

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba

Núm. 1.516/2024

Don Miguel Ruz Salces, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montalbán de Córdoba, hace saber:

Advertida la existencia de errores materiales en el anuncio de aprobación definitiva de la innovación-modificación del Plan General de Ordenación Urbana, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 186, de 27 de septiembre de 2022, anuncio número 3.526/2022, por la presente se procede a la subsanación de dichos errores, de forma que:

Donde dice:

"La citada innovación-modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba:

Artículo 51. Uso industrial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

Se entiende que originan molestias cuando produzcan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, polvo en suspensión o sustancias que emanen, que constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a los lugares donde radiquen.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

-La obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

-La reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

-Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

-La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro.

-El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías pro-

pias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades principales de industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de "Estación de Servicio" cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

En zonas de uso característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento: Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

7. Condiciones particulares del uso de escuela taller.

a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 55. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

Estar-comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

Cocina: 5 m².

Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m².

Dormitorios: 6 m². En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m².

Baño: 3 m².

Aseo: 1,20 m².

En el caso de edificios destinados a viviendas protegidas se cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en su normativa de aplicación.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m²; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. y superficie igual o mayor a 70 m². En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

Se exceptúan de las condiciones anteriores, las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m y en las que se dé uno de los siguientes supuestos:

-Que la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, en cuyo caso podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m².

-Que implanten el uso garaje en planta baja como uso complementario a la vivienda, en cuyo caso, podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 4 m y superficie mayor a 12 m², siempre y cuando la vivienda no se desarrolle sólo en planta baja, en cuyo caso será de aplicación la excepción anterior.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

El programa mínimo será de dormitorio doble, baño, estar-comedor y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al estar-comedor, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Excepcionalmente en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, se permite englobar en una única dependencia el uso de varias estancias (a excepción del baño que no se considera estancia), siendo la superficie útil de esa dependencia la suma de superficies útiles de cada uso que engloba.

Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de estar-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta.

En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

Las condiciones de accesibilidad se regirán por la normativa específica de aplicación.

7. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

-Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

-Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250m².

-Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

-Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento.

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo.

La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

En los garajes de superficie inferior a 40m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20 m de altura.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de edificación aplicable y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora solo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una

altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%.

La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.

En este nivel solo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de sala de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar, se dispondrán enrasados en el faldón de la cubierta.

c. En cubiertas planas solo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, trasteros y lavaderos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada.

En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 68. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15 %, en viviendas cuyo interior de planta baja se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno, no asignando limitación por encima de la rasante natural del terreno, salvo la derivada de la aplicación de otros parámetros urbanísticos.

En el resto de casos, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja, entre elementos estructurales, no será menor de 3,20m. en uso terciario o dotacional y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 2,80 m en uso terciario o dotacional y 2,60m para el uso vivienda. Cuando el uso sea el de garaje como complementario del uso característico al que se destine la parcela, la altura libre de planta baja será la establecida para el uso característico.

La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

Se permiten las dobles alturas, entendiendo por ellas los espacios que comunican espacialmente dos plantas. Si el espacio de doble altura tiene fachada a viario público, la composición de hue-

cos en la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico se acomodará al ambiente estético del entorno, seguirá la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

Artículo 69. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, las alturas se medirán en el punto más desfavorable.

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 metros respecto de la rasante del vial. En caso de edificaciones exentas se medirá desde la rasante natural del terreno.

3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado a cualquier uso autorizado existente en la parcela. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza. En el caso de viviendas entre medianeras, la ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela.

5. La consideración de planta de sótano corresponderá con cada frente de fachada hasta una profundidad correspondiente con la mediatriz de la manzana.

6. De manera excepcional se permitirá un número máximo de 3 plantas de sótano cuando se cumplan las siguientes situaciones:

-Parcelas con frente a vías opuestas, o a vial y a suelo no urbanizable, paralelas u oblicuas que no formen esquina y tengan diferente rasante entre sus frentes.

-La tercera planta de sótano surge al prolongar, hasta el límite de la edificación en el frente de parcela opuesto, la cota de solería de la planta sótano segunda considerada respecto al frente de parcela de menor cota.

Artículo 70. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 metros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,30 metros en pasillos y aseos, y hasta 2,50 metros en las restantes piezas.

3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.

Artículo 71. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

3. Los patios pueden ser patios de luces, cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que tienen la consideración de estancias y las cocinas; y patios de ventilación, cuyo fin es iluminar y ventilar el resto de dependencias de las viviendas tales como pasillos, aseos, baños, lavadero, etc., no consideradas estancias ni cocinas.

Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la

Superficie mínima

Diámetro mínimo

edificación recayentes a patio	del patio	circulo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m ²	3,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. En calles con pendiente superior al 10%, las puertas de acceso peatonales y a cocheras podrán tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

En zonas con uso global residencial no se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable, debiendo retranquearse las edificaciones colindantes con este suelo, un mínimo de 3 metros, y tratarse como fachada el paramento resultante”.

Debe decir:

“La citada innovación-modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montalbán de Córdoba:

Artículo 51. Uso industrial

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas, o sectores destinados principalmente a la elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. El uso industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

Corresponde a las instalaciones que pueden ubicarse en entornos residenciales por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas.

Se entiende que originan molestias cuando produzcan ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, polvo en suspensión o sustancias que emanen, que constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatos próximos a los lugares donde radiquen.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

-La obtención o transformación de productos generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

-La reparación y tratamiento de productos de consumo domés-

tico y de vehículos (turismos, motocicletas, ciclomotores y ciclos) con la finalidad de restaurarlos o modificarlos sin que pierdan su naturaleza inicial. Se exceptúan los vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones).

-Almacenamiento en pequeña escala o entidad con posibilidad de venta directa al público o mediante intermediarios.

b. Industria de producción y almacenamiento:

Corresponde a las instalaciones que no son compatibles con las viviendas por sus posibles riesgos o incidencia negativa en el entorno residencial.

Es el uso que comprende aquellas actividades cuya función principal es:

-La Producción Industrial con la finalidad de obtención o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo las funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal como reparación, guarda o depósitos de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro.

-El Almacenamiento y comercio mayorista con la finalidad del depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, se incluyen otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a las actividades principales de industria, comercio minorista u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c. Estaciones de servicio:

Corresponde a las instalaciones de suministro de combustible y las instalaciones anexas de taller de mantenimiento y reparación de vehículos.

d. Escuela taller:

Corresponde a las instalaciones destinadas a centros de trabajo y formación en los que el aprendizaje se alterna con el proceso productivo.

3. Condiciones generales de ordenación y edificación:

a. Las parcelas, edificaciones y locales destinados a uso industrial cumplirán las condiciones de ordenación y edificación de la ordenanza de la zona en que se localicen.

b. Se exceptúan de la condición anterior las parcelas y edificaciones destinadas al uso pormenorizado de “Estación de Servicio” cuyas condiciones de ordenación y edificación quedarán reguladas por su normativa específica y las que establezca el planeamiento de desarrollo.

c. En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

d. Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

4. Condiciones particulares del uso de talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas:

En zonas de uso característico distinto al industrial, deberán cumplir para poder implantarse las siguientes condiciones:

a. Estar el uso autorizado como compatible o alternativo por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones y disponer de accesos propios desde el exterior para el público y para carga y descarga, independientes del resto de la edificación.

5. Condiciones particulares del uso de industria de producción y almacenamiento: Solo se permite su ubicación en zonas de uso global y característico Industrial.

6. Condiciones particulares del uso de estación de servicio:

a. En suelo urbano solo se permite su implantación en las parcelas calificadas como tales por el Plan o en las autorizadas con posterioridad por los órganos competentes.

b. En suelo urbanizable podrá preverse justificadamente en el planeamiento de desarrollo, que establecerá su ubicación y condiciones de ordenación y edificación.

7. Condiciones particulares del uso de escuela taller.

a. Los establecimientos destinados a este uso pormenorizado cumplirán las condiciones de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 55. Condiciones particulares

1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

2. Condiciones de superficie.

Las dependencias de todas las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

Estar-comedor: 16 m² para viviendas de hasta dos dormitorios; 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 20 m² para las de más de tres.

Cocina: 5 m².

Lavadero: 2 m². Cuando el lavadero esté incluido en la cocina, la superficie mínima de la estancia será de 7,00 m².

Dormitorios: 6 m². En toda vivienda habrá, al menos, un dormitorio de superficie no inferior a 10 m².

Baño: 3 m².

Aseo: 1,20 m².

En el caso de edificios destinados a viviendas protegidas se cumplirán las condiciones mínimas de superficie útil establecidas en su normativa de aplicación.

3. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación.

4. Condiciones de habitabilidad:

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose así las que posean al menos dos estancias, o una con ancho en fachada superior a 4 m. y superficie mayor a 16 m²; con huecos abiertos a espacio exterior o patio interior de lado no inferior a 2/3 de la altura del edificio, y cuyas dimensiones permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 7 m. y superficie igual o mayor a 70 m². En todo caso, la distancia frontal entre un hueco y el paramento opuesto ha de ser igual o superior a 3m.

Quedan prohibidas las viviendas interiores, considerándose así las que no cumplen alguna de las condiciones anteriores. Solo se permitirán en las existentes obras de conservación y de mejora de sus condiciones higiénicas.

Se exceptúan de las condiciones anteriores, las parcelas de la zona Casco Histórico con frente de fachada inferior a 5 m y en las que se dé uno de los siguientes supuestos:

-Que la vivienda se desarrolle únicamente en planta baja, en cuyo caso podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 3,5 m. y superficie mayor a 16 m².

-Que implanten el uso garaje en planta baja como uso complementario a la vivienda, en cuyo caso, podrán tener una única estancia a espacio exterior o patio interior de las mismas dimensiones señaladas anteriormente, con ancho en fachada superior a 4 m y superficie mayor a 12 m², siempre y cuando la vivienda no se desarrolle sólo en planta baja, en cuyo caso será de aplicación la excepción anterior.

5. Condiciones de distribución y programa funcional:

El programa mínimo será de dormitorio doble, baño, estar-comedor y cocina en 35 m² útiles. Esta última podrá encontrarse incorporada al estar-comedor, siempre que reúna suficientes condiciones de ventilación. Excepcionalmente en viviendas destinadas a 1 o 2 personas, se permite englobar en una única dependencia el uso de varias estancias (a excepción del baño que no se considera estancia), siendo la superficie útil de esa dependencia la suma de superficies útiles de cada uso que engloba.

Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de estar-comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta.

En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda, tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

6. Condiciones de accesibilidad:

Las condiciones de accesibilidad se regirán por la normativa específica de aplicación.

7. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en el capítulo 3 de este mismo Título.

Artículo 57. Excepciones a la reserva de plazas de garaje

Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

-Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 3,50 m.

-Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 250m².

-Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos del Plan en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección.

-Edificios plurifamiliares en los que resulte un número inferior a 4 plazas de aparcamientos, salvo en la zona de casco histórico.

Artículo 58. Condiciones de las plazas de garaje y aparcamiento

1. Dimensiones:

Las plazas de garajes tendrán una dimensión mínima de 2,20m de ancho por 4,50m. de largo.

La superficie mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, salvo en viviendas unifamiliares, en las que se reducirá a 15 m² por plaza.

2. Accesos:

Tendrán una anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 3,00m y una altura mínima de 2,25m.

En los garajes de superficie inferior a 40m² con acceso directo desde la calle, la entrada podrá tener unas dimensiones mínimas de 2,50m de ancho por 2,20 m de altura.

3. Rampas:

Tendrán una anchura mínima de 3,00m y una pendiente máxima del 20% en tramo recto y 12% en tramo curvo.

Las condiciones del desembarco de la rampa en la vía pública y de los recorridos peatonales se ajustarán a lo dispuesto en la

normativa de edificación aplicable y se aplicarán tanto a viviendas plurifamiliares como a viviendas unifamiliares con aparcamiento en sótano.

Cuando desde uno de sus extremos no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse un sistema adecuado de señalización con bloqueo.

La puerta de acceso al garaje se situará en línea de fachada, de modo que impida la visión de la rampa y su desembarco en planta baja.

4. Altura libre mínima:

Se establece una altura libre mínima de 2,25m en todos sus puntos. En lugar visible se indicará la altura máxima admisible de los vehículos.

5. Cumplimiento de normativa específica:

En todo caso, se cumplirán las condiciones de la normativa específica en relación a accesibilidad, protección contra incendios, ventilación e iluminación y protección ambiental.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura reguladora solo se permiten:

a. Los antepechos de fachadas y de patios interiores, con una altura máxima de 1,20 metros si son opacos y 1,80 si son enrejados o transparentes, medida respecto a la cara superior del último forjado. Los antepechos medianeros serán opacos y de una altura comprendida entre 1,80 y 2,00m. medida de igual manera.

b. En cubiertas inclinadas, la cornisa de arranque en la línea de fachada podrá elevarse un máximo de veinte centímetros y a partir de ella la pendiente del faldón no superará el 45%.

La línea de cumbrera no podrá sobrepasar la altura de 3,00m. sobre la altura máxima permitida de la edificación.

En este nivel sólo se permitirá la ubicación de escaleras, cuartos de sala de máquinas y trasteros. En todo caso, las placas de instalación solar, se dispondrán enrasados en el faldón de la cubierta.

c. En cubiertas planas sólo se permitirán construcciones accesorias, como castilletes de escalera, cuarto de sala de máquinas, trasteros y lavaderos, con una superficie máxima ocupada por estas construcciones del 20% de la superficie total de cubierta donde se sitúa.

Estas construcciones quedaran retranqueadas un mínimo de 3,00m de la línea de fachada.

En el caso de parcelas con poco fondo en las que la escalera deba situarse en fachada, esta se diseñará de forma que el castillete quede situado bajo el plano de cubierta inclinada.

Por encima de las construcciones accesorias reguladas, no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación.

d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

e. Los elementos de remate exclusivamente decorativos.

Artículo 68. Planta baja

1. En edificaciones con alineación obligatoria a vial, se define como planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúe como máximo entre 1,20 m. por encima o 0,50 m. por debajo de la cota de la rasante del vial en cada punto.

En edificaciones exentas, se considera planta baja aquella cuya cota de piso terminada se sitúa como máximo con una variación absoluta superior o inferior a un metro con relación a la cota de la rasante natural del terreno. Se exceptúan aquellas parcelas, cuya pendiente del terreno sea igual o superior al 15 %, en viviendas cuyo interior de planta baja se desarrolle sin escalonamientos, para las cuales la cota de piso terminada de la vivienda se

podrá situar como máximo un metro por debajo de la rasante natural del terreno, no asignando limitación por encima de la rasante natural del terreno, salvo la derivada de la aplicación de otros parámetros urbanísticos.

En el resto de casos, la planta baja habrá de fraccionarse en las partes necesarias para cumplir esta condición.

2. Con independencia de lo que establezcan las ordenanzas de zona, con carácter general la altura libre de planta baja, entre elementos estructurales, no será menor de 3,20m. en uso terciario o dotacional y de 2,80m. para el uso de vivienda. Por razones formales o constructivas estas medidas podrán rebajarse hasta 2,80 m en uso terciario o dotacional y 2,60m para el uso vivienda. Cuando el uso sea el de garaje como complementario del uso característico al que se destine la parcela, la altura libre de planta baja será la establecida para el uso característico.

La altura máxima desde cualquier punto de la rasante del vial hasta la cota superior del forjado que cubra la planta baja no será superior a 5 metros.

Se permiten las dobles alturas, entendiéndose por ellas los espacios que comunican espacialmente dos plantas. Si el espacio de doble altura tiene fachada a viario público, la composición de huecos en la Zona de Casco Histórico y Extensión del Casco Histórico se acomodará al ambiente estético del entorno, seguirá la misma configuración que si hubiera dos plantas, no reconociéndose desde el exterior esta doble altura.

Artículo 69. Planta sótano

1. Es aquella enterrada o semienterrada cuyo techo está a menos de 1,00m. de la cota de la rasante del vial en el caso de edificaciones alineadas, o de 1,50m. de la cota del nivel definitivo del suelo exterior en el caso de edificaciones exentas. En el caso de diferencia de la rasante del vial entre los extremos, las alturas se medirán en el punto más desfavorable.

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano cuya cota de solería sea menor de 6,00 metros respecto de la rasante natural del terreno.

3. La planta sótano no computará a efectos de superficie de techo máximo edificable y su uso será de garaje, trastero o almacén vinculado a cualquier uso autorizado existente en la parcela. La altura libre de planta sótano no será inferior a 2,25m.

4. La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada ordenanza de zona, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos o retranqueos que establezca dicha ordenanza. En el caso de viviendas entre medianeras, la ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela.

5. La consideración de planta de sótano corresponderá con cada frente de fachada hasta una profundidad correspondiente con la mediatriz de la manzana.

6. De manera excepcional se permitirá un número máximo de 3 plantas de sótano cuando se cumplan las siguientes situaciones:

- Parcelas con frente a vías opuestas, o a vial y a suelo no urbanizable, paralelas u oblicuas que no formen esquina y tengan diferente rasante entre sus frentes.

- La tercera planta de sótano surge al prolongar, hasta el límite de la edificación en el frente de parcela opuesto, la cota de solería de la planta sótano segunda considerada respecto al frente de parcela de menor cota.

Artículo 70. Plantas altas

1. Se define como planta alta cualquier planta situada sobre la planta baja.

2. Las plantas altas tendrán una altura mínima libre de 2,60 me-

tros (medida entre elementos de acabado), con independencia del uso al que se destine. Por motivos formales o constructivos podrá rebajarse hasta 2,30 metros en pasillos y aseos, y hasta 2,50 metros en las restantes piezas.

3. Los castilletes de cubierta tendrán una altura máxima de suelo a techo de 2,50m.

Artículo 71. Patios

1. Son los espacios libres no edificados situados en el interior de la parcela y destinados a dar luz y ventilación a la edificación.

2. Estarán separados de la línea de fachada al menos por una crujía. Se prohíben los patios abiertos a vial en toda su altura.

3. Los patios pueden ser patios de luces, cuyo fin es iluminar y ventilar las dependencias de las viviendas que tienen la consideración de estancias y las cocinas; y patios de ventilación, cuyo fin es de iluminar y ventilar el resto de dependencias de las viviendas tales como pasillos, aseos, baños, lavadero, etc., no consideradas estancias ni cocinas.

Las superficies y dimensiones mínimas de los patios de luces serán los siguientes:

Nº de plantas de la edificación recayentes a patio	Superficie mínima del patio	Diámetro mínimo círculo
2 plantas	9,00 m ²	3,00 metros
3 plantas	12,00 m ²	3,00 metros

4. Salvo en edificaciones plurifamiliares, se podrán cubrir con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que dejen un espacio perimetral totalmente abierto que permita una superficie mínima de ventilación superior al 50% de la del patio.

5. La superficie de los patios no podrá estar ocupada por aparcamientos, ni por las rampas de acceso al sótano o semisótano si los hubiere.

Artículo 75. Vallas y medianerías

1. Salvo especificación contraria de la ordenanza de zona, en parcelas en las que sea obligatoria la construcción de vallas alineadas a vial, se realizarán con elementos opacos hasta una altura máxima de 1,00m, y con elementos ligeros hasta una altura máxima de 2m, debiéndose adecuar su diseño al entorno donde se ubica. Cuando exista desnivel del terreno superior a 1m., el cerramiento se escalonará para no sobrepasar los límites establecidos. En calles con pendiente superior al 10%, las puertas de acceso peatonales y a cocheras podrán tener una altura diferente a la de la valla, nunca superior a 2 metros.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino o actividad, requieran especiales medidas de seguridad o protección, en cuyo caso el cerramiento requerirá la aprobación expresa del Ayuntamiento.

2. La altura máxima de las vallas medianeras opacas será de 2,50m, salvo especificación contraria de la ordenanza de zona.

3. Cuando por aplicación de las ordenanzas de edificación se generen medianerías vistas, deberán tratarse con materiales y acabados de fachada.

En zonas con uso global residencial no se permiten medianeras recayentes a suelo no urbanizable, debiendo retranquearse las edificaciones colindantes con este suelo, un mínimo de 3 metros, y tratarse como fachada el paramento resultante.

Artículo 99. Condiciones de ocupación y edificabilidad netas de parcela

1. Condiciones de ocupación:

a. La ocupación máxima de una parcela catastral será la equivalente a la superficie de la misma que diste hasta 30m. desde la

línea de fachada, si el número máximo de plantas permitidas es de 2 y de 25 m. si el número máximo de plantas permitidas es de 3.

Tendrá por tanto que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 30m. de la línea de fachada a vía pública (para dos plantas) o 25m. (para tres plantas), que tendrá la consideración de patio.

b. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta la equivalente a un fondo de 35m. en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan un carácter exclusivo. Podrá autorizarse una ocupación del 100% en planta baja, en parcelas catastrales con un fondo mayor de 35 m que quieran destinarse a uso garaje, siempre que este uso no tenga el carácter de exclusivo.

2. Condiciones de edificabilidad:

a. El límite de edificabilidad es el que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas.

b. Los edificios existentes con un exceso de edificabilidad, para los que se soliciten licencia de obras que no supongan una modificación estructural básica ni un aumento de la superficie construida, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente.

Artículo 116. Condiciones de implantación. Alineación de la edificación

La profundidad edificable será de 16m, excepto en aquellas parcelas en las que por su morfología no pueda agotarse la edificabilidad máxima permitida, en cuyo caso será de 17 m.

Las edificaciones se retranquearán 3 m. respecto a la línea de fachada.

En la vivienda aislada, la separación mínima a linderos laterales y al lindero posterior será de 3m.

En la vivienda pareada, la edificación puede llegar a adosarse en uno de los linderos laterales medianeros y en el lindero posterior.

Artículo 158. Normativas complementarias y normativas concurrentes

No serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C) debido a que la Disposición derogatoria única del Decreto 3/2012, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba, deja sin efecto las determinaciones del PEPMF.C en el ámbito que ordena (en el que se incluye el municipio de Montalbán). Asimismo tampoco serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

El régimen de autorizaciones establecido en el presente Título se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autori-

zaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos.

Artículo 172. Edificación Agrícola

1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, para uso o consumo doméstico de la explotación.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores. Quedan excluidas las casetas pertenecientes a la "infraestructura" de regadío de la zona regable Genil-Cabra.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Parcela mínima:

Se establecen como superficies mínimas de parcela las correspondientes a las unidades mínimas de cultivo en el municipio:

-Regadío: 0,25 Hectáreas.

-Secano: 2,50 Hectáreas.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (23.07.97).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

-Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

-Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

-Identificación en documentos cartográficos oficiales.

-Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que éstas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular debiendo respetar, no obstante, la ocupación máxima permitida de la parcela en la que se implante. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.

b. Distancia mínima de la edificación al suelo urbano y urbanizable: 500 m excepto los usos del apartado 2.c. cuando cumpla las condiciones particulares establecidas en el apartado 4.

En el caso de que en una finca el cortijo o asiento tuviera una implantación histórica en un determinado emplazamiento que no cumpliera la anterior condición, y que se quisiera renovar la edificación, el Ayuntamiento podrá autorizar la reimplantación de la edificación, siempre que no se aumente el volumen de la misma, cumpla las condiciones estéticas y paisajísticas y no contravenga la normativa de protección sectorial específica que le sea de aplicación.

Los usos del apartado 2.c. no tendrán condición de edificación o instalación a efectos de lo establecido en el artículo 163. Formación de nuevos asentamientos.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. ALTURA: una o dos plantas.

Los usos del apartado 2.c. situados a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable: 2,5 metros.

b. SEPARACIÓN A LINDEROS

-Parcela de regadío: 5 m.

-Parcela de secano: 10 m.

c. OCUPACIÓN:

-Regadío: 0,5% de la superficie de la parcela, o 20 metros cuadrados de edificación.

Los usos del apartado 2.c. que pretendan ubicarse a menos de 500 m del suelo urbano y urbanizable tendrán una superficie máxima de 6 metros cuadrados.

-Secano: 1% de la superficie de parcela. d. CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

-La cubierta será inclinada y preferentemente de teja, excepto para los usos del apartado 2.c., siempre que los materiales y colores permitan su integración con el entorno.

-Los paramentos exteriores preferentemente se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies, restringiéndose su uso a simples recercados de huecos.

5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal".

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Montalbán de Córdoba, 23 de abril de 2024. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Miguel Ruz Salces.