

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Montilla

Núm. 526/2020

El Pleno de la Excm. Corporación, en celebrada el día 3 de octubre de 2018, acordó:

1º. Aprobar definitivamente el documento de "Texto Refundido de la Innovación del Plan Parcial PP R-2 del Plan General de Ordenación de Montilla", promovido por la Junta de Compensación del sector.

2º. Remitir el documento, junto con la certificación de la resolución, a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, a fin de que se proceda a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con carácter previo a la publicación del acuerdo.

3º. Trasladar el acuerdo, junto con el documento, al Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos.

4º. Una vez se certifique el depósito en el Registro Municipal y se haya dado traslado de la documentación al Registro Autonómico, publicar la resolución y ordenanzas en el BOP de Córdoba.

Dicho documento ha quedado inscrito en el Libro I, Sección 1, Hoja 32 del Registro de Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, así como en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, Sección de Instrumentos de Planeamiento, libro de registro de Montilla, registro número 8266.

Montilla, 14 de febrero de 2020. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Rafael Ángel Llamas Salas.

#### ORDENANZAS REGULADORAS

##### Capítulo 1º

##### Generalidades

#### Artículo 1º. Ámbito territorial

El presente Plan Parcial ordena, en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montilla, el sector identificado en el mismo como PP-R2.

#### Artículo 2º. Vigencia del plan

El Plan Parcial redactado tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones de las que pudieran derivarse su desarrollo.

Será necesaria la tramitación de una modificación del Plan Parcial cuando se modifiquen algunas de sus determinaciones.

#### Artículo 3º. Desarrollo

Cuando se trate de ejecutar la ordenación contenida en el Plano de Ordenación, se hará mediante Proyecto de Urbanización para los viales, zonas verdes y espacios libres y mediante Proyecto de Edificación para las construcciones, ya sean lucrativas o de equipamiento.

Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes y/o ajustar alineaciones y rasantes, será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Dichos Estudios de Detalle no podrán alterar las determinaciones siguientes del Plan Parcial: Edificabilidad, Altura máxima y mínima, Tipología de la edificación, Usos dominantes y compatibles.

Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario ni alteraciones tipomorfológicas.

#### Artículo 4º. Régimen jurídico del suelo

Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las

Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montilla, Títulos I, II y III, así como a lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.

#### Capítulo 2º

#### Normas de edificación

#### Artículo 1º. Definición

El ámbito de la zona de "Ensanche" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a "Calificación del Suelo".

#### Artículo 2º. Unidad de actuación edificatoria

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumpla las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada mínima: 6 metros.
- Fondo mínimo de parcela: 5 metros.
- Superficie mínima de parcela: 80 m<sup>2</sup>.

3. Se autorizan las agregaciones de parcelas del Plan Parcial R2.

4. Cuando se trate de agregar parcelas del Plan Parcial con otras del suelo urbano colindante, en cuanto a su edificabilidad parcela resultante no tendrá otra limitación que la de su edificabilidad resultante, que en ningún caso será superior a la que resulte de la suma de las que tuvieran asignadas aisladamente cada parcela según su ordenanza de edificación.

#### Artículo 3º. Numero de plantas

1. El número de plantas permitido en esta zona será el indicado en los planos correspondientes.

2. Para el caso de edificaciones a calles de igual o distinta altura pero con desnivel entre ellas superior o igual a 2.00 metros, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear la diferencia en número de plantas existentes con un mínimo de 5.00 metros, del frente de la calle de menor altura.

3. En el caso de edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones:

a) Para calles de embocadura inferior a 8 m. podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, en una longitud de hasta 12.00 m. Para el caso de calles de embocadura de 8 m. o superior la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

b) En todo caso, como mínimo, deberá quedar a tres metros de los linderos de la parcela colindante.

c) Dicho paramento lateral deberá mantenerse con una profundidad mínima de 7 metros.

4. Ático retranqueado: Podrá autorizarse por encima de la altura máxima señalada, un ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a vía o espacio público un mínimo de tres metros, y cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta; el ático comprenderá los espacios destinados a casillas de maquinaria de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc, así como dependencias de posibles servicios generales de la finca, con exclusión del uso de viviendas incluso aquellas destinadas a portería.

En los solares en los que esté prevista la edificación de planta retranqueada respecto a la línea de fachada, el referido Ático retranqueado se situará a una distancia mínima de tres metros del frente establecido para las referidas plantas retranqueadas.

5. Diferencia en número de plantas: Se permitirá construir una planta menos de las máximas fijadas para la calle en cuestión, sin que ello suponga pérdida de edificabilidad alguna, que podrá con-

centrarse en las plantas inferiores. Si quedaren por este motivo medianeras al descubierto deberán ser estas tratadas en forma adecuada por quien provoque su aparición.

#### **Artículo 4º. Altura de la edificación**

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, no será superior a cinco metros.

La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1.20 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada.

Las plantas de pisos superiores incluso el bajo, cuando estas se destinen a uso de vivienda, tendrán una altura mínima de 2.90 y máxima de 4.00 metros medida de suelo a suelo.

Las plantas bajas de las edificaciones, cuando estas se dediquen a locales comerciales, tendrán una altura mínima de 3.50 metros y máxima de 5.00 metros medida de suelo a suelo.

Se prohíbe expresamente el desdoblamiento de las plantas bajas en dos plantas.

2. **Altura total:** La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de la licencia si la altura de edificación adoptada, aún cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores, perjudica el carácter general del conjunto urbano. Esta denegación será motivada.

3. **Tratamiento de medianeras:** Será de cuenta del propietario de la casa más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras o paramentos colindantes de su propiedad.

4. Todos los muros perimetrales o interiores que quedan más elevados de la altura que es autorizable para el edificio colindante, deberán retirarse de estos, tres metros y será tratado como fachada el paramento vertical resultante a los efectos de composición. Se exceptúan de la aplicación de este apartado los solares de profundidad no superior a ocho metros, a los que no se exigirá retranqueo por los linderos del fondo, y los solares de anchura no superior a doce metros, a los que no se exigirá retranqueo por los linderos laterales.

#### **Artículo 5º. Ocupación máxima de parcela catastral**

La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma, es decir el 100%.

#### **Artículo 6º. Condiciones de salubridad**

1. No se admitirán viviendas interiores, considerándose como interiores todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias (o una sola con superficie superior o igual a 16 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 4 m), excluidos aseos, con luces a la calle o a patio con superficie mínima de 70 m<sup>2</sup> y anchura mínima de 7 m.

2. Los patios de luz y ventilación admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor a tres metros. Cuando sirvan a un total de más de tres viviendas su superficie mínima será igual o superior a quince metros cuadrados.

3. No se permitirán viviendas en semisótano, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que den fachada.

4. Las escaleras de acceso a viviendas en edificios de hasta cuatro plantas, podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0.30 metros de diámetro por el número de plantas del edificio.

#### **Artículo 7º. Alineaciones, salientes y vuelos**

1. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las señaladas en los planos correspondientes.

2. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones establecidas, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales. Únicamente se permiten retranqueos en planta baja, cuando la misma se destine a uso comercial y en la última planta según venga establecido en el plano correspondiente.

3. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada.

4. La edificación que se proyecte deberá conservar obligatoriamente la alineación y altura marcada en todo su frente no admitiéndose ordenaciones libres de volúmenes.

5. Las jambas de portadas y de huecos podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

a) En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm.

b) En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cms. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).

6. El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras, será, en relación a la alineación de la calle, el siguiente:

Calles de menos de 12 m.: 0.50 m. máximo.

Calles de menos de 15 m.: 0.80 m. máximo.

Calles de menos de 20 m.: 1.00 m. máximo.

Calles de más de 20 m.: 1.25 m. máximo.

7. No se admitirán cuerpos volados cerrados.

8. Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

#### **Artículo 8º. Condiciones de uso**

1. Se permiten todos los usos: residencial, comercial, oficina, administrativo, espectáculos, equipamiento, artesanales, industriales, garaje o almacenes compatibles con el uso preferentemente residencial.

2. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, religioso, asistencial o público. Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público del que anteriormente daban.

3. Los aparcamientos se autorizan en plantas de sótanos o semisótano. Se autorizarán en planta baja cuando se trate de viviendas unifamiliares, o en viviendas plurifamiliares cuando se sitúen al menos a tres metros de fachada.

4. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de tres metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en la parte superior, de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

#### **Artículo 9º. Uso industrial**

1. El uso industrial estará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y Reglamento para su desarrollo y ejecución.

2. Los usos -industriales- entre los que está incluido el almacenaje deberán reservar una plaza de aparcamiento cada 75 m<sup>2</sup> o fracción, cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

#### **Artículo 10º. Uso hotelero**

1. Se considera comprendido en el uso hotelero los hoteles, residencias y pensiones, sea cual fuese su categoría.

2. Para aquellas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una planta de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

#### **Artículo 11º. Uso comercial y administrativo**

Los edificios de nueva planta, en los que se proyecten locales comerciales, vendrán sujetos a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos, en el interior de la parcela en proporción de una plaza por cada 75 metros o fracción.

#### **Artículo 12º. Uso residencial**

En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos o cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado.

#### **Artículo 13º. Otros usos**

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamiento dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando no obstante exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

#### Capítulo 3º

##### Normas de protección del patrimonio edificatorio

Será de aplicación todo el articulado del Capítulo 2º, Título 4º de las NN.SS. de Planeamiento de Montilla.

#### Capítulo 4º

##### Ordenanzas para dotaciones

#### ÁREAS LIBRES.

En estas áreas, se permite el uso deportivo con actividades al aire libre, así como los usos de relación y cultural.

Las pequeñas edificaciones que fueran necesarias para estos usos, quedarán perfectamente integradas en la ordenación y no sobrepasarán el 2% de la superficie total.

En todo caso el acceso a estas zonas será público y libre, no pudiendo cerrarse con ningún tipo de cercas o vallas, y se mantendrán en todo momento bajo titularidad pública.

#### EQUIPAMIENTO SOCIAL-COMERCIAL.

Se aplicará esta ordenanza a la parcela designada con esta ca-

lificación en el plano correspondiente.

La edificabilidad total sobre rasante será como máximo de 2,9712 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La máxima altura permitida es de tres plantas.

La ocupación máxima de la parcela será equivalente a la superficie de la misma, es decir, el 100%.

#### EQUIPAMIENTO CENTRO DOCENTE.

El índice de edificabilidad máxima para los distintos centros escolares, será el que se derive del programa propio de la instalación, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

La ocupación podrá ser del 100% de la parcela y la edificabilidad máxima la derivada del programa, debiendo adaptarse la edificación a la ordenanza dominante de Ensanche.

La alineación de la edificación podrá hacerse coincidir o no con la del frente de la parcela alineada al vial. En el caso de no coincidir, se dotará a la parcela, en los tramos no alineados con el frente del vial, de cerca constituida por zócalo de fábrica de 0.90 m. de altura máximo y cerramiento transparente hasta una altura de 2,10 metros. Esta altura se medirá desde la cota del acerado en el punto medio de cada tramo de fachada con desnivel de ±1.00 metro.

La altura máxima permitida será de dos plantas.

#### EQUIPAMIENTO PARQUE DEPORTIVO.

El índice de edificabilidad máxima, será el que se derive del programa propio de la instalación, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.

La ocupación podrá ser del 100% de la parcela y la edificabilidad máxima la derivada del programa, debiendo adaptarse la edificación a la ordenanza dominante de Ensanche.

La alineación de la edificación podrá hacerse coincidir o no con la del frente de la parcela alineada al vial. En el caso de no coincidir, se dotará a la parcela, en los tramos no alineados con el frente del vial, de cerca constituida por zócalo de fábrica de 0.90 m. de altura máximo y cerramiento transparente hasta una altura de 2,10 metros. Esta altura se medirá desde la cota del acerado en el punto medio de cada tramo de fachada con desnivel de ±1.00 metro.

La altura máxima permitida será de tres plantas.