellas recogidas en el Catálogo de Patrimonio Cultural como edificaciones de Valor Tradicional Rural y Valor Etnológico, localizadas en el Plano 2. Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo No Urbanizable. Ordenación Completa. Sobre aquellas edificaciones que aun no estando incluidas en dichos documentos presenten características que hagan recomendable su inclusión en este grupo, regirán las mismas determinaciones. Esta inclusión deberá ser justificada y será llevada a cabo por los servicios técnicos municipales.
El Plan programa, con un límite máximo de tres años para su realización, la ampliación de las fichas del catálogo para los elementos con Valor Tradicional Rural y Valor Etnológico.
2. Según recoge el Catálogo de patrimonio las Edificaciones de Valor Tradicional Rural y etnológico son aquellas construcciones que, situadas en el medio rural de Montefrío, y vinculadas generalmente a explotaciones agropecuarias, deben ser conservadas por sus valores históricos, arquitectónicos, paisajísticos o etnológicos.
3. La actuación preferente será la de rehabilitación. Debe garantizarse en cualquier caso la conservación de su imagen pues definen y cualifican el paisaje rural, así como el mantenimiento de sus elementos característicos o de especial valor.
4. La unidad mínima de actuación será la existente o la de la parcela históricamente vinculada a la edificación, sin que se pueda en ningún caso segregar la finca de forma que la parcela en la que se ubique la edificación resulte con una superficie inferior a treinta mil (30.000) metros cuadrados.

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

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6.1 Finalidad y Ámbito.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del municipio de Montefrío.

Artículo 6.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, que se desarrollarán en el Plan Especial, se consideran los siguientes Instrumentos:

- a. En aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz, la identificación de inmuebles o áreas como:
 - a.1. La identificación del Conjunto Histórico de Montefrío.
 - a.2. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. como BIC con la categoría de Monumento, o la inclusión en el CGPHA con carácter Específico o Genérico, así como la delimitación de sus entornos.
- b. En aplicación de la LOUA:
 - b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
 - b.2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
 - b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío que deberá elaborar el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

Artículo 6.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Montefrío los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Montefrío, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 6.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, previstas en este Plan General, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autónoma.

b. La inversión directa Municipal.

- c. La concertación de actuaciones entre la Administración Autónoma y el Ayuntamiento de Montefrío.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Montefrío a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

CAPÍTULO II: LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Artículo 6.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan General y en consecuencia:

a. Los efectos de la modificación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.

b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.

c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.

d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Montefrío, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan General.

2. No será necesaria la modificación del presente Plan General para la aplicación de las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Montefrío.

Artículo 6.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

Artículo 6.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Montefrío que forma parte del presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la Ley 16/1985 de 25 de Junio de P.H.E. y Ley 14/2007 de 26 de noviembre de P.H.A., y del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado en Decreto 19/1995, así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

CAPÍTULO III: LA LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.

Artículo 6.8 La Delimitación de Conjunto Histórico.

1. El presente Plan General recoge la Delimitación de Conjunto Histórico de Montefrío declarada por la Consejería de Cultura. La Delimitación se recoge a efectos de la coordinación entre los instrumentos de protección de la Legislación de Patrimonio y Urbanística.

Artículo 6.9 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus Perímetros de Afección.

1. En la documentación gráfica del presente Plan General se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección propuestos.

2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico del Plan General de Montefrío que se completará en Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados e incoados del Conjunto Histórico de Montefrío en el nivel de protección de Valor Monumental

3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.

4. La declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de nuevos Monumentos u otras figuras de protección, o su desclasificación no supone modificación del presente Plan General o del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Montefrío, complementario al mismo.

3. En el supuesto de que las instrucciones particulares de la inscripción específica a que se refiere el artículo 11. de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por este Plan General, prevalecerán las instrucciones particulares.

CAPÍTULO IV: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Artículo 6.10 Protección del Patrimonio Histórico.

1. La protección del Patrimonio Histórico del Conjunto Histórico de Montefrío se realizará mediante la ordenación pormenorizada que se desarrollará en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, que según el Art 14.1.b) de la LOUA, tendrá finalidades de protección, conservación y mejora, en este caso, del área delimitada como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico, declarado y delimitado por el Real Decreto de 18 de Junio de 1982, con fecha de publicación en el BOE de 30 de julio de 1982, según lo establecido en la Ley 16/1985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

No obstante, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento del Art. 10 de la LOUA, establece la ordenación urbanística detallada del Conjunto Histórico incluyendo los usos pormenorizados y ordenanzas de edificación (Art. 10.2.A.a de la LOUA) y los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano incluido en el Conjunto Histórico (Art. 10.1.A.d de la LOUA).

2. Para este área, el Plan General programa la elaboración en un plazo máximo de 3 años del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico que deberá establecer las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

A. De carácter vinculante:

- a) Dividir el área en sistemas y zonas de ordenanza.
- b) Determinar el uso de los sistemas entre red viaria, espacios libres, equipamientos públicos y equipamientos privados.
- c) Calificar las zonas de ordenanza, estableciendo para cada una de ellas las siguientes determinaciones:
 - * Condiciones de parcelación.
 - * Posición de la edificación en la parcela.
 - * Ocupación sobre y bajo rasante.
 - * Edificabilidad.
 - * Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
 - * Condiciones estéticas.
 - * Condiciones de los usos.
- d) Establecer la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.
- e) Prever las siguientes actuaciones de desarrollo y ejecución:

B. De carácter directivo no vinculante:

- a) La ubicación de aparcamientos subterráneos para residentes o vinculados a usos públicos.
- b) La reforma y mejora de la urbanización.
- c) La ordenación del tráfico rodado y peatonal.

CAPÍTULO V: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 6.11 Protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. El patrimonio arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad de la ciudad.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico de Montefrío se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a este Plan General, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc. Las fichas de los elementos del conjunto Histórico que pertenecen a la ordenación pormenorizada se desarrollarán en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, no pudiendo trasladarse de su ubicación original según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil.

4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un "hallazgo con motivo de obras", según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Montefrío.

Artículo 6.12 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención que se definen a continuación para el patrimonio arquitectónico son:

- 1) Conservación.
- 2) Restauración.
- 3) Rehabilitación.
- 4) Reestructuración.

Conservación:

Son aquellas actuaciones encaminadas al mantenimiento de las condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad de la edificación, sin que ello suponga la alteración de su estructura, distribución o características formales.

Por su propia naturaleza las actuaciones de conservación podrán tener el carácter de actuaciones parciales

Restauración:

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

a) Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.

b) Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que o degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

Cuando partes del edificio hayan desaparecido, sufrido graves alteraciones de su configuración tipológica y arquitectónica o sea precisa su adecuación funcional por cambio en el programa de usos previsto en el Plan Especial se admitirán, en el marco de un Plan Director de Restauración o Proyecto Integral de Restauración, las siguientes obras:

a) Obras de restitución o vuelta a las condiciones originarias de elementos arquitectónicos alterados, siempre que se cuenta con suficiente información sobre las mismas y se ejecuten de conformidad con sus materiales y acabados.

b) Obras de reconstrucción que pueden proponer la recuperación filológica de las invariantes arquitectónicas del edificio con criterios de integración y coherencia formal pero con diseño diferenciado.

c) Obras de actualización y adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso que pueden incluir actuaciones de consolidación con criterios de integración y coherencia formal, recomen-dándose evitar actuaciones de carácter analógico.

Este conjunto de actuaciones habrá de complementarse con las obras de eliminación de elementos que no sean de interés para la historia del edificio y se muestren incoherentes con las características tipológicas y arquitectónicas originarias de la edificación, de conformidad con lo establecido en el Plan Director de Restauración o en el Proyecto Integral de Restauración.

Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas. No obstante, y en el caso particular de edificios de uso residencial, las obras de rehabilitación podrán implicar la realización de patios interiores o la ampliación de los existentes, con el objeto de alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, y siempre que ello no suponga alteración de los restantes elementos que comportan la estructura del edificio. Se autorizan igualmente todas las obras previas de adecuación y mejora de la habitabilidad, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones así como demás obras menores de acabado. Simultáneamente a las actuaciones de rehabilitación será obligatorio acometer obras de conservación, y las de valoración arquitectónica que incluirán, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formales de la fachada y elementos exteriores, así como de los interiores de interés (zaguanes, escaleras, chimeneas, etc.) con la consiguiente supresión de elementos disconformes. Cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente y/o

la inspección técnica municipal lo autorice, se podrá proceder a la reparación o sustitución de elementos estructurales deteriorados, manteniendo su posición relativa.

Reestructuración:

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que su-pongan la modificación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.

- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos disconformes.

Artículo 6.13 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural de Montefrío, que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes, excepto en los BIC en donde la actuación sobre el mismo vendrá determinada siempre por la Consejería de Cultura.

2. En el supuesto de edificios o conjuntos de edificaciones incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Órganos competentes de la Administración Autónoma

Sección 2ª: Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección

Artículo 6.14 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

Artículo 6.15 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

a) **Valor Monumental (VM):** (Ordenación Estructural) Según la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/85 Artículo 15 Punto 1º “Son Monumentos aquellos bienes inmuebles

que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras de escultura colosal siempre que tengan interés histórico, artístico, científico o social”. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Los tipos de intervenciones permitidas genéricamente para este nivel serán las obras de conservación, restauración y rehabilitación, según las definiciones expresadas en el Art. 6.12, y en cualquier caso con la previa autorización de la Consejería de Cultura. Específicamente en los edificios de Valor Monumental declarados o incoados Bien de Interés Cultural (B.I.C), las intervenciones permitidas serán aquellas que recoge el Art. 39 de la L.P.H.E. y el Título III de la L.P.H.A.

b) **Valores inferiores:** (Ordenación Pormenorizada) Los bienes con Valor Singular, Tipológico o Ambiental, se deberán incluir en el catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico.

Sección 3ª: Condiciones comunes a todos los niveles de protección

Artículo 6.16 Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.

En edificaciones incluidas en el catálogo de protección del patrimonio cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas.

Artículo 6.17 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en la Ficha específica de Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, que recomienda y/o prohíbe algunos usos específicamente; estas determinaciones prevalecen sobre los usos permitidos en la zona del Conjunto Histórico en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios catalogados quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 6.18 Condiciones de edificación.

1. Las condiciones de ordenación de las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural prevalecerán sobre las correspondientes ordenanzas de zona de la edificación y sobre la determinación de alturas establecida en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes.

2. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural será de aplicación en la primera crujía desde las alineaciones exteriores.

Artículo 6.19 Condiciones estéticas de edificación.

1. En cuanto a las condiciones estéticas de estas edificaciones, se atenderá a lo expresado en las Condiciones Comunes al Conjunto Histórico, siempre y cuando no sean contradictorias con lo expresado en su ficha individualizada de Catálogo, cuyas determinaciones prevalecerán siempre sobre las primeras.

2. El Ayuntamiento de Montefrío promoverá la eliminación progresiva de aquellos elementos que distorsionen o alteren los valores que justificaron su catalogación.

Artículo 6.20 Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio protegido, siempre que no sean contradictorias con la protección del edificio catalogado.

Sección 4ª: Protección de Edificaciones de Valor Monumental (VM).

Artículo 6.21 Definición y Ámbito de aplicación.

1. En el Valor Monumental se agrupan los B.I.C. declarados o incoados que corresponden con los elementos sujetos a una especial protección por legislación específica patrimonial, por lo tanto pertenecen a la ordenación estructural del municipio de Montefrío. Se localizan en planos con las siglas VM.

2. Este nivel se ha asignado a los edificios cuya conservación debe garantizarse íntegramente, por tratarse de edificios de notable interés histórico, artístico y arquitectónico, y de carácter monumental para la ciudad. Se trata por tanto de los edificios más singulares y de mayor valor de la ciudad.

Artículo 6.22 Condiciones particulares de edificación.

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural que no podrán ser sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de la Administración Cultural Competente.

2. Las actuaciones a las que se refiere el párrafo anterior son las de conservación, restauración y rehabilitación. Se evitarán intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizarán con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

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

Artículo 6.23 Ruina inminente y demolición en edificios catalogados y en el conjunto histórico.

Hasta la Aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Montefrío se estará a lo dispuesto en el CAPÍTULO III, Régimen de protección, de la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO VI: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Sección 1ª: Disposiciones Preliminares.

Artículo 6.24 Patrimonio Arqueológico.

Se entiende como Patrimonio Arqueológico aquel integrado por los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forman parte, asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

Artículo 6.25 Protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Las determinaciones sobre la protección del Patrimonio de la Carta Arqueológica prevalecerán sobre las determinaciones en dicha materia incluidas en este Plan General. El PGOU asume las determinaciones de la Carta Arqueológica de Montefrío recogiendo como Anexo a la Normativa.

2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Art. 52.1 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía).

3. La protección del Patrimonio Arqueológico del Conjunto Histórico de Montefrío se realizará en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico mediante el establecimiento de tres Niveles de Cautela Arqueológica, desarrollando para cada uno de ellos la normativa específica en la que se determina la intervención arqueológica necesaria, previa a cualquier actuación que pueda afectar al subsuelo o a restos emergentes arqueológicos. Dicha actuación o intervención arqueológica estará siempre sometida a la consideración previa de la Administración Cultural competente.

4. Se establece, siguiendo los criterios de la Carta Arqueológica Municipal, una zonificación con cuatro ámbitos diferenciados para los que se marcan unas cautelas arqueológicas específicas, las cuales afectarán no solo a las parcelas o edificaciones, sino también a las vías y espacios públicos. Estos ámbitos son:

- a) **Zona 0.** Cerro de la Villa.
- b) **Zona 1.** Necrópolis de la Huerta de la Capellanía. (Fuera del Conjunto Histórico)
- c) **Zona 2.** Tiene dos ámbitos diferenciados, uno que se corresponde con los barrios de Solana, Arrabal y Erillas, y otro localizado en torno al convento de San Antonio.
- d) **Zona 3.** Resto del conjunto histórico de Montefrío.

Zona 0.

Corresponde a espacios con elementos históricos y arqueológicos conocidos y delimitados, por lo que las actuaciones arqueológicas a realizar en las zonas con este nivel deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes. Además, esta zona queda definida como Área de Reserva Arqueológica.

Zona 1. (Fuera del Conjunto Histórico)

Al igual que la anterior, corresponde a espacios con elementos históricos y arqueológicos conocidos y delimitados, por lo que las actuaciones arqueológicas a realizar en las zonas con este nivel deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes.

Zona 2.

Corresponde con zonas del conjunto histórico en las que se ha documentado una ocupación histórica, ya sea a través de las fuentes escritas, del urbanismo o de la existencia de inmuebles históricos de interés, como ocurre con el espacio que se corresponde con los barrios de Solana, Arrabal y Erillas, donde queda constatada su ocupación, como mínimo, inmediata a la conquista castellana. A esta zona hay que añadir la delimitada en torno al convento de San Antonio, donde a partir de la construcción de la iglesia en 1737, se originó un importante núcleo de ocupación.

Zona 3.

Afecta al resto del conjunto histórico no incluido en ninguna de las zonas anteriores.

CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS PARA EL CONJUNTO HISTÓRICO.

a) Criterios generales de aplicación para todo el Conjunto Histórico.

- Como condición general, el Ayuntamiento informará a la Delegación Provincial de las solicitudes de actuación de particulares sobre inmuebles situados en el ámbito del Conjunto Histórico, de las actuaciones públicas previstas así como las de aperturas de zanjas para la instalación de diferentes servicios.

- En aquellos inmuebles con elementos emergentes considerados del Patrimonio arqueológico y en los catalogados por el Plan General en las categorías de Valor Monumental (VM) o Valor Singular (VS), y por supuesto, los Bienes de Interés Cultural incoados o declarados, se exigirá la realización, además de la correspondiente excavación o sondeo, un análisis arqueológico de estructuras emergentes.

b) Criterios particulares de aplicación en cada ámbito.

Zona 0.

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierra.

Las actuaciones arqueológicas a realizar esta zona deberán ir encaminadas a la conservación y puesta en valor de sus componentes.

Esta zona queda definida como Área de Reserva Arqueológica.

Zona 1. (Fuera del Conjunto Histórico)

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de la cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierra.

Zona 2.

Cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de una excavación arqueológica mediante sondeo de hasta un 50% de la superficie a remover, con carácter previo a la obtención de licencia municipal, para lo cual será necesario que junto con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, se presente el proyecto de intervención arqueológica.

Las obras realizadas en vías y espacios públicos también serán objeto de cautela arqueológica, estipulándose según el proyecto de obra el tipo de excavación arqueológica a realizar, sondeo o control de movimientos de tierras.

Zona 3.

En el resto del Conjunto Histórico de Montefrío no incluido en ninguna de las anteriores zonas, cualquier tipo de remoción de terrenos o actividad constructiva en la zona delimitada llevará aparejada la necesidad de realización de un control arqueológico de movimientos de tierras. La aparición de restos arqueológicos supondrá la revisión de la cautela arqueológica por parte de la administración competente en materia de cultura.

Artículo 6.26 Ocupación bajo rasante.

Sótanos y semisótanos.

Los sótanos dentro del Conjunto Histórico tendrán un carácter excepcional. Su viabilidad deberá ser considerada dentro de la figura de planeamiento que proceda (estudio de detalle o plan parcial). Los restos arqueológicos que existan se deberán conservar bajo rasante o cimentación, tendiendo a la conservación de aquellos elementos huecos bajo rasante (bodegas, bóvedas, sótanos existentes, aljibes, etc.). El Plan propone la conservación de restos arqueológicos bajo rasante u otros elementos de interés como bodegas, bóvedas, aljibes, etc, en la edificación o actuación en que se integren, cuando así lo determine el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

1. En el interior del recinto delimitado por el Conjunto Histórico no se permitirán sótanos con carácter general (cimentaciones no superficiales incluidas), salvo las excepciones contempladas en el punto 3.

Solo se permitirán con la autorización correspondiente de la Consejería de Cultura, siempre y cuando:

- Los usos a los que se destina la edificación sean de equipamiento o singulares que permitan la integración, protección y puesta en valor de los restos arqueológicos.
- En proyectos vinculadas con fondos de inversión pública de índole cultural o equipamiento culturales que se proyecten en tales zonas o aprovechen edificaciones existentes.
- Las actuaciones vinculadas con la dotación de infraestructuras o redes de servicios, que además deberán realizarse bajo control arqueológico.

2. En cuanto a los semisótanos, en su caso, cuando computen como plantas habitables, se tendrán que establecer condiciones en cuanto a la cuota de referencia y la medición de la altura de la edificación, justificándose, en suma su existencia.

Esta previsión se hace sin perjuicio de las cautelas e intervenciones arqueológicas en las normas de protección del Plan para cada uno de los niveles de protección arqueológica, de manera que se garantiza que no se produce ninguna pérdida de contenido arqueológico y, en su caso, la conservación del patrimonio arqueológico soterrado.

Para todo lo demás se estará a lo dispuesto en la Normativa General sobre "ocupación bajo rasante".

3. En su caso, en las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos ya existentes, se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariado y protegidos. En cualquier caso el proyecto de obra se ajustará a los criterios y requisitos de conservación y restauración establecidos en el Título II de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

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

Artículo 6.27 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o modificación del nivel de catalogación de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Modificación del Nivel de Catalogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, o la existencia de valores culturales en el mismo que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo. El propietario y/o promotor del inmueble tramitará este expediente ante el Ayuntamiento respectivo que lo elevará ante la Consejería de Cultura. La aprobación de este expediente por el Ayuntamiento se producirá con el informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.

2. Cualquier descatalogación deberá ser tramitada como una Innovación del Plan General. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los técnicos de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:

a) Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.

b) Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.

c) Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

d) Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos,...que justifique los motivos de la modificación, que afectará a todo o a parte del inmueble.

e) Proyecto Básico de la futura edificación con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.

Deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

3. En el informe vinculante de la Consejería de Cultura y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos y semisótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.

4. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles descatalogados, así como en los restantes inmuebles comprendidos en el Conjunto Histórico no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente.

CAPÍTULO VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO Y AMBIENTAL DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Artículo 6.28 Protección del Patrimonio Urbano y Ambiental.

1. El patrimonio urbano-ambiental se compone del conjunto de elementos de mobiliario urbano (heráldicas y cruces), que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, en cuanto a conformadores del espacio urbano histórico de la ciudad, además de sus propios valores intrínsecos de tipo histórico y artístico.

2. La protección del patrimonio urbano-ambiental de Montefrío se realizará mediante la inclusión de los elementos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementará al Plan Especial de Protección y reforma Interior del Conjunto Histórico, así como su clasificación en las siguientes categorías:

- a. Heráldicas
- b. Cruces

Artículo 6.29 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Montefrío, con la denominación de UH, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77 de 30 de marzo).

2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Montefrío, serán protegidas, conservadas y mantenidas por la Administración Cultural Competente por su carácter de

B.I.C. que deberá informar favorablemente ante cualquier actuación que pueda afectarles, requiera o no licencia.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

Artículo 6.30 Protección de Elementos del Patrimonio Urbano y Ambiental: Cruces

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección de Montefrío, con la denominación de UC-RU, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, y valores históricos y/o artísticos.

2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente del apartado de Espacios públicos, huertos, jardines y arbolado.

3. Son Bien de Interés Cultural las cruces de término y otros elementos de interés histórico-artístico considerados en la Disposición Adicional segunda según el Decreto 571/1963 de 14 de marzo.

4. En cumplimiento del artículo 14 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, las personas propietarias, titulares de derechos o simples poseedoras de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz, se hallen o no catalogados, tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. A estos efectos, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá asesorar sobre aquellas obras y actuaciones precisas para el cumplimiento del deber de conservación.

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 Bezunartea, 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^a 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