

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Montoro

Núm. 4.485/2023

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día veintiséis de septiembre de dos mil veintitrés, se adoptó entre otros el acuerdo que copiado dice así:

"20. APROBACIÓN PROVISIONAL INNOVACIÓN PORMENORIZADA PGOU MONTORO EN EL ÁMBITO DEL PEPCH PARA MODIFICAR ART. 20.11 Y 50 DE LAS ORDENANZAS, LAS ACTUACIONES AISLADAS AA-11 Y AA-17 RELATIVOS AL USO DE APARCAMIENTOS (GEX 825/2021). Por unanimidad de los trece Sres Concejales asistentes, lo que representa la totalidad del número legal de miembros de este órgano, se decidió la inclusión en el Orden del Día este asunto, según establece el artículo 82.3 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Explicó la Sra. Alcaldesa que como todos conocían el objeto de esta Innovación es realizar las modificaciones necesarias en la normativa vigente para flexibilizar la implantación del uso aparcamientos en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico, a fin de dar respuesta a la necesidad de aparcamientos que está demandando la población y mejorar la movilidad urbana de acuerdo con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Montoro.

El ámbito de la presente innovación es todo suelo urbano incluido en el ámbito del Plan Especial de Conjunto Histórico de Montoro. Dicho ámbito, en la actualidad, presenta una gran carencia de aparcamientos, siendo necesario cada vez con mayor frecuencia, ir eliminando los existentes en determinados lugares de la vía pública a fin de conseguir una mayor revalorización del Conjunto Histórico y mejores condiciones de confort, accesibilidad y movilidad peatonal en el espacio público. Dijo que los vecinos vienen demandando aparcamientos de residentes y la carencia de este es una de las causas del abandono del Conjunto Histórico por la población más joven, que busca lugares de residencia donde el aparcamiento sea posible, y no sea necesario dejar el coche estacionado de forma irregular. Por otro lado el reciente Plan de Movilidad Urbana sostenible de Montoro, establece diversas estrategias (liberar algunas zonas del Conjunto Histórico de aparcamientos en calle, crear aparcamientos en el Conjunto Histórico, etc.) relacionadas con la movilidad en el Conjunto Histórico que requieren de la adaptación de la normativa urbanística vigente en la actualidad.

Así pues, esta innovación plantea únicamente el cambio de la calificación de tres parcelas como una dotación del sistema local y la modificación de la regularización del uso aparcamiento como compatibles con el residencial y las ordenanzas de edificación para este uso en todo el conjunto histórico.

Dijo que se plantean una serie de modificaciones en la regulación actual como:

-Eliminar la limitación de 3 vehículos en las cocheras unifamiliares.

-Permitir el aparcamiento en vivienda plurifamiliar.

-Determinar parcelas, vacíos urbanos, bolsas existente en el CH, para su potencial uso como aparcamiento, fundamentalmente de residentes, bien en edificio exclusivo, bien como aparcamiento en superficie, al aire libre. Se plantean dos casos:

a) Implantación del uso aparcamiento en parcelas definidas por la propia innovación:

a.1) Aparcamiento en superficie: patio antiguo colegio El Rosario y Trasera de la Residencia. Denominada en el PEPCH como AA11 Plaza del Museo. Se propone ampliar el ámbito de esta actuación aislada prevista en el PEPCH para su uso como aparcamiento al aire libre, incorporando a la plaza los terrenos de los patios del antiguo colegio de El Rosario hoy sin uso, con lo que se amplía y comunica el conocido como aparcamiento al aire libre de la Residencia con calle Mártires y con calle Salazar.

a.2) Calle Mártires 4. Se propone el cambio de calificación de esta parcela para la implantación de un equipamiento de uso exclusivo destinado a aparcamiento.

b) Definición de las condiciones que posibilitan que las parcelas que las cumplan, puedan ser destinadas para uso aparcamiento, bien en superficie, bien aparcamiento provisional (en superficie), bien en edificio de uso exclusivo. en tres modalidades:

b.1) Edificios de uso exclusivo.

b.2) Aparcamiento al aire libre en el interior de parcela como uso exclusivo.

b.3) Aparcamiento al aire libre de carácter provisional.

Tomando en consideración que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada 24-05-2022 acordó la Aprobación Inicial de la Innovación, el Resumen Ejecutivo y el Texto de las Ordenanzas.

Tomando en consideración que, en cumplimiento de la normativa de aplicación y del citado acuerdo se notificó a los propietarios del ámbito de la actuación, constanding certificado emitido por la Secretaría General, en el que se indica que no consta alegación alguna.

Visto que con fecha de 16-06-2022 fue publicado anuncio en el Diario Córdoba.

Visto que se publicó anuncio junto con el documento de Innovación en el tablón de edictos del Ayuntamiento alojado en la sede electrónica [www.montoro.es](http://www.montoro.es) desde el día 13-06-2022 al 14-07-2022.

Visto que con fecha de 27-06-2022, se inserta edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, de Valoración de Impacto en la Salud del Documento de Innovación Pormenorizado del PGOU de Montoro, en los artículos 20.11 y 50 del PEPCH, nuevos espacios de aparcamiento y nuevo articulado. Constanding certificado emitido por el Secretario accidental, en el que se indica que durante el plazo de exposición al público no consta alegación alguna.

Tomando en consideración que, en cumplimiento de la normativa de aplicación y del citado acuerdo se solicitó informe a Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico, Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Familia y al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio-Dirección General de Telecomunicaciones y Normas técnicas.

Visto informe desfavorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba, emitido en sesión ordinaria de fecha 13/07/2022.

Visto informe desfavorable del Director General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual firmado el 29/07/2022.

Visto informe de Evaluación de Impacto en Salud suscrito con fecha 18/11/2022, emitido por el Director de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica que concluye que se considera viable en cuanto a sus efectos sobre la salud, supeditado todo ello a la veracidad de la información en que se basa la evaluación aportada por la persona promotora en el documento de Valoración de Impacto en Salud.

Visto el INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, de fecha 21/03/2022, con vigencia de 4 años desde su publicación en el BOJA, el 11 de abril de 2022, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el presente Informe Ambiental Estratégico, perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la aprobación de la innovación en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

Que la "Innovación pormenorizada del PGOU de Montoro", no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico que se apruebe, así como las incluidas en el Borrador del Plan y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Visto informe favorable telecomunicaciones de fecha 14/09/2023, en el que se reseña:

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a la vista de las alegaciones presentadas por el AYUNTAMIENTO DE MONTORO al informe de este Ministerio, de fecha 29/07/2022, se estiman las alegaciones presentadas por dicho Ayuntamiento, por lo que se emite informe favorable en relación con la adecuación del DOCUMENTO DE INNOVACIÓN PORMENORIZADA DEL PGOU DE MONTORO, EN EL ÁMBITO DEL P.E.P.C.H. PARA MODIFICAR LOS "ART. 20.11" Y "ART. 50" DE LAS ORDENANZAS, NUEVO ÁMBITO "AA11" Y ESTABLECIMIENTO "AA17" RELATIVOS AL USO DE APARCAMIENTOS (GEX 825/2021), (CÓRDOBA), a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Visto el reformado del documento DE INNOVACIÓN PORMENORIZADA del PGOU de MONTORO, en los ART 20.11 y 50 del PEPCH, 2 nuevos ESPACIOS de APARCAMIENTO y NUEVO ARTICULADO, redactado por Isabel Mª Reinoso Torres presentado con fecha 17 de septiembre de 2023

Visto informe favorable emitido por la Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal donde se reseña que el documento técnico se ajusta a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento, y que la tramitación del presente documento, de acuerdo a lo establecido en la Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, y dado que la fecha de solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada es anterior a la entrada en vigor de dicha Ley, resulta de aplicación a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que de conformidad a su artículo 38 se tramita como modificación puntual. Y que se habían subsanado en el documento técnico de Innovación las incidencias reseñadas en los informes desfavorables de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y de la Dirección General de Telecomunicaciones.

Y visto el informe jurídico de fecha 22/09/2023 en el que se informa acerca de la tramitación a seguir.

En votación ordinaria, por unanimidad de los trece Concejales asistentes, que representan la totalidad del número legal de miembros de este órgano, se adoptó el siguiente

#### ACUERDO:

PRIMERO. APROBAR PROVISIONALMENTE la innovación por modificación puntual pormenorizada del PGOU de Montoro en

el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (PEPCH) al objeto de modificar los artículos 20.11 y 50 de las ordenanzas del citado PEPCH y establecer un nuevo ámbito para la Actuación Aislada AA-11 y una nueva Actuación Aislada AA-17, relativo al uso de aparcamientos y de acuerdo al documento Técnico presentado con fecha 17/09/2023 por la Arquitecta doña Isabel María Reinoso Torres, que se inició por encargo de la Excmo Diputación Provincial de Córdoba.

SEGUNDO. En consecuencia, APROBAR PROVISIONALMENTE el Documento Ambiental Estratégico redactado por Gloria Pareja Cano y Stela María Alcántara Guerrero, que obtuvo Informe Ambiental Estratégico favorable en fecha 31/03/2021, el documento de Valoración de Impacto en la Salud que obtuvo Informe de Evaluación de Impacto en la Salud en sentido favorable en fecha 18/11/2022, el Resumen ejecutivo y el Texto de las Ordenanzas cuyo tenor literal es el siguiente:

#### En la NORMATIVA DE CARÁCTER GENERAL:

##### CAPÍTULO II

Definiciones, terminología de conceptos

#### ARTÍCULO 12. Alturas de edificación

1. La altura se medirá desde la rasante considerando:

El terreno natural si este no sufre alteración.

El terreno natural si este es objeto de terraplenado.

El terreno terminado si este es objeto de desmonte.

2. La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada en parcelas en la que esta tenga una longitud menor a 10 metros; en puntos a 1/3 y 2/3 de la longitud de la fachada cuando esta supere los 10 m y sea menor de 15 m; y en el centro de los tramos iguales y menores de 10m en que pueda ser subdividida la longitud total de la fachada, en los demás casos.

3. Las alturas máximas alcanzables en la fachada será de:

para 2 plantas	6,80 metros
para 3 plantas	9,85 metros

4. En parcelas que dan a calles distintas por fachadas opuestas, podrá edificarse en ambas fachadas con la altura permitida, quedando retranqueada la edificación que sobrepase la altura máxima permitida respecto a la otra calle, como mínimo hasta la mediatriz de la parcela.

5. La altura alcanzada en fachada podrá mantenerse en el interior de la parcela. En caso de que las condiciones topográficas de la parcela sean tal que el mantenimiento de la altura anterior a partir de los 9 m. de fondo supongan una altura mayor respecto de la rasante real, a partir de ese punto la altura máxima se medirá desde la rasante real.

6. Se considera altura mínima edificable una planta menos de la permitida.

7. En parcelas de esquina que den fachada a calles con distinta altura de edificación, la mayor altura volverá sobre la menor, únicamente en esa parcela, y como máximo en 9 metros de longitud de fachada.

8. En edificaciones de uso residencial solo se permitirá la construcción de una planta sótano, cuya cota de solería estará a menos de tres metros por debajo de la cota de referencia. Para edificaciones cuyo uso no sea residencial el número total de sótanos no podrá exceder de dos.

9. Se entiende como planta sótano aquella enterrada o semienterrada, (cuya cara inferior del forjado de techo planta sótano) esta como máximo a 1,00 m del nivel de acerado, medido en el mismo punto y el mismo criterio de medición de altura del artículo 12.

ARTÍCULO 16.3. Clasificación de usos según su dominio, ca-

rácter, función y tipo.

3. Según su función pormenorizada se clasifican en:

1. Vivienda.
2. Industrial.
3. Comercial.
4. Oficinas.
5. De relación.
6. Residencial Colectivo.
7. Cultural.
8. Educativo.
9. Religioso.
10. Benefico-Sanitario.
11. Deportivo.
12. Areas libres.
13. Viario.
14. Aparcamiento, garaje, servicio del automóvil.

ARTÍCULO 20.11 Uso de Aparcamiento, garaje y taller de automóviles

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia del vehículo.

2. Se denomina taller de automóviles a los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

3. Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Garaje-aparcamiento anexo a viviendas unifamiliares para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano de vivienda plurifamiliar o edificio destinado a otro uso dominante.

3ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

4ª. Aparcamiento en área fuera de la calzada de las vías destinado específicamente al estacionamiento de vehículos.

5ª. Taller de automóviles.

6ª. Aparcamientos al aire libre.

6ª.a. En espacios susceptibles de ser utilizados conforme se establece en el Capítulo IX (Ex novo), artículo 69.BIS2. De las presentes Normas Urbanísticas.

6ª.b. De carácter provisional, en espacios susceptibles de ser utilizados conforme se establece en el Capítulo IX (Ex novo), artículo 69.BIS3. De las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cumplirán las siguientes condiciones de carácter general:

a. En los edificios en los que exista el uso de vivienda solo podrán ubicarse en planta baja y en sótano no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas, salvo en caso de emergencia.

b. En caso de realizarse en planta sótano y conlleve remoción (media en el solar) de terreno (mayor a o igual a 50 cm), y se ubique en Zona con protección, de la Carta Arqueológica (Camm), se establece la obligatoriedad de la Actividad Arqueológica preventiva, que en cada caso, determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

c. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

## DEL TÍTULO II

### NORMATIVA ESPECÍFICA PARA SUELO URBANO

#### SECCIÓN I

#### CAPÍTULO IV

#### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA

#### CENTRO HISTÓRICO

ARTÍCULO 37. Ocupación máxima de parcela

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá obtener una ocupación máxima del

noventa por ciento (90%) de la parcela, con las siguientes excepciones u observaciones:

a) Las parcelas con un fondo máximo de siete metros (7 m) podrán ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio arquitectónico si la obra afectara a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes de Interés; y de las condiciones generales de higiene.

b) Las parcelas que con un fondo máximo de trece metros (13 m), con desnivel equivalente a una entreplanta o superior a ella, y nunca menor a 2m, y dando a diferentes calles sus lados opuestos, que podrán ir a una ocupación total.

c) Las parcelas que dan a dos calles y hacen esquina, con fondo menor de veinte metros, que podrán ir a una ocupación de noventa por ciento (90%).

d) Con vistas a mantener la imagen tradicional en zonas paisajísticas, en las calles Llana, Herrerías, Camino Nuevo, Corredera, Castillo de Julia y Plaza de España, el fondo máximo edificable será el fondo medio de las edificaciones de esa calle, con una oscilación del veinte por ciento (20 %), obteniéndose dicho fondo medio de la media aritmética de los fondos edificables, excluyéndose para su obtención las dos que presenten mayor y menor fondo, con el fin de evitar posibles valores no representativos de la realidad de la calle. La determinación numérica del fondo medio de cada una de las calles mencionadas se realiza en cuadro adjunto, que tiene carácter referencial.

e) Edificios públicos destinados a equipamiento colectivo que podrán ocupar la totalidad de la parcela en caso de justificarse su necesidad previamente a la presentación del proyecto, y ser autorizado por el Ayuntamiento.

f) Los edificios destinados a viviendas plurifamiliares de hasta dos plantas, en parcelas de hasta cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) la ocupación máxima será del noventa por ciento (90%). En parcelas mayores, para obtener la ocupación, se considerarán los cien primeros metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) con el noventa por ciento (90%), y el resto con el ochenta por ciento (80%).

Los que tengan un mayor número de plantas irán a una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%), estando agrupado como mínimo un diez por ciento (10%) de la superficie libre en un solo patio.

2. En los casos de reforma parcial el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma, en superficie y ubicación.

3. En el uso aparcamiento, la ocupación podrá ser del 100%, en los siguientes casos:

-Edificios de uso exclusivo aparcamiento.

-En la planta sótano en los edificios de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar).

ARTÍCULO 38. Altura y número de plantas

Las alturas máximas edificables, en cuanto al número de plantas serán las expresadas en el cuadro adjunto de alturas y grafías en los correspondientes planos de la presente documentación, considerando para la determinación en metros de la misma lo establecido en los diferentes artículos de las presentes normas.

Dentro de las condiciones señaladas en el apartado anterior, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, particular que deberá justificarse gráficamente, continuándose las líneas de cornisas y vuelos, así como de antepechos y pretilos.

Como excepcionalidad en la edificación recayente a los primeros tramos de calles que se relacionan a continuación, se podrá realizar la edificación con la misma altura que en el momento de aprobación de estas Normas posean, que en algunos casos son tres plantas debido a la diferencia de cota con la correspondiente

calle posterior que produce que la segunda planta aparezca como tercera planta A.E.Gómez- El Santo, Molino-El Charco, S. Isasa – Salazar, Paloma – S. Isasa, A. Pérez – B. Lepanto, Redonda – Camino Nuevo, Agua – Santiago, Panaderos- Santiago, Santiago – Olivares, Coracha – Dotes, Coracha – Coracha – Olivares, Postigo – Coracha, Grajas – Grajas, y Camino Nuevo – Corredera.

En los edificios de uso exclusivo aparcamiento no se establece un límite en el número de plantas, quedando el volumen determinado por la altura máxima de la edificación permitida para el uso dominante de la zona en la que se encuentre la parcela de acuerdo a los criterios de medición de alturas del artículo 12.

#### ARTÍCULO 41. Composición de fachadas

1. En general se deberá mantener el estilo compositivo de la fachada actualmente existente en la parcela y/o parcelas colindantes en lo relativo a la relación hueco-macizo, distribución de huecos y tipo de acabados.

La fachada de los edificios de nueva planta deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales y puertas de cocheras si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deja pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Todos los huecos tendrán proporciones verticales, permitiéndose aisladamente huecos cuadrados no mayores de treinta por treinta centímetros (30 x 30 cms). Igualmente se exceptúan los huecos de cocheras que podrán ser de proporciones sensiblemente cuadradas.

3. La anchura total de los huecos en las plantas altas no podrá ser superior a dos quintas partes (2/5) de la longitud de la fachada.

4. Las alturas libres de las plantas bajas y altas deberán ajustarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

5. En el uso aparcamiento se prohíben los huecos de planta sótano en fachada a vial.

ARTÍCULO 50. Dominio, carácter del uso, uso dominante, compatibles y permitidos

1. El dominio será privado, a excepción de los destinados a equipamientos.

2. El carácter será particular a excepción de los destinados a equipamientos.

3. Como uso dominante de la zona será el de vivienda en sus tres categorías.

Como compatibles se establecen:

- a. Comercial: En 1ª y 4ª categoría.
- b. Industrial: En 1ª categoría.
- c. Oficinas: En todas excepto en 1ª categoría.
- d. De relación: En 2ª, 3ª y 4ª categoría.
- e. Residencial colectivo: En 2ª categoría.
- f. Cultural: En todas sus categorías.
- g. Educativo: En todas sus categorías.
- h. Religioso: En todas sus categorías.
- i. Benéfico-Sanitario: En 3ª, 4ª y 5ª categoría.
- j. Deportivo: En todas sus categorías.
- k. Zonas verdes y áreas libres.
- l. Viario.
- m. Aparcamiento-garaje, taller de automóviles: En 1ª, 2ª, 4ª y 5ª categoría.

4. Se establece como permitido el uso exclusivo:

- c. Oficinas: en 1ª categoría.
- i. Benéfico-Sanitario: En 2ª categoría.

m. Aparcamiento-garaje: En 3ª categoría.

El resto de los usos del artículo 16.1.3 de estas normas no relacionados aquí, se consideran prohibidos a efectos de esta normativa. Ha de tenerse en consideración que las infraestructuras están excluidas del ámbito de aplicación de este artículo por cuanto forman parte del contenido obligado de las obras de urbanización de acuerdo al artículo 98 de la LOUA, Ley 7/2002 de 17 de diciembre”.

En este sentido es conveniente aclarar que la Ley 7/2002, menciona expresamente (artículo 113.1.c) las redes de telecomunicaciones como infraestructura que obligatoriamente forman parte de los proyectos de urbanización, por lo que no solo serán un uso compatibles en los suelos incluidos en proyectos de urbanización, sino obligado.

ARTÍCULO 51. Condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados

En general, como salvaguarda paisajística y ambiental del Casco Histórico de Montoro, las construcciones próximas a edificios objeto de protección integral (A) y parcial (B) que aparecen en el Catálogo, deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas de plantas, disposición volumétrica y de medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva en los elementos de fachada.

En el caso de aparcamientos al aire libre que sean linderos a edificios con protección (A) o (B), a fin de garantizar que no se perjudican los valores por los que estos habían sido protegidos, se deberán incluir arboles y/o vegetación u otros elementos que garanticen la protección de dichos edificios. En el estudio previo al proyecto que debe presentarse previo a la obra según establece el artículo 69.BIS2 y artículo 69.BIS3 deberán establecerse estas medidas.

## CAPÍTULO V

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE EXTENSIÓN

ARTÍCULO 55. Ocupación, altura y volumen edificable

1. La ocupación máxima será del 80% de la parcela, estando agrupado un 10% libre en un solo patio, con las siguientes excepciones y observaciones:

a) Edificios públicos destinados a equipamiento colectivo que podrán ocupar el 90% o más en caso de justificar necesidad, previamente a la presentación del proyecto, y ser autorizado por el Ayuntamiento.

b) Edificios destinados a vivienda unifamiliares que podrán ocupar hasta el 90%.

c) Parcelas que tengan un fondo máximo de 7 m, que podrán ir a una ocupación total.

d) Parcelas que con fondo máximo de 13 m, recayentes, en lados opuestos, a diferentes calles, que podrán ir a una ocupación total.

e) Parcelas que dan a dos calles y hacen esquina con fondo menor de 20 m, que podrán ir a una ocupación del 90%.

f) En el uso aparcamiento, la ocupación podrá ser del 100%, en los siguientes casos:

-Edificios de uso exclusivo aparcamiento.

-En la planta sótano en los edificios de vivienda (unifamiliar o plurifamiliar).

2. La altura máxima edificable será la grafiada en la documentación gráfica que acompaña a la presente normativa.

3. El volumen máximo edificable vendrá marcado por las condiciones de ocupación y alturas, y con una profundidad máxima de 20 m, para viviendas plurifamiliares y oficinas o similar y de 28 m, para bajos comerciales.

4. Quedan excluidos del cumplimiento de las condiciones reco-



gidas en los apartados anteriores, los edificios con niveles de protección que pueden reconstruirse con las mismas condiciones que poseían en el momento de la aprobación de las Normas, pudiéndose efectuar las obras que en ellas estén permitidas.

5. Al igual que en el Centro Histórico, los edificios públicos destinados a equipamiento colectivo que podrán ocupar la totalidad de la parcela en caso de justificarse su necesidad previamente a la presentación del proyecto, y ser autorizado por el Ayuntamiento.

6. En los edificios de uso exclusivo aparcamiento no se establezca un límite en el número de plantas, quedando el volumen determinado por la altura máxima de la edificación permitida para el uso dominante de la zona en la que se encuentre la parcela de acuerdo a los criterios de medición de alturas del artículo 12.

#### ARTÍCULO 58. Huecos (Composición de fachadas)

1. La fachada de los edificios de nueva planta deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales y puertas de cocheras si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta que deja pendiente la fachada de los bajos comerciales.

2. Todos los huecos tendrán proporciones verticales, permitiéndose aisladamente huecos cuadrados no mayores de treinta por treinta centímetros (30 x 30 cms). Igualmente se exceptúan los huecos de cocheras que podrán ser de proporciones sensiblemente cuadradas.

3. La anchura total de los huecos en las plantas altas no podrá ser superior a dos quintas partes (2/5) de la longitud de la fachada.

4. Las alturas libres de las plantas bajas y altas deberán ajustarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

5. En el uso aparcamiento se prohíben los huecos de sótano en fachada a vial.

### CAPÍTULO IX

#### Parcelas susceptibles de ser utilizadas de uso exclusivo aparcamiento

(Se crea un nuevo capítulo dentro de la sección I del TÍTULO II)

ARTÍCULO 69.BIS1- parcelas susceptibles de ser utilizadas para garaje-aparcamiento en edificios de uso exclusivo.

#### 1. OBJETO:

La finalidad de la presente es poder dotar al CH de mayor número de plazas de aparcamiento (por existir una gran carencia de ellas en el entorno) cuando exista una parcela que por sus características y las de su entorno, permitan la edificación de un edificio de uso exclusivo aparcamiento.

Podrán ser de propiedad pública o privada

#### 2. CONDICIONES DE LA PARCELA:

-Ubicarse en un entorno donde exista gran carencia de aparcamientos que implique existencia de vehículos habitualmente en espacios no habilitados para ello y que dificulte el uso normal del espacio público.

-La parcela será tal que (el nuevo edificio que se ejecutase) no suponga impacto desfavorable en:

La imagen del Conjunto Histórico.

La imagen del entorno y los edificios colindantes.

El viario, los flujos de tráfico y la accesibilidad.

-Por las condiciones de la parcela, no afectará al espacio público de forma tal que pueda entorpecer su uso y disfrute.

#### 3. PROCEDIMIENTO:

La habilitación de una parcela para la edificación de un edificio de uso exclusivo aparcamiento necesitará el informe favorable del

Ayuntamiento de Montoro así como de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, (para lo cual se presentará Estudio Previo), una vez este sea favorable se adjuntará proyecto de obra para solicitar la correspondiente licencia.

1. Dichos estudios previos constarán de la siguiente documentación:

a. Memoria donde se desarrolle la actuación prevista. Diseño, recorridos, Justificación, de las actuaciones necesarias y del cumplimiento de las condiciones de la parcela para su habilitación como edificio de uso exclusivo (aparcamiento).

b. Planos.

i. Plano de situación.

ii. Montajes en el perfil de Montoro del resultado de la actuación. Tantos cuantos sean necesarios para poder valorar suficientemente, el resultado de la intervención.

iii. Plano justificativo del perfil natural del terreno y el perfil modificado.

iv. Planos de: planta (organización y número de plazas, espacios de tránsito de vehículos y de peatones), secciones, alzados, donde quede suficientemente definido el edificio que se pretende.

v. Plano esquemático del cumplimiento de la normativa de afectación.

c. Estudio de afectación al tráfico. Variaciones que supondrá sobre la situación actual.

2. Si la actuación conlleva remoción de terreno (remoción media, de la zona a excavar) mayor a o igual a 50 cm y se ubique en Zona con protección A o B de la Carta Arqueológica (Camm), se establece la obligatoriedad de la Actividad Arqueológica Preventiva, que en cada caso, determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. El Ayuntamiento valorará en su informe que se cumplen las condiciones de parcela y cuantas otras considere necesarias. Entre otras:

a. Pavimentación, en su caso.

b. Señalización.

c. Tratamiento de las medianeras.

d. En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación) especial valoración de la protección de los bienes catalogados.

e. Y cuantas considere necesarias para el buen funcionamiento del aparcamiento y su entorno.

4. Se solicitará licencia de obra cumpliendo las especificaciones de dichos informes, las ordenanzas reguladoras, la normativa de afectación y en su caso del Actividad Arqueológica que deba llevarse a cabo (según informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico).

ARTÍCULO 69.BIS2- parcelas susceptibles de ser utilizadas para aparcamiento al aire libre.

#### 1. OBJETO:

La finalidad de la presente es poder dotar al CH de mayor número de plazas de aparcamiento (por existir una gran carencia de ellas en el entorno) cuando existan parcelas que por sus características permitan su uso como aparcamiento al aire libre.

Podrán ser de propiedad pública o privada.

#### 2. CONDICIONES DE LA PARCELA:

Las parcelas que se pretendan habilitar como aparcamiento al aire libre deberán cumplir los siguientes requisitos:

-Ubicarse en un entorno donde exista gran carencia de aparcamientos que implique existencia de vehículos habitualmente en espacios no habilitados para ello y que dificulte el uso normal del espacio público.

-La parcela será tal que no suponga impacto desfavorable en:

La imagen del Conjunto Histórico.

La imagen del entorno y los edificios colindantes.

El viario, los flujos de tráfico y la accesibilidad.

-En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación) a fin de garantizar que no se perjudican los valores por los que estos habían sido protegidos, se deberán incluir árboles y/o vegetación u otro tipo de elementos de forma tal que los valores del edificio queden garantizados.

-Por las condiciones de la parcela, no afectará al espacio público de forma tal que pueda entorpecer su uso y disfrute.

### 3. PROCEDIMIENTO:

La habilitación de una parcela para aparcamiento al aire libre necesitará el informe favorable del Ayuntamiento de Montoro así como de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, (para lo cual se presentará Estudio Previo), una vez este sea favorable se adjuntará proyecto de obra para solicitar la correspondiente licencia

1. Dichos estudios previos constarán de la siguiente documentación:

a. Memoria donde se desarrolle la actuación prevista. Diseño, recorridos, Justificación, de las actuaciones necesarias y del cumplimiento de las condiciones de la parcela para su habilitación como aparcamiento al aire libre.

b. Planos.

i. Plano de situación.

ii. Montajes en el perfil de Montoro del resultado de la actuación. Tantos cuantos sean necesarios para poder valorar suficientemente, el resultado de la intervención.

iii. Plano justificativo del perfil natural del terreno y el perfil modificado.

iv. Plano de organización y número de plazas, espacios de tránsito de vehículos y de peatones.

v. Plano esquemático del cumplimiento de la normativa de afección.

vi. (En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación). Planos, secciones, de detalle etc. de los elementos de protección y/o justificación de la protección.

c. Estudio de afección al tráfico. Variaciones que supondrá sobre la situación actual.

d. (En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación), especial desarrollo y justificación de las medidas y/o elementos incluidos a fin de garantizar los valores de los edificios contiguos protegidos.

2. Si la actuación conlleva remoción de terreno (remoción media, de la zona a excavar) mayor a o igual a 50 cm y se ubique en Zona con protección A o B de la Carta Arqueológica (Camm), se establece la obligatoriedad de la Actividad Arqueológica, que en cada caso, determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. El Ayuntamiento valorará en su informe que se cumplen las Condiciones de Parcela y cuantas otras considere necesarias que se deban cumplir. Entre otras:

a. Pavimentación, en su caso.

b. Cierre de parcela.

c. Señalización.

d. Tratamiento de las medianeras.

e. En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación) especial valoración de la protección de los bienes catalogados.

f. Y cuantas considere necesarias para el buen funcionamiento del aparcamiento y su entorno.

4. Se solicitará licencia de obra cumpliendo las especificaciones de dichos informes, la normativa de afección y en su caso del Actividad Arqueológica que deba llevarse a cabo (según informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico).

ARTÍCULO 69.BIS3- parcelas susceptibles de ser utilizadas para aparcamiento al aire libre de carácter Provisional.

#### 1. OBJETO:

La finalidad de la presente es poder dotar al CH de mayor número de plazas de aparcamiento, cuando existan parcelas, vacíos urbanos, que por sus características o situación están vacíos temporalmente y permitan su uso provisional como aparcamiento al aire libre con una mínima intervención.

#### 2. CONDICIONES DE LA PARCELA:

Las parcelas o vacíos urbanos que se pretendan habilitar como aparcamiento provisional al aire libre deberán cumplir los siguientes requisitos:

-Ubicarse en un entorno donde exista gran carencia de aparcamientos que implique existencia de vehículos habitualmente en espacios no habilitados para ello y que dificulte el uso normal del espacio público.

-Las obras (de movimiento de tierras) que se realicen para su adecuación, no podrán suponer una variación del terreno natural mayor a 50cm en ningún punto de la parcela. Tan solo se admitirá una variación superior a 50 cm, de forma puntual y conllevará la necesaria actividad arqueológica en dichos puntos.

La parcela será tal que no suponga impacto desfavorable en:

La imagen del Conjunto Histórico.

La imagen del entorno y los edificios colindantes.

El viario, los flujos de tráfico y la accesibilidad.

-Por las condiciones de la parcela o el vacío urbano, no afectarán al espacio ni invadirán el espacio público de forma tal que puedan entorpecer su uso.

#### 3. PROCEDIMIENTO:

La habilitación de una parcela y/o vacío urbano para aparcamiento provisional al aire libre necesitará el informe favorable del Ayuntamiento de Montoro así como de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para lo cual se presentará Estudio Previo.

1. Dichos estudios previos constarán de la siguiente documentación:

a. Memoria donde se desarrolle la actuación prevista. Diseño, recorridos, Justificación, de las actuaciones necesarias y del cumplimiento de las condiciones de la parcela para su habilitación como aparcamiento provisional al aire libre.

b. Planos.

i. Plano de situación.

ii. Montajes en el perfil de Montoro del resultado de la actuación. Tantos cuantos sean necesarios para poder valorar suficientemente, el resultado de la intervención.

iii. Plano justificativo del perfil natural del terreno y el perfil modificado.

iv. Plano de organización de plazas, espacios de tránsito de vehículos y de peatones.

v. Plano esquemático del cumplimiento de la normativa de afección.

vi. (En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación). Planos, secciones, de detalle etc. de los elementos de protección y/o justificación de la protección.

c. Estudio de afección al tráfico. Variaciones que supondrá so-

bre la situación actual.

d. En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación, especial desarrollo y justificación de las medidas y/o elementos de incluidos a fin de garantizar los valores de los edificios contiguos protegidos.

2. En el informe que el Ayuntamiento realice a dicho estudio, valorará que se cumplen las Condiciones de Parcela y hará constar las condiciones que considera necesarias (que dependerán de cada parcela) que se deban cumplir en cuanto a:

- a. Pavimentación, en su caso.
- b. Cierre de parcela.
- c. Señalización.
- d. Tratamiento de las medianeras.

e. En el caso que sean linderos a edificios con protección (A) y (B), (o que puedan afectar a edificios con esa catalogación) especial valoración de la protección de los bienes catalogados.

f. Y cuantas considere necesarias para el buen funcionamiento del aparcamiento y su entorno.

3. Se solicitará licencia de obra cumpliendo las especificaciones de dichos informes y la normativa de afección.

4. La concesión de la licencia habilita (al aparcamiento) por plazo de 5 años que será renovable por otros 5.

TERCERO. Abrir de un nuevo trámite de Información Pública (45 días hábiles) de la documentación de esta modificación anunciándolo en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el Tablón de edictos municipal y exponiendo el documento aprobado inicialmente en el Portal de Transparencia alojado en la sede electrónica del Ayuntamiento.

CUARTO. Remitir Certificación del presente acuerdo a los municipios colindantes.

QUINTO. Notificar el presente acuerdo a los propietarios del ámbito de la actuación, este llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos (arts 32 y 39 LOUA), que son los siguientes:

\*CL MARTIRES 6

Rfa catastral 8798109UH7089N0001YB

Finca registral nº 18597.

\*CL MARTIRES 4

Rfa catastral 8798108UH7089N0001BB

Finca registral nº 18597.

\*CL SALAZAR 6

Rfa catastral 8897019UH7089N0001YB

Finca registral nº 9.715.

\*CL SALAZAR 8

Rfa catastral 8897020UH7089N0001AB

Finca registral 19967.

SEXTO. Solicitar la ratificación de los informes sectoriales vinculantes:

\*Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico:

\*Patrimonio Histórico. Artículo 29.9 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 41 del Decreto 19/1995/7 de febrero, que regula el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

\*Memoria Histórica. Artículo 29.3 de la Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía, que establece que la Consejería competente en materia de memoria democrática emitirá informe preceptivo al planeamiento territorial e informe vinculante a los instrumentos de planeamiento urbanístico general que afecten a bienes respecto de los cuales se haya incoado el procedimiento de inscripción del artículo 24 o estén inscritos en el Inventario.

Consejería de Salud. Dirección General de Salud Pública y Familias: (Salvo que el pronunciamiento de la Consejería a las Consultas Previas efectuadas hubiera determinado que la innovación no tiene efectos significativos sobre la salud, lo que no ha sido así pues consta en el expediente que con fecha 8-04-2021 la Consejería respondió a la solicitud de información municipal al respecto que esta modificación no puede eximirse de someterse a evaluación de impacto en salud).

\*Impacto de la Salud. Artículo 56.1. b y 58.2 de la Ley 16/2011 de la Ley de Salud Pública de Andalucía y el Art. 3,10 y 14.1 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, que regula el procedimiento de impacto para la salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Actualmente modificado por el DL 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

\*Delegación Territorial Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio".

Lo que se publica para general conocimiento.

Montoro, 6 De octubre de 2023. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, María Dolores Amo Camino.