

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Montilla

BOP-A-2026-1336

Expte. Gex. Núm. 8972/20

Anuncio

El Pleno de esta Excm. Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el día 04 de febrero de 2026, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO:

“3. ACUERDO APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUOT-AE-06 EL CIGARRAL, PROMOVIDO POR ESTE AYUNTAMIENTO.

Se da cuenta del expediente instruido en relación a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUOT-AE-06 El Cigarral, promovido por este Ayuntamiento, aprobado inicialmente por decreto de Alcaldía, de fecha: 17 de septiembre de 2021.

Habiéndose dado cumplimiento al trámite de audiencia a los interesados. Consta en el expediente la presentación de alegaciones por la entidad Edistribución Redes Digitales SLU, con fecha de registro de entrada de documentos: 02 de noviembre de 2021, e informe jurídico emitido al efecto, de fecha: 11 de noviembre de 2021.

Se ha llevado a cabo el trámite de información pública, y se han emitido los informes correspondientes por las administraciones públicas competentes que tutelan intereses públicos que pudieran resultar afectados.

Se da cuenta del dictamen favorable de la comisión informativa del Área de Presidencia, Igualdad, Régimen Interior y Modelo de Ciudad y del Área de Infraestructuras y Medio Ambiente, de cuyo contenido tienen conocimiento los/as Sras./as Concejales/as, por la que se propone al Pleno, en su calidad de órgano de competente, en virtud de lo establecido en los artículos 31 y 33 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (Disposición Transitoria Tercera-LOUA), y el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local:

1º.- La **DESESTIMACIÓN DE LA ALEGACIÓN FORMULADA POR EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, SLU,**

2º.- **APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR SUOT-AE-06 “EL CIGARRAL” (API 17)**

Finalizadas las intervenciones, el Pleno de la Corporación, en votación ordinaria y por unanimidad de sus miembros presentes, que en estos momentos son veinte Concejales/as de los veintiuno que lo

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**

integran, lo que constituye el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, acordó adoptar los siguientes acuerdos:

Primero.- Desestimar la alegación formulada por E-Distribución Redes Digitales SLU, y aprobar definitivamente el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUOT-AE-06 "El Cigarral" (API 17), promovido por el Ayuntamiento.

Segundo.- Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para que se proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el artículo 40 de la LOUA y artículo 8 del decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y espacios y bienes catalogados.

Tercero.- Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal.

Cuarto.- Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quinto.- Notificar el presente acuerdo a los interesados, con expresión de los recursos que procedan".

Dicho documento ha quedado inscrito en el Libro I, Sección 1, Hoja 54 del Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados. Asimismo, ha quedado inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, con el número de registro: 10.848, libro de registro: Montilla, Sección: Instrumentos de planeamiento de la Unidad Registral de Córdoba.

El presente anuncio incluye las determinaciones urbanísticas, que se detallan a continuación.

Contra el acuerdo transcrito, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de Reposición, ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes desde la fecha de la publicación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas; o recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En caso de interponer recurso potestativo de reposición, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio administrativo.

Contra los actos firmes en vía administrativa, se podrá interponer el recurso extraordinario de Revisión ante el órgano que dictó el acto, cuando concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 125.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las AA.PP. y en los plazos en la misma establecidos, sin perjuicio del derecho de los interesados a formular la solicitud y la instancia a

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

que se refieren los artículos 106 y 109.2 de la mencionada Ley, ni de su derecho a que los mismos se sustancien y resuelvan.

Los errores materiales, de hecho o aritméticos, podrán ser rectificadas por la Administración, a instancia del interesado, en cualquier momento.

El documento técnico de planeamiento, aprobado definitivamente, podrá descargarlo desde la Web del Ayuntamiento de Montilla:

www.montilla.es, o en el enlace: <https://urbanismo.montilla.es/documentos-de-planeamiento-gestion-y-ejecucion/>

Montilla, 21 de abril de 2026.– El Alcalde, Rafael Ángel Llamas Salas.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



DETERMINACIONES URBANÍSTICAS**III. NORMATIVA URBANÍSTICA.****TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

Capítulo I.- Objetivo y ámbito de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo II.- Intención de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo III.- Terminología de conceptos.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I.- Normas generales de los usos.

Capítulo II.- Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Capítulo III.- Calificación del suelo en cuanto a usos.

Capítulo IV.- Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada.

Capítulo V.- Desarrollo de la ordenación pormenorizada.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Capítulo I.- Afecciones y protecciones sectoriales.

Capítulo II.- Condiciones generales de la edificación.

Capítulo III.- Ordenanzas particulares para cada Zona de Ordenación Urbanística.

TÍTULO IV.- GESTIÓN URBANÍSTICA.

Capítulo I.- Sistema de actuación.

Capítulo II.- Previsiones de programación y gestión.

Capítulo III.- Conservación de la urbanización.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I

Objetivo y ámbito de estas Normas Urbanísticas

Artículo 1. Objetivo

1. Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Sector SUOT-AE-06 "El Cigarral", de forma que al final del proceso resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes con la calidad que requieren estos espacios.

2. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan intentan, en la medida de lo posible, completar el articulado del planeamiento general vigente, sin menoscabo de incorporar los conceptos y determinaciones que establece aquél y que le sean de aplicación al ámbito de las mismas.

Artículo 2. Ámbito

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado incorporados como Sector SUOT-AE-06 "El Cigarral" por el planeamiento general vigente en Montilla.

CAPÍTULO II

Intención de las Ordenanzas

Artículo 3. Intención

1. La intención de la presente Ordenanza delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la Arquitectura final obedezca a una serie de características determinadas. Este hecho se ha instrumentado tradicionalmente con una normativa, que cuando es demasiado exhaustiva, se hace poco operativa, y sin embargo, cuando es demasiado general, existe poco control sobre la solución arquitectónica final.

2. Por ello, independientemente de lo expuesto en las Normas de Edificación, el espíritu de estas Ordenanzas es que los edificios que se autoricen en esta área tengan una determinada cualificación estética y ambiental acorde al entorno en el cual se implantan y a la actividad a que dan servicio.

CAPÍTULO III

Terminología de conceptos

Artículo 4. Zona de ordenanza

1. Zona de ordenanza es la superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

2. Las Zonas de ordenanza están integradas por los siguientes elementos:

- Parcela mínima edificable: Es el solar edificable con las dimensiones mínimas admisibles que puede constituir una finca independiente en cada Zona de ordenanza.
- Parcela o solar edificable: Es la parte de la manzana edificable, resultante de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.
- Manzana edificable: Es el conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

3. Solar es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo estructura urbana propuesta una vez cuente con todos los servicios que establece la legislación vigente (Art. 45.2. A) de la LOUA).

Artículo 5. Condiciones de la edificabilidad

1. Se entiende por edificabilidad o techo edificable la superficie que puede construirse en una parcela o en una zona.

2. Las condiciones de edificabilidad acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en la parcela o en la zona, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

3. Serán de aplicación para todas las edificaciones de nueva planta que se implanten nuestro sector SUOT-AE-06 "El Cigarral" los siguientes conceptos:

- Superficie edificada por planta será la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- Superficie edificada total será la suma de la superficie edificada por cada una de las plantas que componen el edificio.
- Superficie edificada computable total será el valor máximo que señala el planeamiento como computable a los efectos de limitar la superficie edificada total que puede construirse. A estos efectos se considera que computan la totalidad de la superficie de los voladizos o las terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados o por más del 50 % de su perímetro.
- Coeficiente de edificabilidad será la relación entre la superficie total edificable y la superficie en proyección horizontal del terreno de referencia.

Artículo 6. Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Son aquéllas que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

2. Serán de aplicación para todas las edificaciones de nueva planta que se implanten sector SUOT-AE-06 "El Cigarral" los siguientes conceptos:

- Sólido capaz será el volumen definido por el planeamiento dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- Altura del edificio será la dimensión vertical existente entre la rasante en contacto con la edificación y la cota inferior de la cara del forjado de la última plata o arranque de las formas de cubierta. Puede establecerse en unidades métricas o en número de plantas.
- Cota de origen o referencia a los efectos de la medición de la altura del edificio será la cota de nivelación de planta baja, que se tomará como cota cero.
- Altura en unidades métricas será la altura del edificio según determinen las ordenanzas de zona.
- Altura en número de plantas será el número de plantas sobre la cota de origen, incluida la planta baja que determinen las ordenanzas de zona.

Artículo 7. Condiciones de posición de los edificios en la parcela

1. Para definir la posición de los edificios sobre la parcela hemos de considerar los siguientes conceptos:

- Rasante: Cota altimétrica de cada punto del terreno una vez ejecutadas las obras de urbanización.
- Lindes o linderos: Son las líneas perimetrales que definen los límites de una propiedad. Por su ubicación en la geometría de la parcela, tendremos:
 - Lindero frontal, o alineación exterior, es el lindero o linderos correspondientes a la fachada o fachadas, que definen la separación de la parcela respecto del viario.
 - Linderos laterales o medianeros, son los linderos que definen los límites contiguos con otras parcelas, públicas o privadas, situadas en el resto de los lados del perímetro que no sean linderos frontales.
 - Lindero trasero, es el lindero que definen los límites contiguos con otras parcelas, públicas o privadas situadas al fondo de la parcela.
- Línea de edificación: Es la línea que resulta de la intersección del plano de fachada con el terreno.
- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendida entre las lindes de la parcela y la línea de edificación. Este parámetro puede fijarse como valor fijo obligado o como valor mínimo.
- Área de movimiento: Es la superficie comprendida dentro de la poligonal resultante de aplicar los retranqueos mínimos u obligatorios a todos los linderos.
- Superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro de la poligonal configurada por las proyecciones verticales de las líneas externas de toda la construcción sobre la parcela. La geometría resultante quedará siempre dentro del área de movimiento, superficie que será su máximo.
- Porcentaje de ocupación de parcela: Es la razón entre el área de movimiento y la superficie de parcela.
- Cuerpo saliente: Es el elemento habitable u ocupable que sobresale de la alineación exterior en todas o algunas de las plantas situadas por encima de la planta baja.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 8. Planta

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Distinguimos los siguientes tipos de planta:

- Sótano, donde más del 50 % de la superficie edificada tiene su techo bajo la cota de planta baja del edificio.
- Semisótano, donde más del 50 % de la superficie edificada tiene su plano de suelo por debajo de la cota de planta baja, y el plano de techo, por encima de dicha cota. Los semisótanos cuya cara inferior de forjado de techo se encuentre a distancia mayor de 1,20 m respecto de la rasante de la acera, se consideran a todos los efectos plantas sobre rasante.
- Baja, donde más del 50 % de su superficie edificada coincide con la cota de referencia del edificio.
- Entreplanta, aquella planta en la que la totalidad de su forjado está a una cota intermedia entre los planos de pavimento y de techo de planta baja o de planta de piso.
- Piso, aquella planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Ático o castillete, es la última planta del edificio, cuando su superficie edificada es sensiblemente inferior a la de las restantes plantas.
- Bajo cubierta o abuhardillada, es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 9. Alturas

1. Altura libre es la distancia vertical existente entre la cota de la solería o pavimento totalmente terminado de una planta y el nivel inferior del forjado superior o arranque de las formas de cubierta de la siguiente.

2. La altura libre mínima de una planta sobre rasante será de tres (3,00) metros; para las plantas bajo rasante, la altura libre mínima será de dos metros y medio (2,50).

Artículo 10. Tipología edificatoria

1. En nuestro ámbito se dan cita las siguientes tipologías edificatorias:

- Edificación adosada, aquélla que, estando construida en una única parcela, tiene sus líneas de edificación coincidente con los linderos laterales, pudiendo separarse en su caso de la alineación exterior y del lindero trasero.
- Edificación aislada, aquélla que, estando construida en una única parcela, tiene sus líneas de edificación de todas sus plantas separadas de la alineación exterior y del resto de sus linderos.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 11. Otros

1. Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en el planeamiento general de Montilla, tendrán el mismo significado que en dichos documentos.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****CAPÍTULO I****Normas generales de los usos****Artículo 12. Definición y ámbito**

1. Las condiciones generales de los usos son las condiciones a las cuales han de atenerse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las zonas que dispone la ordenación pormenorizada.

2. Las condiciones que se señalan en este Capítulo les son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta incluidos en su ámbito, así como al resto de las obras en los citados edificios cuando, a juicio de los servicios técnicos municipales, no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la edificación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las normas generales de la edificación enunciadas en el planeamiento general vigente, y en todo caso deberán satisfacer la normativa de rango supramunicipal que les fuere de aplicación.

3. Cuando en un edificio el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas del uso que le fuese de aplicación.

Artículo 13. Usos globales y usos pormenorizados

1. Uso global es el uso que de forma mayoritaria asigna el planeamiento general a un determinado ámbito de planeamiento, sin menoscabo de la convivencia, en su caso, con otros usos globales. En nuestro caso, el Sector SUOT-AE-06 "El Cigarral" tiene que desarrollar un único uso global, el de Actividades Económicas.

2. Usos pormenorizados son aquellos usos en los cuales se desagrega el uso global sobre las distintas zonas fruto de la ordenación pormenorizada del Sector SUOT-AE-06 "El Cigarral", en las cuales pueden convivir en función del carácter de uso que se les asigne:

- Uso principal: Es el uso pormenorizado, también denominado dominante o permitido, que puede implantarse en la zona de forma mayoritaria.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- **Uso compatible:** Es el uso pormenorizado que puede cohabitar con el uso permitido, sin perder ninguno de los dos su carácter, de tal modo que cuando concurren sobre el mismo ámbito, se entenderá por uso dominante o principal el que ocupe mayor superficie útil.
- **Uso prohibido:** Es el uso pormenorizado cuya implantación está proscrita en esa zona.

Asumiendo la estructura del artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas del PGOU, cada uso pormenorizado puede tener una o varias categorías de uso pormenorizado, e incluso algunas subcategorías de uso pormenorizado dentro de aquéllas, de modo que se pueda identificar, estructurar y precisar el contenido de la actividad a desarrollar.

3. Atendiendo al régimen de usos pormenorizados que contiene el artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas citado en el párrafo anterior, la tabla adjunta recoge las relaciones de convivencia que pueden darse entre los usos pormenorizados y sus categorías de uso pormenorizado, las cuales serán precisadas para cada Zona de Ordenanza:

Art. 13.- Régimen de usos pormenorizados.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado	Carácter del uso
Industrial	Industria manufactureras	Principal o Compatible
	Talleres artesanales	
	Bodegas y crianza de vinos	
Logística	Logística - Almacenamiento	
Terciario	Comercio	
	Oficinas	
	Hotelero	
	Recreativo	
	Espectáculos públicos	
	Garaje - Aparcamiento	
Estaciones de servicio	Estaciones de servicio	
Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación	
	Servicios empresariales cualificados	
	Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes	
Equipamiento	Comercial	
	Social	
	Deportivo	
Espacios libres	Zona verde local	
	Parque Urbano	
Infraestructuras	Centros de transformación	
	Punto limpio	
Viario	Aparcamiento	Principal
	Viario y acerado	
Residencial	Todos los usos pormenorizados	Prohibido

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



Artículo 14. Implantación de actividades

1. Además de las condiciones generales que señalamos, todos los edificios deberán asumir las normas vigentes en materia de edificación, con especial atención a las específicas en función de la actividad que pretendan desarrollar, y en concreto a la regulación en materia de protección contra incendios (En concreto, se estará a lo dispuesto en la siguiente regulación normativa, o la que la sustituya:

- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE);
- Ley 21/1992, de 22 de julio, de Industria.
- Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.
- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
- Real Decreto 559/2010, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Integrado Industrial.
- Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Decreto 83/2016, de 19 de abril, por el que se crea el Registro Integrado Industrial de Andalucía y se aprueba su Reglamento.
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios).

2. La implantación de actividades en los edificios quedará vinculada a la superación de los diversos procedimientos de prevención ambiental recogidos en la legislación vigente (*Título III y Anexo I de la GICA; Ordenanza Municipal de Actividades*), con carácter previo a la obtención de la preceptiva licencia municipal para el desarrollo de la actividad.

3. En todo caso, las actividades que se implanten han de adoptar, en la medida de lo posible, medidas tales como:

- Uso preferente de energía eléctrica y, en su defecto, de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.)
- Sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión productivas, si las hubiera.
 - Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.
4. Los procedimientos de prevención ambiental que resultaren necesarios instruir se resolverán al objeto de garantizar:
- El cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos, vibraciones y otros contaminantes atmosféricos.
 - La gestión adecuada de los residuos generados por la puesta en marcha de las actividades productivas.
 - La admisibilidad de los vertidos producidos por la depuradora municipal de aguas residuales.
5. Se realizará un análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad productiva pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares de los usos pormenorizados

Artículo 15. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Industrial*

1. Es uso *Industrial* aquél que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

2. De entre las categorías de uso recogidas en el apartado A del artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas del PGOU, y con la definición recogidas en aquél incorporamos las siguientes:

- Industrias manufactureras, en todas las actividades recogidas en al apartado a.1 del artículo 6.4.2 citado.
- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil, en todas las actividades recogidas en al apartado a.2 del artículo 6.4.2 citado.
- Bodegas e industrias de crianza de vinos.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 16. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Logística*

1. Es uso pormenorizado *Logística* aquél que incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento (depósito, guarda y custodia), gestión de stocks, distribución de bienes y productos con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, y en general los almacenes sin servicio de venta directa al público. Incluye así mismo aquellas empresas que realizan una labor final que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

2. Se establece una única categoría, la de Logística – Almacenamiento.

Artículo 17. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Terciario*.

1. Es uso pormenorizado *Terciario* aquél que comprende las actividades destinadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil (2.000) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios personales; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a los espectáculos públicos y la vida de ocio y relación.

2. De entre las categorías de uso recogidas en el apartado C del artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas del PGOU, y con la definición recogidas en aquél incorporamos las siguientes:

- Comercio, del que tomamos las dos subcategorías, Pequeño Comercio y Mediano Comercio.
- Oficinas.
- Hotelero.
- Recreativo, del que tomamos todas las subcategorías.
- Espectáculos públicos, del que tomamos todas las subcategorías.
- Garaje – Aparcamiento, del que tomamos las tres subcategorías.

3. En el caso de desarrollarse en parcela exclusiva, las actividades de restauración podrán tener lugar total o parcialmente al aire libre, y a estos efectos, todo establecimiento que se acoja a este uso atenderá a la normativa ambiental que le sea de aplicación, y en especial, a las disposiciones en materia de ruidos.

Artículo 18. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Estaciones de servicio*

1. Es uso pormenorizado *Estaciones de servicio* aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

2. Se establece una única categoría, la de Estaciones de servicio.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 19. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Servicios avanzados*

1. Es uso pormenorizado *Servicios avanzados* aquél que comprende las actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

2. De entre las categorías de uso recogidas en el apartado F del artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas del PGOU, y con la definición recogidas en aquél incorporamos las siguientes:

Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs).

- Servicios empresariales cualificados.
- Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes.
- Asumimos todas las subcategorías recogidas en cada una de estas tres categorías.

Artículo 20. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Equipamiento*

1. Es uso pormenorizado *Equipamiento* el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En atención a las determinaciones vigentes (Art. 17.1 de la LOUA; Anexo RP.), distinguimos las siguientes clases de equipamientos:

- Comercial, que comprende los espacios o locales destinados a la venta al público y comercialización de bienes y equipos.
- Social, que comprende los espacios o locales destinados a las actividades socioculturales y de relación. De entre las clases definidos en el apartado C. Servicios de Interés Público y Social del artículo 6.5.2 Definición, clases y tipos de las Normas Urbanísticas del PGOU, consideramos las siguientes:
 - Bienestar social, en todos los tipos descritos.
 - Socio – Cultural, en todos los tipos descritos.
 - Equipamientos administrativos.
 - Equipamientos de Economía Social.
 - Servicios Públicos, en todos los tipos descritos.
- Deportivo, que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como sus instalaciones complementarias.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 21. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Espacios Libres*

1. Es uso pormenorizado *Espacios Libres*, aquél que comprende los espacios destinados a plantaciones y jardinería, al objeto de garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar de vías de tránsito rápido, desarrollar juegos infantiles, servir de aislamiento para las zonas o establecimientos que así lo requieran, y obtener las mejores condiciones estéticas para la ciudad, entre otras funciones análogas.

2. Se distingue un único uso pormenorizado, el de Jardines, que será aquél que se desarrolla sobre una parcela de más de mil (1.000,00) metros cuadrados de superficie y que tiene al menos treinta (30) metros de diámetro mínimo inscribible, atendiendo a las premisas cualitativas establecidas en la legislación vigente (Art. 17.1 de la LOUA; Anexo RP).

3. El acceso a estas parcelas se realizará a través de la vía pública, mediante itinerarios peatonales o acerado, con una anchura pavimentada de al menos dos (2) metros. Por su parte, desde estos espacios libres públicos sólo se podrá acceder hacia los edificios cuando éstos dispongan, dentro de su parcela, de una franja pavimentada alledaña de una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y en su caso, de pequeños vehículos de servicio, sin menoscabo del correspondiente cerramiento de parcela que deban disponer.

Artículo 22. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Infraestructura*

1. Es uso pormenorizado *Infraestructuras* el compuesto por los elementos que posibilitan la prestación a la ciudad de los servicios básicos de infraestructuras. En nuestro caso tenemos los siguientes usos pormenorizados:

- Centro de transformación, que alojará las infraestructuras eléctricas para la transformación de la energía eléctrica de media tensión en baja tensión.
- Punto limpio, vinculado a las tareas de recepción y acopio de residuos sólidos distintos a las fracciones separativas convencionales (orgánico, envases, vidrio, papel y cartón) a fin de realizar su valorización previa a su envío a las plantas gestoras correspondientes.

Artículo 23. Condiciones particulares del uso pormenorizado *Viarío*

1. Es uso pormenorizado *Viarío* el compuesto por los elementos que posibilitan el deslinde de las zonas de titularidad pública y privada, así como la prestación a la ciudad de los espacios destinados a la comunicación, circulación y transporte de personas y mercancías, sea en modos de transporte motorizados o no.

Asimismo, bajo estas zonas se disponen los tendidos de infraestructuras urbanísticas básicas en el subsuelo, y los elementos de mobiliario urbano y señalética en el vuelo.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

2. Se distinguen solo dos categorías:

- Aparcamiento, son los terrenos anejos al viario dispuestos para el aparcamiento de vehículos.
- Viario y acerado, son los terrenos que habilitan la circulación de personas y vehículos, comprensivo de calzadas, Acerados, áreas peatonales y en su caso, carril bici. También se incluyen en esta categoría la Reserva de viario, que son los terrenos que habilitarán la ampliación en su caso de la red viaria propuesta.

CAPÍTULO III

Calificación del suelo en cuanto a usos

Artículo 24. Distribución por zonas

1. El plano de estructura urbana define las siguientes zonas con los ámbitos, usos pormenorizados y categorías de uso pormenorizado siguientes:

Art. 23.- Distribución de usos pormenorizados por zonas.		
Zona	Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado
Z - 1, Z - 2, Z - 3 y Z - 4	Industrial	Industria manufactureras
		Talleres artesanales
		Bodegas y crianza de vinos
	Logística	Logística - Almacenamiento
	Estaciones de servicio	Estaciones de servicio
	Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación
Servicios empresariales cualificados		
Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes		
T	Terciario	Comercio
		Oficinas
		Hotelero
		Recreativo
		Espectáculos públicos
		Garaje - Aparcamiento
	Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación
		Servicios empresariales cualificados
		Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes
SIPS	Equipamiento	Comercial
		Social
		Deportivo
J ; ZVNC	Espacios libres	Zona verde local
SGEL PU		Parque Urbano
CT	Infraestructuras	Centros de transformación
PL		Punto limpio
	Viario	Aparcamiento
		Viario y acerado

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



CAPÍTULO IV

Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada

Artículo 25. Suelos no lucrativos de titularidad pública y privada

1. Consideramos suelos no lucrativos de titularidad pública los siguientes terrenos, que serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montilla:

- Las parcelas integrantes del sistema local de equipamiento, SIPS.
- Las parcelas integrantes del sistema local de espacios libres de dominio y uso público, esto es los Jardines.
- La parcela destinada a Punto Limpio.
- Las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria, así como todo el sistema local viario, el acerado y los itinerarios peatonales y el carril bici.

2. Consideramos suelos no lucrativos de titularidad privada los terrenos ocupados para Centro de transformación, que será puesto a disposición de la compañía suministradora.

Artículo 26. Suelos lucrativos de titularidad pública y privada

1. Será suelo lucrativo de titularidad pública el suelo que permita al Ayuntamiento de Montilla materializar la cesión del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento urbanístico que le corresponde como administración actuante, salvo la parte que en su caso se monetice.

2. Una vez satisfechas las labores de urbanización, el resto de las parcelas lucrativas corresponderán a sus legítimos titulares.

CAPÍTULO V

Desarrollo de la ordenación pormenorizada

Sección 1ª

Estudios de Detalle

Artículo 27. Estudios de detalle

1. Podrán formularse Estudios de Detalle en atención a las previsiones vigentes (Art. 15 de la LOUA; Arts. 65 y 66 del RP).

2. Previo informe de la Oficina Técnica Municipal, será necesaria su redacción en caso de que:

- Por agrupación de dos o más parcelas resultare una ordenación que incluya construcciones aisladas conectadas por nuevos viarios peatonales o rodados de carácter público o privado en la parcela resultante de dicha agrupación.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- Se trate de reordenar volúmenes de acuerdo con las determinaciones de ordenación pormenorizada, en cualquiera de las zonas delimitadas, independientemente de la titularidad que tuviera en ese momento.
- Se pretenda una disposición diferente de los usos pormenorizados de *Equipamiento*, en atención a lo previsto en su Zona de Ordenanza.

Sección 2ª

Parcelaciones

Artículo 28. Proyectos de parcelación

1. Se podrán tramitar Proyectos de parcelación, que habrán de obtener licencia municipal (Art. 66 de la LOUA) para aquellas manzanas o partes de aquéllas en las cuales se desee modificar la parcelación establecida por el instrumento de gestión elegido.

2. Se permite, por otro lado, la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada, si bien serán indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares cuyas dimensiones sean inferiores a las mínimas establecidas (Art. 67 de la LOUA).

Sección 3ª

Proyecto de urbanización

Artículo 29. Determinaciones

1. Atendiendo a las previsiones vigentes (Art. 98 de la LOUA; Arts. 67 a 70, ambos inclusive del RP), se redactará un Proyecto de urbanización para toda la unidad de ejecución.

2. Además de la documentación técnica exigible, la solicitud de licencia de obra de urbanización deberá acompañarse de un informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes que tenga previsto la valorización, reciclaje o en su caso, tratamiento de todos los residuos generados durante la ejecución de las obras de urbanización.

3. En base a lo previsto en la legislación ambiental (Art. 104 de la GICA), la licencia de obras de urbanización quedará condicionada a la constitución por el productor de residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor una vez acredite el destino de los mismos.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Sección 4ª

Normas generales de urbanización

Artículo 30. Conexiones exteriores

1. El Proyecto de Urbanización deberá resolver las conexiones de los servicios urbanísticos con los generales, según los acuerdos alcanzados con las diferentes compañías suministradoras. Si en el momento de iniciar las obras de urbanización, dichas condiciones de conexión hubiesen cambiado o los plazos de los acuerdos hubieran expirado (por entenderse temporales), se renegociará con las compañías que procedan para procurar nuevos compromisos.

2. El Proyecto de urbanización identificará, con la mayor precisión posible, las conexiones exteriores que por su complejidad de gestión, especificidad técnica, o cuantía económica sean susceptibles de realizarse en un documento aparte.

3. Como viene determinado en el *Título V Conexiones exteriores* de la presente relación normativa, los propietarios incluidos en esta Unidad de ejecución quedan sujetos a sufragar, proporcionalmente a sus derechos, no sólo los costes de urbanización, sino también todas las conexiones exteriores (Art. 113 de la LOUA).

Artículo 31. Servicios urbanísticos nuevos y afectados

1. El Proyecto de Urbanización deberá acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan y que su diseño está concertado con las diversas compañías y entidades responsables de los suministros.

2. El Proyecto de Urbanización incluirá la perfecta coordinación de las redes nuevas con las preexistencias, y abordará la reposición de los servicios de infraestructura afectados, llegado el caso.

Artículo 32. Viales

1. El trazado de los viales en planta atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada, sin menoscabo de que la sección transversal de los mismos o su perfil longitudinal pueda ser reajustado de manera motivada, por el Proyecto de Urbanización.

2. Las condiciones de trazado de los viales atenderán a las normas de eliminación de barreras arquitectónicas (Decreto 239/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía (Decreto 239/2009)).

3. Tomando como referencia las características de los mismos y considerando los dictámenes técnicos oportunos con ocasión de las obras de urbanización, la sección transversal de los viales se adaptará a la intensidad y tipo de tráfico previsto.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 33. Movimiento de tierras en parcelas

1. El Proyecto de Urbanización incluirá y valorará el movimiento de tierras necesario para adaptar topográficamente a las rasantes del viario, las parcelas destinadas a acoger equipamientos públicos, así como aquellas parcelas sobre las cuales se materialice el 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Montilla.

Artículo 34. Áreas de aparcamiento

1. La localización de las áreas de aparcamiento atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada.

2. Las pendientes longitudinal y transversal se adaptarán a las de las calzadas contiguas.

3. No se intrusarán las plazas de aparcamiento con la disposición de contenedores u otros elementos análogos.

4. Las dimensiones de las plazas convencionales, así como la dotación y dimensiones de las plazas destinadas a personas con movilidad reducida, atenderá a las previstas en la documentación gráfica, superiores a las prescripciones vigentes (Decreto 239/2009).

Artículo 35. Áreas peatonales

1. La localización de las áreas peatonales atenderá a lo establecido en la ordenación pormenorizada.

2. Las pendientes longitudinal y transversal se adaptarán a las de las calzadas contiguas.

3. La configuración de su trazado en planta y perfil, así como la tectónica de estos viales atenderá a las prescripciones vigentes (Decreto 239/2009).

Artículo 36. Redes de infraestructura

1. En cuanto a las redes de saneamiento:

- Se han previsto redes separativas de saneamiento de fecales y pluviales.
- Está prevista la conexión de fecales considerando el colector existente al Oeste, junto al ferrocarril. No se realizará ningún vertido, ni directo ni indirecto, a cauce alguno sin depuración previa.
- Las redes de pluviales se han sectorizado hacia una serie de aljibes, que alimentan la red de riego y baldeo, y que a su vez disponen de aliviaderos conectados a pozos drenantes, situados en las zonas verdes.
- Estas redes se diseñarán considerando el Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

2. En cuanto a la red de abastecimiento:

- Atenderá Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla.
- Atendiendo a las disposiciones vigentes (Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios), se integrarán en los anillos de abastecimiento hidrantes contra incendios bajo el acerado, tal como recoge la documentación gráfica.

3. En cuanto a las redes de energía eléctrica:

- Las redes de energía eléctrica atenderán a lo previsto a las disposiciones vigentes y a las normativas de la compañía suministradora.
- Las líneas de media tensión alimentarán los centros de transformación, haciendo entrada y salida en ellos.
- La tensión de distribución de baja tensión será de 400/230 V.

4. Respecto de la instalación de alumbrado público:

- Los viales dispondrán de iluminación bilateral, mediante báculos dispuestos al tresbolillo, con la separación y alturas que justifique el Proyecto de Urbanización mediante estudio lumínico, a fin de garantizar la uniformidad de la iluminación.
- La alimentación del alumbrado público se realizará a través de paneles fotovoltaicos dispuestos en el báculo.
- Las instalaciones de alumbrado público atenderán a lo previsto en las disposiciones vigentes en la materia (Real Decreto 1890/2008; Decreto 75/2014), y dispondrán lámparas LED con dispositivos para la regulación automática del consumo de energía y del flujo luminoso.

5. En cuanto a la infraestructura de telecomunicaciones:

- La instalación seguirá las directrices de los operadores que exploten la infraestructura.
- Se ha previsto una dotación de al menos dos (2) líneas por parcela para telefonía básica y acceso a servicios digitales. Los edificios que requieran instalaciones comunes de telecomunicaciones estarán a lo previsto en la legislación en la materia (Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones).
- Se aprovecharán los báculos de alumbrado público para la implantación de las antenas 5G.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 37. Jardinería y urbanización de los espacios libres

1. Se mantendrá preferentemente la vegetación autóctona que presente un buen estado fitosanitario.
2. El Proyecto de urbanización especificará la jardinería correspondiente, con predominio de especies arbóreas y arbustivas de fácil conservación, y combinando latifolios de hoja perenne y caduca, evaluando la oportunidad de incorporar especies de xerojardinería, principalmente de pequeño porte, a los efectos de optimizar los consumos de agua.
3. Los alcorques dispuestos en el acerado irán protegidos con rejillas, que tendrán la conveniente separación para crear una barrera verde y el efecto umbráculo en las zonas de aparcamiento, estudiando su implantación de forma coordinada con báculos del alumbrado y accesos a parcelas.
4. Las especies dispuestas para jardinería dispondrán para su mantenimiento de una red de bocas de riego dispuestas cada veinticinco (25) metros que se alimentarán desde los aljibes dispuestos en la red de recogida de pluviales.

Artículo 38. Cerramientos de parcelas

1. Hasta que se materialice el aprovechamiento urbanístico, todas las parcelas dispondrán de cerramiento, de carácter provisional, preferentemente de malla metálica o similar.
2. El proyecto constructivo que desarrolle cada parcela comprenderá la definición del cerramiento de parcela, que deberá integrar las puertas de acceso y en su caso, los cuadros y armarios de conexión. Preferentemente el cerramiento perimetral de la parcela dispondrá de un zócalo opaco hasta una altura de al menos un (1) metro, pudiendo completar el resto de la altura, hasta los dos metros y medio (2,50), con elementos metálicos tipo verja o similar combinado con vegetación.

TÍTULO III**NORMAS DE EDIFICACIÓN****CAPÍTULO I****Afecciones y protecciones sectoriales****Artículo 39. Zonas de no edificación**

1. Atendiendo a la normativa vigente (Art. 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía; Art. 15 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario), se limita la edificación a:
 - 25 metros desde el límite de la calzada de la carretera A – 3130.
 - 50 m desde el límite de la calzada de la carretera A – 307.
 - 50 m desde el límite exterior de la plataforma del ferrocarril.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 40. Patrimonio cultural

1. Se atenderá al Control Arqueológico de los movimientos de tierras (Art. 3.c) del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas), como una más de las actividades arqueológicas.

Artículo 41. Dominio público hidráulico

1. Las actuaciones que se proyecten atenderán a las previsiones recogidas en la legislación en la materia (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), y en todo caso, cumplirán las siguientes especificaciones:

- Obtener autorización/concesión previa del Organismo de Cuenca para el abastecimiento con aguas públicas superficiales o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m³/año.
- Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido de aguas y productos residuales.
- Respetar las determinaciones del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

CAPÍTULO II**Condiciones generales de la edificación****Artículo 42. Servicios e instalaciones**

1. Las edificaciones se implantarán sobre los terrenos que adquieran la condición de solar (Art. 148.4 de la LOUA), salvo que se solicite la urbanización y edificación simultánea con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística (Art. 149 de la LOUA y 41 del RGU).

2. Será preciso acreditar la conexión de las nuevas redes con los servicios preexistentes, para obtener la licencia de primera ocupación de las edificaciones a implantar en el ámbito.

Artículo 43. Requisitos básicos de la edificación

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos previstos en la regulación específica (Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación).

2. El Ayuntamiento de Montilla fomentará, en la medida de lo posible, la implantación de energías renovables y fórmulas constructivas que fomenten el ahorro energético, tanto en las labores de construcción como en los sistemas energéticos del edificio o instalación, asesorando a sus administrados al respecto.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Artículo 44. Conservación de los bienes inmuebles

1. Según las disposiciones vigentes (Art. 51 de la LOUA), los propietarios de los bienes inmuebles están obligados, en su condición, al mantenimiento de las construcciones, edificaciones e instalaciones de las cuales se sirven en óptimas circunstancias de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

2. En este sentido, la Oficina Técnica Municipal hará especial hincapié en el deber de conservación de los bienes inmuebles, cualesquiera que sean sus titulares, proponiendo las medidas disciplinarias que la legislación vigente autorice.

3. Los espacios libres de parcela quedarán vegetados y/o urbanizados.

Artículo 45. Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones

1. Se estará a lo dispuesto en el planeamiento general vigente de Montilla.

CAPÍTULO III**Ordenanzas particulares para cada Zona de Ordenación Urbanística****Sección 1ª****Zonas de Ordenación Urbanística lucrativas****Artículo 46. Zonas Z**

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a las manzanas y submanzanas identificadas Z – 1, Z – 2, Z - 3 y Z – 4 en el plano *20007 OP 01 Estructura urbana propuesta*.

2. Todas las manzanas que integran esta zona están destinadas a albergar usos lucrativos, sin menoscabo que pudieran acoger usos pormenorizados de carácter público, lucrativos o no, con arreglo a las condiciones de compatibilidad establecidas en la tabla adjunta.

Tales condiciones de compatibilidad armonizarán de manera complementaria con las determinaciones recogidas en el artículo *11.1.31 Condiciones de uso de las Normas Urbanísticas* del PGOU relativo a las subzonas ZO.7 – 1, ZO.7 – 2 y ZO.7 – 3 del suelo urbano consolidado.

De manera particular, dentro del uso pormenorizado Terciario se observarán las siguientes precisiones respecto de las subcategorías establecidas por el artículo *6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas* de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- Tomaremos las dos subcategorías que comprende la categoría C.1 Comercio tal cual están definidas en el citado precepto, esto es, C.1.1 Pequeño comercio y C.1.2 Mediano comercio, sea en edificio exclusivo o compartido;
- La categoría C.2 Oficinas debe entenderse solo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- Tomaremos las tres subcategorías que comprende la categoría C.6 Garaje – Aparcamiento tal cual están definidas en el citado precepto, esto es, C.6.1 Aparcamiento público, C.6.2 Aparcamiento privado y C.6.3 Aparcamiento mixto.

Art. 46.- Régimen de usos pormenorizados en Zonas Z.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado	Carácter del uso
Industrial	Industria manufactureras	Principal
	Talleres artesanales	
	Bodegas y crianza de vinos	
Logística	Logística - Almacenamiento	Compatible
Terciario	Comercio	
	Oficinas	Prohibido
	Hotelero	
	Recreativo	Compatible
	Espectáculos públicos	
	Garaje - Aparcamiento	
Estaciones de servicio	Estaciones de servicio	Compatible
Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación	
	Servicios empresariales cualificados	
	Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes	
Equipamiento	Comercial	
	Social	
	Deportivo	
Espacios libres	Zona verde local	
	Parque Urbano	
Infraestructuras	Centros de transformación	
	Punto limpio	
Viario	Aparcamiento	
	Viario y acerado	
Residencial	Todos los usos pormenorizados	Prohibido

3. Tipología edificatoria: Edificación adosada en la zona Z – 1 y edificación aislada en las zonas Z – 2, Z – 3 y Z – 4.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



4. Se permite segregación de parcelas considerando las siguientes dimensiones mínimas de parcela:

Art. 43.- Dimensiones de parcela mínima.		
Parcelas	Dimensiones mínimas	
	Diámetro (m)	Superficie (m²)
Z - 1	12,50	500,00
Z - 2	20,00	1.000,00
Z - 3	30,00	2.000,00
Z - 4	30,00	5.000,00

Asimismo, se permite la agregación de parcelas sin limitación de la superficie resultante.

5. La edificabilidad máxima de cada zona es la siguiente:

Art. 43.- Edificabilidad máxima.		
Parcelas	Índice (m²/m²)	Techo (m²)
Z - 1	0,8800	13.194,72
Z - 2	0,5400	5.793,05
Z - 3	0,8300	100.314,53
Z - 4	0,7402	45.782,20
TOTAL	-	165.084,50

6. Retranqueos mínimos obligatorios: La edificación sobre rasante se dispone aislada, retranqueada a todos sus linderos, con arreglo a la siguiente disposición:

Art. 43.- Retranqueos mínimos obligatorios. (m)			
Parcelas	A fachada	A lindero trasero	A lindero lateral
Z - 1	7,50	5,00	0,00
Z - 2	7,50	5,00	5,00
Z - 3	7,50	5,00	5,00
Z - 4	7,50	5,00	5,00

En el caso de las parcelas Z – 3 y Z – 4 con fachada a la carretera A – 307, prevalecerá la delimitación de la zona de no edificación frente a los retranqueos establecidos, tal como puede comprobarse en la documentación gráfica. Asimismo, en los retranqueos previstos en la manzana Z – 3 para linderos trasero y lateral, serán de aplicación en caso de parcelación de la citada manzana.

No obstante, mediante Estudio de Detalle se podrán configurar retranqueos de frentes homogéneos de manzana. En ese caso, se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación, la cual deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

7. Ocupación máxima de parcela: Será la resultante de respetar los retranqueos mínimos establecidos. En todo caso, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la superficie de parcela.

8. Altura máxima de la edificación: Dos (2,00) plantas o nueve (9,00) metros hasta el arranque de la cubierta, medida con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3.24 *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura* de las Normas Urbanísticas del PGOU.

De manera excepcional, y siempre justificadamente, se podrá autorizar una altura superior en caso de que la edificación lo requiera para alojar las instalaciones que necesite para su funcionamiento o para realizar los procesos que albergue, a cuyos efectos será preciso aprobar un Estudio de Detalle.

9. Construcciones permitidas sobre la altura máxima: Se permiten construcciones auxiliares entendiendo por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades industriales, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, puentes grúa etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la industria.

10. Patios: En los términos definidos por el artículo 7.3.33 Patios de las Normas Urbanísticas del PGOU, se permiten los patios de parcela (de ventilación o de luces), los patios abiertos (por la disposición retranqueada de la edificación), y los patios de manzana o mancomunados en el caso de agregación de parcelas.

11. Cuerpos y elementos salientes: No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.

12. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco grados (45º) sexagesimales de pendiente, salvo que expresamente se justifique por necesidades de funcionamiento de la industria.

En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

13. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, pudiendo ocupar el primero la totalidad de la superficie de la parcela, mientras que el segundo tendrá que respetar los retranqueos mínimos establecidos para edificación sobre rasante.

14. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100,00) m² edificados, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m² de superficie útil del taller. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad. De la misma forma, habrá de acreditarse convenientemente que las

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúa en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga y descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40 %) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) m², se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9,00) metros de longitud por tres (3,00) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1,00) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700,00) m², deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500,00) m² más de superficie.

Artículo 47. Zonas T

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a las parcelas identificadas T en el plano *20007 OP 01 Estructura urbana propuesta*.

2. Todas las manzanas que integran esta zona están destinadas a albergar usos lucrativos, sin menoscabo que pudieran acoger usos pormenorizados de carácter público, lucrativos o no, con arreglo a las condiciones de compatibilidad establecidas en la tabla adjunta.

Tales condiciones de compatibilidad armonizarán de manera complementaria con las determinaciones recogidas en el artículo 11.1.31 Condiciones de uso de las Normas Urbanísticas del PGOU relativo a las subzonas ZO.7 – 1, ZO.7 – 2 y ZO.7 – 3 del suelo urbano consolidado.

De manera particular, dentro del uso pormenorizado Terciario se observarán las siguientes precisiones respecto de las subcategorías establecidas por el artículo 6.4.2 Usos pormenorizados de las Actividades Económicas de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- Tomaremos las dos subcategorías que comprende la categoría *C.1 Comercio* tal cual están definidas en el citado precepto, esto es, *C.1.1 Pequeño comercio* y *C.1.2 Mediano comercio*, sea en edificio exclusivo o compartido;
- La categoría *C.2 Oficinas* debe entenderse solo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
- La categoría *C.3 Hotelero* debe entenderse con arreglo a las modalidades establecidas en la legislación sectorial vigente (Decreto-ley 13/2020, de 18 de mayo, por el que se establecen medidas extraordinarias y urgentes relativas a establecimientos hoteleros, coordinación de alertas, impulso de la telematización, reactivación del sector cultural y flexibilización en diversos ámbitos ante la situación generada por el coronavirus (COVID-19)).
- La categoría *C.4 Recreativo* comprenderá las subcategorías establecidas en la legislación sectorial vigente (Decreto 155/2018, de 31 de julio, por el que se aprueba el Catálogo de Espectáculos

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de Andalucía y se regulan sus modalidades, régimen de apertura o instalación y horarios de apertura y cierre) homologables a las indicadas en el citado artículo 6.4.2 de las Normas Urbanísticas.

- La categoría C.5 Espectáculos públicos comprenderá las subcategorías establecidas en la legislación sectorial vigente reseñada en el punto anterior homologables a las indicadas en el artículo 6.4.2 de las Normas Urbanísticas.
- Tomaremos las tres subcategorías que comprende la categoría C.6 Garaje – Aparcamiento tal cual están definidas en el citado precepto, esto es, C.6.1 Aparcamiento público, C.6.2 Aparcamiento privado y C.6.3 Aparcamiento mixto.

Art. 47.- Régimen de usos pormenorizados en Zonas T.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado	Carácter del uso
Industrial	Industria manufactureras	Prohibido
	Talleres artesanales	
	Bodegas y crianza de vinos	
Logística	Logística - Almacenamiento	
Terciario	Comercio	Principal
	Oficinas	
	Hotelero	
	Recreativo	
	Espectáculos públicos	
	Garaje - Aparcamiento	
Estaciones de servicio	Estaciones de servicio	Prohibido
Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación	
	Servicios empresariales cualificados	
	Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes	
Equipamiento	Comercial	Compatible
	Social	
	Deportivo	
Espacios libres	Zona verde local	
	Parque Urbano	
Infraestructuras	Centros de transformación	
	Punto limpio	
Viario	Aparcamiento	
	Viario y acerado	
Residencial	Todos los usos pormenorizados	Prohibido

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



48C2B3C96E0D270D996A

3. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

4. Se permite segregación de parcelas considerando una parcela mínima de mil (1.000) m², con un diámetro mínimo inscribible de veinte (20) metros. Asimismo, se permite la agregación de parcelas teniendo por límite en este caso la restitución de la superficie de parcela establecida inicialmente.

5. La edificabilidad máxima de cada parcela es la siguiente:

Art. 43.- Edificabilidad máxima.		
Parcelas	Índice (m ² /m ²)	Techo (m ²)
8.1	2,4000	7.069,90
8.2		5.853,60
8.3		5.853,60
8.4		6.962,64
9.1		7.251,84
TOTAL	-	32.991,58

6. Retranqueos mínimos obligatorios: La edificación se dispone aislada, retranqueada siete metros y medio (7,50) a todos sus linderos.

7. Ocupación máxima de parcela: Será la resultante de respetar los retranqueos mínimos establecidos. En todo caso, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la superficie de parcela.

8. Altura máxima de la edificación: Cuatro (4,00) plantas o quince (15,00) metros hasta el arranque de la cubierta, medida con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3.24 *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura* de las Normas Urbanísticas del PGOU.

9. Construcciones permitidas sobre la altura máxima: Se permiten construcciones auxiliares entendiendo por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades terciarias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, maquinarias de aparatos elevadores, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad.

10. Patios: En los términos definidos por el artículo 7.3.33 *Patios* de las Normas Urbanísticas del PGOU, se permiten los patios de parcela (de ventilación o de luces), los patios abiertos (por la disposición retranqueada de la edificación), y los patios de manzana o mancomunados en el caso de agregación de parcelas.

11. Cuerpos y elementos salientes: No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



12. Cubiertas: Las cubiertas podrán serán preferentemente planas o bien inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco (45°) sexagesimales de pendiente. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

13. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, pudiendo ocupar el primero la totalidad de la superficie de la parcela, mientras que el segundo tendrá que respetar los retranqueos mínimos establecidos para edificación sobre rasante.

14. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100,00) m² edificados. En cualquier caso, las actividades que precisen estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, habrán de disponer en el interior de la parcela un aparcamiento dimensionado en función de la ocupación media prevista para la actividad.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40 %) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la actividad supere los trescientos cincuenta (350) m², se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de, al menos, nueve (9,00) metros de longitud por tres (3,00) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1,00) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700,00) m², deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500,00) m² más de superficie.

Sección 3ª

Zonas de Ordenación Urbanística no lucrativas

Artículo 48. Zona Equipamiento

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a la parte de la manzana identificada como SIPS COM, SIPS SOC y SIPS DEP en el plano *20007 OP 01 Estructura urbana propuesta*.

Entendemos esta zona como una suerte de soporte o tapiz donde desarrollar las actividades públicas inherentes a los tres usos pormenorizados permitidos, pues entre ellos se establecen relaciones ciertas de compatibilidad y complementariedad.

Motivadamente, esta versatilidad que pretendemos desarrollar puede llegar incluso a trascender los límites físicos propuestos por la documentación gráfica, de manera que pueda llegar a obviarse esta aparente segregación de usos pormenorizados vinculados a recintos estancos.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

2. Se establece para esta zona el siguiente régimen de usos:

Art. 48.- Régimen de usos pormenorizados en Zona Equipamiento.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado	Carácter del uso
Industrial	Industria manufactureras	Prohibido
	Talleres artesanales	
	Bodegas y crianza de vinos	
Logística	Logística - Almacenamiento	
Terciario	Comercio	Compatible
	Oficinas	
	Hotelero	Prohibido
	Recreativo	Compatible
	Espectáculos públicos	
	Garaje - Aparcamiento	Prohibido
Estaciones de servicio	Estaciones de servicio	
Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación	Prohibido
	Servicios empresariales cualificados	
	Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes	
Equipamiento	Comercial	Principal
	Social	
	Deportivo	
Espacios libres	Zona verde local	Compatible
	Parque Urbano	
Infraestructuras	Centros de transformación	Compatible
	Punto limpio	
Viarío	Aparcamiento	Compatible
	Viarío y acerado	
Residencial	Todos los usos pormenorizados	Prohibido

Al objeto de cuantificar y definir la compatibilidad entre las tres categorías de usos pormenorizados permitidas, nos remitimos a las Normas Urbanística del PGOU, y en concreto a lo indicado en:

- *Artículo 6.5.5 Compatibilidad de usos en parcelas calificadas de Equipamientos y Servicios Públicos;*
- *Artículo 6.5.6 Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.*
- *Artículo 6.5.7 Calificación de Servicios de Interés Público y Social.*

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



3. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

4. Se permite segregación de parcelas considerando una dimensión mínima de parcela de mil (1.000) m² con un diámetro mínimo inscribible de veinte (20) metros. Asimismo, se permite la agregación de parcelas teniendo por límite en este caso la restitución de la superficie de parcela establecida inicialmente.

5. La edificabilidad máxima de cada parcela es la siguiente:

Art. 48.- Edificabilidad máxima.		
Parcelas	Índice (m ² /m ²)	Techo (m ²)
COM	0,6500	3.159,38
SOC	0,6500	3.048,54
DEP	0,5000	4.758,63
TOTAL	-	10.966,54

6. Retranqueos mínimos: La edificación se dispone aislada, retranqueada siete metros y medio (7,50) a todos sus linderos.

7. Ocupación máxima de parcela: Será la resultante de respetar los retranqueos mínimos establecidos. En todo caso, la ocupación bajo rasante podrá ser del cien por cien (100 %) de la superficie de parcela.

Las instalaciones deportivas abiertas no ocuparán más del ochenta por ciento (80 %) de la parcela. En todo caso, se deberá prestar especial atención a la ordenación de la zona libre de edificación, que deberá quedar ajardinada preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento, o bien urbanizadas.

8. Altura máxima de la edificación: Tres (3,00) plantas o doce (12,00) metros, hasta el arranque de la cubierta, medida con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3.24 *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura* de las Normas Urbanísticas del PGOU.

De manera excepcional, y siempre justificadamente, se podrá autorizar una altura superior en caso de que la edificación lo requiera para alojar las instalaciones que necesite para su funcionamiento, a cuyos efectos será preciso aprobar un Estudio de Detalle.

9. Construcciones permitidas sobre la altura máxima: Se permiten construcciones auxiliares entendiendo por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, maquinarias de aparatos elevadores, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado. Sobre la altura máxima solo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

10. Patios: En los términos definidos por el artículo 7.3.33 *Patios* de las Normas Urbanísticas del PGOU, se permiten los patios de parcela (de ventilación o de luces), los patios abiertos (por la disposición retranqueada de la edificación), y los patios de manzana o mancomunados en el caso de agregación de parcelas.

11. Cuerpos y elementos salientes: No se permiten cuerpos volados ni elementos salientes respecto de la alineación a vial establecida ni respecto a la línea de retranqueo establecida.

12. Cubiertas: Las cubiertas podrán ser preferentemente planas o bien inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas no podrá superar los cuarenta y cinco (45°) sexagesimales de pendiente. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

13. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, pudiendo ocupar el primero la totalidad de la superficie de la parcela, mientras que el segundo tendrá que respetar los retranqueos mínimos establecidos para edificación sobre rasante.

14. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá como mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100,00) m² edificados, pudiendo aumentarse tal dotación a una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m² edificados para los usos pormenorizados en los que pueda preverse la concentración de personas y en el caso de que el SIPS Comercial se configure como espacio para abastecimiento alimentario.

En este último caso, se dispondrá de una (1) plaza de carga y descarga por cada diez (10) puestos de venta dentro del local o área comercial. Esta zona tendrá una altura libre mínima de tres (3,00) metros y una superficie mínima de siete (7,00) metros de longitud por cuatro (4,00) metros de latitud, dispuestos de forma que permitan las operaciones de carga y de descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40 %) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 49. Zona SELDUP

1. **Ámbito de aplicación:** Se aplicará a todas las parcelas identificadas como J, SG – EL y ZVNC en el plano 20007 OP 01 *Estructura urbana propuesta*.

2. Se establece para esta zona el siguiente régimen de usos:

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

Art. 49.- Régimen de usos pormenorizados en Zona Espacios libres.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso pormenorizado	Carácter del uso
Industrial	Industria manufactureras	Prohibido
	Talleres artesanales	
	Bodegas y crianza de vinos	
Logística	Logística - Almacenamiento	
Terciario	Comercio	
	Oficinas	
	Hotelero	
	Recreativo	
	Espectáculos públicos	
	Garaje - Aparcamiento	
Estaciones de servicio	Estaciones de servicio	
Servicios avanzados	Tecnologías Información y Comunicación	
	Servicios empresariales cualificados	
	Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes	
Equipamiento	Comercial	
	Social	
	Deportivo	
Espacios libres	Zona verde local	Principal
	Parque Urbano	
Infraestructuras	Centros de transformación	Prohibido
	Punto limpio	
Viaro	Aparcamiento	Compatible
	Viaro y acerado	Prohibido
Residencial	Todos los usos pormenorizados	

El régimen de usos de ambas categorías se completa con la compatibilidad para la implantación del uso pormenorizado Infraestructuras, de los aljibes previstos para el drenaje de la red de pluviales, así como pozos de saneamiento y arquetas de las distintas redes de infraestructuras, y los dispositivos que fuese preciso para mejorar la capacidad de las redes de comunicación digital, todo ello siempre que la incorporación de estos elementos no suponga menoscabo alguno de las superficies computadas ni de su cualificación.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 6.5.16 *Condiciones particulares de los Parques Urbanos* de las Normas Urbanísticas del PGOU, la compatibilidad para la implantación en la parcela denominada SG – EL

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

de los usos públicos deportivos y los servicios de interés público y social, así como de los aparcamientos, atenderá a las siguientes reglas:

- La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá el veinte por ciento (20 %) de la superficie de la parcela SG - EL.
- La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10 %) de la superficie total de la parcela SG – EL.
- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total de la parcela SG – EL.
- Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá instalarse en ella construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

4. Dimensiones mínimas de parcela: Mil (1.000,00) metros cuadrados y treinta (30) metros de diámetro mínimo inscribible para las parcelas J – 1 a J – 5, ambas inclusive, y para la parcela SG - EL. Salvo casos excepcionales, y de manera justificada, no se permite segregación de la parcela.

Las parcelas etiquetadas ZNVC no cumplen tales condiciones de parcela mínima, pero no por ello dejan de configurarse por las prescripciones de este artículo.

5. La edificabilidad máxima de cada parcela es la siguiente:

Art. 49.- Edificabilidad máxima.		
Parcelas	Índice (m ² /m ²)	Techo (m ²)
J	0,1000	5.740,81
ZVNC	0,0000	0,00
SG	0,2000	5.759,39
TOTAL	-	11.500,20

6. Altura máxima de la edificación: Una (1,00) plantas o cuatro (4,00) metros hasta el arranque de la cubierta, medida con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3.24 *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura* de las Normas Urbanísticas del PGOU.

7. El diseño de las zonas J tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

8. El diseño de la zona SG se proyectará de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la configuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización e instalaciones. La zona SG se diseñará respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

Esta zona contará con juegos infantiles y preadolescentes, combinadas con aparatos para activación de mayores, y completados con juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

9. Para el ajardinamiento de estas todas las zonas se procurará el aporte de pies en buen estado fitosanitario, debiendo quedar completado dicho ajardinamiento preferentemente con especies xéricas de bajo mantenimiento.

Sección 4ª

Zonas Infraestructuras

Artículo 50. Zonas CT

1. Se aplicará a las parcelas identificadas como CT – 01 a CT – 17, ambas inclusive, en el plano 20007 *OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. Uso pormenorizado principal: Infraestructuras; Categoría de uso principal: Centro de transformación.
3. Usos pormenorizados compatibles: Ninguno.
4. Usos pormenorizados prohibidos: El resto.
5. Dimensiones mínimas de parcela: La establecida en la ordenación pormenorizada. Salvo casos excepcionales, no se permite segregación de la parcela.
6. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.

Artículo 51. Zona PL

1. Se aplicará a la parcela identificada como PL en el plano 20007 *OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. Uso pormenorizado principal: Infraestructuras; Categoría de uso principal: Punto limpio.
3. Usos pormenorizados compatibles: Ninguno.
4. Usos pormenorizados prohibidos: El resto.
5. Dimensiones mínimas de parcela: La establecida en la ordenación pormenorizada. Salvo casos excepcionales, no se permite segregación de la parcela.
6. Índice de edificabilidad máxima: 0,25 m²/m².

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

7. Altura máxima de la edificación: Una (1,00) planta o cuatro (4,00) metros hasta el arranque de la cubierta, medida con arreglo a lo previsto en el artículo 7.3.24 *Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura* de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Sección 5ª

Zona Viario y comunicaciones

Artículo 52. Zona Viario, acerado y aparcamiento

1. Es el único ámbito sin denominación en el plano *20007 OP 01 Estructura urbana propuesta*.
2. Uso pormenorizado principal: Viario; Categoría de uso principal: Aparcamiento, Viario y acerado y Carril bici.
3. Usos pormenorizados compatibles: Ninguno.
4. Usos pormenorizados prohibidos: El resto.
5. Índice de edificabilidad máxima: No se establece índice de edificabilidad.

TÍTULO IV

GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Sistema de actuación

Artículo 53. Sistema de actuación

1. La unidad de ejecución delimitada, que como vemos en el plano *20007 OP 07 Unidad de ejecución y plan de etapas* coincide con el ámbito del sector SUOT-AE-06 "El Cigarral", y se gestionará mediante el Sistema de Actuación por Compensación (Sección Tercera del Capítulo II del Título IV de la LOUA).

CAPÍTULO II

Previsiones de programación y de gestión

Artículo 54. Plazos para la ejecución jurídica de la Unidad de Ejecución

1. El Proyecto de Reparcelación se presentará ante el Ayuntamiento de Montilla dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 55. Plazos para la ejecución de las obras de urbanización

1. Una vez inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, habrán de asumirse los siguientes plazos máximos para la ejecución de sus obras de urbanización y la realización de las conexiones exteriores con las redes de servicios urbanísticos básicos:

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A Fecha Firma: 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A

- El Proyecto de Urbanización se presentará ante el Ayuntamiento de Montilla dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la inscripción en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación.
- Las obras de urbanización y las conexiones exteriores que fueran necesarias comenzarán a ejecutarse con arreglo a la programación prevista en el Proyecto de Urbanización.

2. La programación de estas fechas supondrá la puesta en carga de la totalidad del suelo del ámbito, y por tanto la obtención por parte del Ayuntamiento de Montilla de las reservas de suelo para materializar el 10 % del aprovechamiento urbanístico, así como el resto de los sistemas locales y generales de espacios libres, y los sistemas locales de equipamiento recogidos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 56. Plazos para la ejecución de las obras de edificación

1. Las obras de edificación podrán comenzar una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Montilla, sin perjuicio de que pudiera solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto respectivamente en la legislación vigente (Art. 149 de la LOUA; Art. 41 del RGU).

CAPÍTULO III

Conservación de la urbanización

Artículo 57. Conservación de la urbanización

1. Los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán obligados a la conservación de las obras de urbanización en los términos previstos en la ley (Art. 153 de la LOUA), así como al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios hasta la recepción definitiva de las mismas por el Ayuntamiento de Montilla.

2. Para ello los propietarios deberán integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación. De cara a un mejor desarrollo sostenible, dicha Entidad podría adherirse además, a un sistema de gestión medioambiental.

Montilla, 21 de abril de 2026.– El Alcalde, Rafael Ángel Llamas Salas.

Código Seguro de Verificación (CSV): 48C2 B3C9 6E0D 270D 996A **Fecha Firma:** 06-05-2026 08:02:16

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



48C2B3C96E0D270D996A