

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 23 de noviembre de 2020, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Córdoba, de certificación de la Comisión Territorial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Córdoba, de 20 de octubre de 2020, de aprobación definitiva, de manera parcial denegando aprobación de la deficiencia, de la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla y publicación de sus Normas Urbanísticas.*

Expte.: P-34/11.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de noviembre de 2020, y en el número de registro 5.227, se ha procedido a la Anotación Accesorial de Cumplimiento de Resolución y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace pública la Certificación, de la Comisión Territorial de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Córdoba, de 20 de octubre de 2020, de la Subsanación de Deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

#### CERTIFICACIÓN

Certificación emitida en los términos previstos en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de 20 de octubre de 2020, en relación con el siguiente expediente:

P-34/11: Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montilla en solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.b.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 22 de enero de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y documento del Cumplimiento de Resolución 2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de acuerdo con lo previsto en el art. 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de

febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art. 31.2.B.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Tras requerimiento realizado el 30 de enero de 2020, por este Servicio de Urbanismo, el 6 de marzo de 2020, el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de fecha 16 de marzo de 2012, acordó la aprobación definitiva de manera parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, suspendiendo su aprobación respecto de lo señalado en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas por la Corporación Municipal, ser elevadas de nuevo a la CTOTU de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

Tras sometimiento a información pública, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 5 de julio de 2017, acuerda aprobar el documento de Cumplimiento de la Resolución y remitirlo a la CTOTU con solicitud de aprobación definitiva, que en sesión celebrada el 15 de diciembre de 2017, acuerda de nuevo aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, suspendiendo su aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado cuarto de los Fundamentos de Derecho, debiendo ser subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, elevadas de nuevo a la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva.

Tercero. El Pleno del Ayuntamiento de Montilla, en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2019, previos informes técnicos y jurídicos, acuerda aprobar por unanimidad el documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación definitiva de 15 de diciembre de 2017.

Con fecha 22 de enero de 2020, tiene entrada en el registro de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio expediente administrativo de tramitación y documento técnico. Tras requerimiento realizado el 30 de enero de 2020 el ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida el 6 de marzo de 2020.

Cuarto. Emitido informe del Servicio de Urbanismo el 20 de mayo de 2020, en el que se contiene la descripción detallada, análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución de la Delegada Territorial, de conformidad con el artículo 88.5 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, de 14 de febrero de 2012 y 29 de marzo de 2012 en el sentido aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación de Montilla, suspendiendo su aprobación respecto de las deficiencias definitivamente respecto a las deficiencias señaladas.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, es competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1.d del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 31.2.B.a de la LOUA, y ello por la afección del Cumplimiento de Resolución a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio no identificado como Ciudad Principal o Ciudad Media de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Segundo. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (16.2; 29.2; 32.1.1.<sup>a</sup>.a; 32.1.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>a</sup> párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3), siendo este el procedimiento señalado por la CPOT y U de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva parcial con suspensiones del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, de fecha 16 de marzo de 2012, y de su primer cumplimiento de resolución de 15 de diciembre de 2017.

Tercero. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecúan básicamente a lo establecido en los artículos 9; 10.1.A y 2, y 16.1 y 36.1 y 2.b, de la LOUA, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en los acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 16 de marzo de 2012, y 15 de diciembre de 2017, ello sin perjuicio de señalar en cuanto a algunas de sus determinaciones la siguientes deficiencias y valoraciones, cuyo resultado final deberá ser incluido en el Texto Refundido que finalmente elabore y apruebe el Ayuntamiento de Montilla, una vez culminado el proceso de aprobación definitiva del PGOU:

a) Deficiencias.

En el art. 9.4.15, relativo a la modificación de la ficha de catálogo, la participación de la Comisión Provincial de Patrimonio prevista en su apartado 2 y la exigencia de los informes de la Consejería competente en materia de cultura, previstos en los apartados 2 y 3 de dicho artículo, por cuanto resulta improcedente, toda vez que nada de esto tiene amparo en la legislación sectorial en la materia, ello sin perjuicio de los informes preceptivos y vinculantes que se prescriban en el procedimiento de innovación.

b) Consideraciones.

- En la ficha del ARI-22, el «núm. de viviendas» en lugar de 46 habrá de considerarse que es 38 y la densidad de viviendas de 64 viv/ha, en lugar de 72, error que también figura en la pág 11 de la Memoria, juntos a los de la tabla de «Aprovechamientos urbanísticos» relativos al AP medio, AP subjetivo, Cesión AP y Excesos AP, que habrán de entenderse en correspondencia con los finalmente establecidos en normas urbanísticas para este ARI.
- En la pagina 13 de la memoria de Subsanación, el contenido relativo al criterio de subsanación sobre parcelas mínimas de secanos y regadíos, hay que entenderlo en correspondencia con el contenido del artículo 13.3.4.2.c.
- En el art. 12.1.8.B.g1, en lugar de 18,75 €/UA, del coste de imputable al suelo urbanizable por cuotas suplementarias, en concepto de contribución a la financiación de los sistemas generales de infraestructura previstos en el PGOU asignadas a esta clase de suelo, resulta ser de 15,74 €/UA.
- En las fichas de catalogo del Castillo de Montilla INN1\_11, Convento de Santa Clara, INN1\_13, Iglesia de San Francisco Solano INN1\_21, Torre del Cerro de las Barras INN1\_28 y en los planos de Ordenación Completa (E:1.3000) hojas 5 y 9, la delimitación del entorno que afectan a estos elementos habrá de considerarse que no tiene validez, por contra, habrá de considerarse incluida la delimitación del entorno del BIC de la Iglesia de San Agustín INN1\_20 actualmente aprobado y vigente.
- El contenido definitivo del art. 13.6.4, relativo a Actuaciones recreativas –turísticas de interés territorial en suelo no urbanizable vinculados al Potsurco habrá de considerarse que es el que figura en el documento aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 2017, donde si aparecen las dos áreas recreativas provenientes del Potsurco: «Etológica» y «Campiña».

Como quiera que está pendiente la elaboración del Texto Refundido, solicitado en el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de manera parcial con suspensiones, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 16 de marzo de 2012, que integre en un solo documento las partes del mismo que cuentan con aprobación definitiva, así como las determinaciones

resultantes del cumplimiento de los distintos documentos del PGOU, todos estos extremos pudieran ser incorporados en dicho documento, que finalmente elabore y apruebe el Ayuntamiento de Montilla.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, el artículo 31.2.B.a y 32.4 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, dentro del plazo para resolver, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, adoptó el siguiente

#### A C U E R D O

Primero. Aprobar definitivamente de manera parcial la subsanación de deficiencias del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, reiterándose las consideraciones contenidas, señaladas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho, al cumplimentar en general las exigencias y criterios establecidos por la legislación urbanística vigente en cuanto a tramitación, documentación y determinaciones, denegando su aprobación, respecto de la deficiencia, asimismo señaladas en el apartado Tercero de los Fundamentos de Derecho, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.c de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Proceder a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Tercero. Publicar el presente acuerdo junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA.

Cuarto. Notificar la resolución al Ayuntamiento de Montilla.

Contra los contenidos de la presente resolución, que han sido objeto de suspensión y que no ponen fin a la vía administrativa por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, ante el titular de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su publicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4 y Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero de, así como los artículos 30, 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 115.1 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente de su publicación, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según prevé el artículo 46.1 y 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de enero.

Este certificado se emite previamente a la aprobación del acta.

V.º B.º El Presidente de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Andrés Gutiérrez Istria. La Secretaria de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, María Isabel Cabezas Sánchez.

**NORMATIVA URBANÍSTICA****TÍTULO III****RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES**

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento (Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle) o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

A. Coeficientes del Suelo Urbano No Consolidado.

A.1. Coeficientes de uso y tipología Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación del suelo urbano no consolidado son A.1.1 Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación pormenorizada.

a) Uso Residencial.

Residencial Plurifamiliar Bloque.

Horizontal (PF/BH): 1,15.

Residencial Plurifamiliar Bloque Vertical.

(PF/BV): 1.

- Residencial Plurifamiliar Bloque Lineal.  
(PF/BL): 1.
- Residencial Plurifamiliar en Manzana.  
(PF/M): 1.
- Residencial Unifamiliar entre Medianeras (UF/M): 1,15.
- Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.
- b) Uso pormenorizado de vivienda protegida.  
Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.
- c) Uso de Actividades Económicas.  
Servicios Terciarios compatibles con el uso residencial: 0,8.  
Servicios Terciarios en parcela exclusiva: 0,9.  
Industrial: 0,8.  
Logística-Almacenamiento: 0,9.  
Servicios Avanzados: 0,9.
- d) Dotacional privado: 0,6.
- A.1.2. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con Ordenación Diferida.
- a) Uso Residencial de Vivienda Libre en ámbito con uso Global Residencial-Baja Densidad: 1,3.
- b) Residencial Vivienda Protegida en ámbitos con uso Global Residencial en cualquier tipología: 0,7.
- c) Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier ámbito: 0,9.
- d) Logística-Almacenamiento: 0,9.
- e) Servicios Avanzados: 0,9.
- A.2. Coeficientes de urbanización. El valor de los coeficientes de urbanización empleados escogido es 1, al no apreciarse grandes diferencias que pudiesen contribuir a la implantación de un coeficiente distinto entre las diferentes áreas de reparto.
- B. Coeficientes en suelo urbanizable sectorizado y ordenado.
- En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado se aplican los siguientes coeficientes:
- B.1. Coeficientes de Usos y Tipologías pormenorizadas en Suelo Urbanizable Ordenado. (SUO).
- Residencial Unifamiliar entre medianera (UF/M): 1,15.
  - Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P): 1,2.
  - Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A): 1,3.
  - Para el Uso pormenorizado de vivienda protegida: 0,7.
  - Actividades Económicas: Servicios Terciarios en parcela exclusiva: 0,9.
- B.2. Coeficientes de Uso y Tipología dominantes en el Suelo Urbanizable Sectorizado. (SUS).
- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores Uso Global Residencial de Media Densidad: 1.
  - Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores de Baja Densidad con fines de regularización: 1,30.
  - Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,7.
  - Servicios Terciarios en parcela no exclusiva (compatibles) en Sector con uso global Residencial: 0,8.
- B.2. Coeficientes de Uso y Tipología dominantes en el Suelo Urbanizable Sectorizado. (SUS).
- Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores.
  - Uso Global Residencial de Media Densidad: 1.
  - Usos residenciales Vivienda Libre en Sectores de Baja Densidad con fines de regularización: 1,30.
  - Residencial Vivienda Protegida en cualquier Sector: 0,7.

- Servicios Terciarios en parcela no exclusiva (compatibles) en Sector con uso global Residencial: 0,8.
  - Servicios Terciarios en parcela exclusiva en cualquier Sector: 0,9.
  - Industrial en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,8.
  - Logística-Almacenamiento en sectores con uso Global Actividades Económicas: 0,9.
  - Servicios Avanzados en cualquier sector: 0,9.
  - Usos de Equipamiento privado en cualquier Sector: 0,6.
- B.3. Coeficientes de urbanización-localización y consumo de Suelo.
- Sectores de crecimiento ordinario: 1.
  - Sectores con fines de regularización: 1,25.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (A.1.1 de uso y tipología pormenorizado). Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

6. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado A.1.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará, el coeficiente A.2 (de urbanización). El resultado final se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

7. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable ordenado se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos y tipologías pormenorizadas en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicarán los coeficientes de localización, urbanización y consumo de suelo (B.3) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

8. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado B.2. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicarán los coeficientes de localización, urbanización y consumo de suelo (B.3) establecidos para cada ámbito en la Ficha. Determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

9. Cuando algún instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada disponga, de conformidad con la regulación de admisibilidad de usos establecida en el Título VI el uso de Gran Superficie Comercial se asignará como coeficiente de ponderación el 1,30.

10. Con carácter general, los edificios destinados íntegramente a aparcamientos contarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento con un coeficiente análogo al uso de servicios terciarios en parcela exclusiva.

#### Artículo 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose de forma preferente por la regulación establecida en el artículo 37 de la Ley

14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y subsidiariamente por las siguientes normas:

- 1.<sup>a</sup> La declaración de ruina no conllevará la demolición del edificio protegido, pudiendo procederse sólo al desmontaje de los aspectos a que se refiere la norma 7.<sup>a</sup> siguiente, si bien este efecto quedará en suspenso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.
  - 2.<sup>a</sup> En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.
  - 3.<sup>a</sup> Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.
  - 4.<sup>a</sup> Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica (conforme a las previsiones del artículo 157.3.B.b de la LOUA) o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.
  - 5.<sup>a</sup> La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.
  - 6.<sup>a</sup> De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.
  - 7.<sup>a</sup> Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuyo desmontaje se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados será preciso justificar que su conservación es técnicamente imposible.
  - 8.<sup>a</sup> La administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados por este PGOU, que se integran a su vez, en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - 9.<sup>a</sup> Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.
  - 10.<sup>a</sup> En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.
2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.
  3. La demolición ilegal, la ruina sobrevinida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su

reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

## TÍTULO IX

### NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

#### Artículo 9.2.9. Protección de árboles y arboledas singulares.

1. Se protegen como árboles singulares y arboledas singulares los siguientes elementos: Olivo de la Molina, Sauco de la Vereda de Cerro Macho y el Olivar de las Fincas de las Monjas identificados en el Plano de Suelo No Urbanizable y en el Plano del Catálogo de Inmuebles y Entidades en el Suelo No Urbano.

2. Se establece en torno a los árboles y arboledas singulares una franja de protección de al menos 25 metros en torno a los mismos y en la que se prohíbe la implantación de cualquier nueva edificación.

#### Artículo 9.4.15. Subsanación de las fichas de catálogo.

1. Sobre un edificio catalogado el propietario podrá solicitar la modificación de la ficha de catálogo respecto a los elementos a proteger y sus determinaciones, según los siguientes casos:

a) Si los elementos a proteger o el edificio hubieran desaparecido, el solicitante deberá aportar documentación escrita, fotográfica, planimétrica o cualquier otra que pueda aportarse, encaminada a conocer el edificio y los elementos que lo integraban, con las posibles reformas que pudieran haber sufrido a lo largo del tiempo.

b) Si los elementos a proteger o el edificio se encuentra en un estado de ruina que resultase imposible su conservación, el solicitante deberá aportar además de la documentación a que se hace referencia en el apartado a), un informe técnico con el estado de conservación del edificio.

c) Si los elementos a proteger no se corresponden con los definidos en la tipología a que pertenece o las reformas los han desvirtuado en forma, posición y relaciones con el resto de elementos, el solicitante deberá aportar la documentación a que se hace referencia en el apartado a), acompañada de una memoria descriptiva de la situación actual del edificio y las reformas sufridas.

2. La documentación aportada en cada caso, junto con el acuerdo de validación del órgano de gobierno municipal será remitida potestativamente a la Comisión Provincial de Patrimonio. Debiendo contar en el procedimiento de su aprobación con el informe previo favorable de la Consejería competente en materia de cultura e informe de la competente en materia de urbanismo.

3. La consideración de la procedencia de la modificación de la ficha de catálogo, con informe previo de la Consejería competente en materia de cultura, provocará la incoación de una modificación puntual del Catálogo, tramitada como Modificación de elementos del Plan General, en los siguientes casos:

1.º Cuando la alteración de la ficha del Catálogo suponga un cambio en el Nivel de Protección del inmueble señalado en la misma.

2. ° Cuando la alteración de la ficha del Catálogo afecte a la admisibilidad de tipos de obras diferentes de las señaladas en este Título y en la ficha para los inmuebles del Nivel 1.
3. ° En los casos de los Niveles 2 y 3 para admitir obras de restauración, de reforma general o menor cuando las mismas no estuvieran previstas en su ficha respectiva.

El expediente de planeamiento general se ajustará a las reglas del artículo 36 de la LOUA.

Artículo 9.4.28. Régimen de las Áreas de Protección Cautelar.

1. Se consideran Áreas de Protección Cautelar, los ámbitos identificados en el Plano CAT-03 con la leyenda ARA; correspondiente a las Áreas de Riesgo Arqueológico (ARA-06 a la ARA-128).

2. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Cautelar (ARA) será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanística.

En las áreas de Protección Cautelar, la solicitud de licencia o autorizaciones de uso, exigirá la emisión de un informe de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, en el cual se valorará tanto las medidas a adoptar, como si resulta necesario exigir alguna adicionalmente.

Artículo 10.1.8. Los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado en los sectores de Crecimiento Sur.

1. Se elaborará un Plan Parcial para cada uno de los siguientes ámbitos de Sectores de Suelo Urbano No Consolidado con fines de normalización S-(n):

2. La formulación de los respectivos Planes Parciales, conforme al artículo 17.2 párrafo segundo de la LOUA se ajustarán a las siguientes reglas:

a) A los criterios y objetivos generales de los Planes Parciales de los sectores de normalización que se establecen en el apartado 3 siguiente de este artículo y en el Capítulo III del Título XI.

b) A las determinaciones y criterios específicos establecidos para cada uno de los ámbitos en las respectivas fichas Anexas a las Normas.

c) A las determinaciones generales a las que se someten los Planes Parciales establecidas en el Título II de estas Normas.

3. Son criterios y objetivos generales de los Planes Parciales de los sectores de Crecimiento Sur del suelo urbano no consolidado:

a) Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.

b) La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.

c) La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos. Por ello, la red viaria secundaria se localizará con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengán a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas.

d) Establecimiento como tipología predominante de la edificación aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones plurifamiliares en condominio) que generen tejidos mestizos, que aporten diferentes lecturas al hecho urbano y permitan la liberación de espacios libres.

e) Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.

f) Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos) se ajustarán a los siguientes criterios:

1. ° Se ubicarán preferentemente en zonas libres de edificación y en posiciones que contribuyan a crear centralidades.

- 2.º El Plan Parcial respetará los estándares mínimos señalados para cada área en su respectiva Ficha del Anexo de estas Normas que se establecen en atención a los usos e intensidades previstas y características de la población y al grado de consolidación de la edificación. No obstante, justificadamente podrá autorizarse una exención parcial de los estándares dotacionales del artículo 17.1 de la LOUA, de conformidad con el apartado 2 del mismo, siempre que la reducción no sea superior al 10% del conjunto de superficies mínimas dotacionales exigibles con carácter ordinario.
- 3.º Se asegurará la preservación de las masas arbóreas, preferentemente con destino al sistema de espacios libres.
- g) Se corregirán los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.

#### 5. Criterios de programación.

La formulación de los Planes Parciales se programa durante el I y II Cuatrienio, sin determinación de prioridades entre ellos. No obstante será condición para su efectiva gestión urbanística prever en su formulación su efectiva conexión con las redes generales de infraestructuras.

### TÍTULO XIII

#### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

##### Artículo 13.2.2. Usos permitidos.

1. El presente Plan considera usos permitidos del suelo no urbanizable de Montilla los siguientes:

1.º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:

- a) La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
- b) Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- c) Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
- d) Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
- e) Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
- f) Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
- g) La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
- h) Las repoblaciones forestales que cuenten con autorización ambiental.

2.º Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:

- a) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

- b) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva con invernaderos o explotaciones bajo plástico o viveros.
  - c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
  - d) La reposición de muros previamente existentes.
  - e) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.
- 3.º Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:
- a) Actividades ganaderas, ya sean en instalaciones en las que la cría de animal constituya una de las actividades principales, bien cuando se presenten como instalaciones complementarias para uso o consumo doméstico de la explotación.
  - b) Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva incluyendo sus edificaciones anexas. Así mismo, los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
  - c) Las actividades primarias, tales como lagares, bodegas, almazaras, almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación; así como instalaciones para la clasificación, preparación, transformación y embalaje de los productos agrarios.
- 4.º Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1,1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2.º y 1.3.º anterior no precisan, por regla general, una declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.
- No obstante, las explotaciones ganaderas de alta capacidad porque su cabida para cría de animales sea igual o superior a: (10.000 plazas para pollos, 1.000 plazas para ganado ovino o caprino, 250 plazas para ganado bovino y 2.000 plazas para conejos), precisarán tramitar para su autorización con carácter previo al otorgamiento de licencia, un procedimiento para la declaración de interés público de actuaciones en suelo no urbanizable. En dicho procedimiento se verificará de una parte, la idoneidad de su emplazamiento en relación con las características del entorno (con el objeto de evitar la concentración de estas instalaciones ganaderas de alta capacidad en zonas determinadas del suelo no urbanizable, de modo que no incida negativamente en el resto de los usos ordinarios que se vienen desarrollando en el entorno) y de otra, la no inducción de riesgos de formación de asentamientos urbanísticos que su implantación pueda ocasionar (derivados de una excesiva concentración de redes y servicios infraestructurales que precisan dichas actividades ganaderas de alta capacidad para su funcionamiento).
- Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

#### Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen.

2. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cien (100) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. La distancia entre edificaciones de la misma parcela será la adecuada a la actividad a desarrollar. En todo caso, las edificaciones tendrán en cuenta lo establecido en el artículo 57.1.5.ª) de la LOUA y 20.2 del TRLSRU 2015.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura, Así mismo con carácter general su altura total no sobrepasará siete (7) metros; excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de esta.

4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán preferentemente como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. Excepcionalmente se admitirá un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centímetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán, con carácter general, acabados de fábricas tradicionales, y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje, establecidas en la Sección V del Capítulo II, del Título IX de la presente Normas Urbanísticas.

7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver y costear la solución de acceso rodado, así como, sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos,. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.

8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad permitida o autorizada a desarrollar, o los expresamente contemplados como tramos alternativos de vías pecuarias.

9. Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

10. Se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.

11. En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> para las viviendas agrarias ni de 1.000 m<sup>2</sup> para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.

12. Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos o de una gama cromática que favorezca su integración en el paisaje.

13. Los espacios degradados serán objeto de restitución de sus valores para su adecuada integración paisajística. En los mismos no se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que no impidan la restauración futura de los terrenos.

14. Los aljibes, depósitos, albercas y balsas deberán estar integrados en el paisaje. Se procurará evitar su localización en lugares con alta exposición visual.

#### Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Se incluyen en el presente uso, los siguientes grupos de actividades ganaderas:

a) Las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas; entre otras, los establos de ganado porcino, ovino, caprino, vaquerizas y cebaderos, granjas avícolas, piscícolas, canículas e instalaciones destinadas a la apicultura, que se caracterizan por representar una instalación en la que la cría de animales constituye la principal actividad de la finca o una de las principales.

b) De otra parte, las pequeñas cuadras de ganado o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros para uso o consumo doméstico de la explotación agrícola.

2. Cuando la actividad ganadera pertenezca al grupo a) del apartado anterior, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:

1.º Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.

2.º Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

3.º La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

4.º Su altura máxima no superará los siete (7) metros.

5.º Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

- 6.º La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
  - 7.º Su autorización estará condicionada al cumplimiento del procedimiento ambiental exigible de conformidad con la legislación vigente.
  - 8.º Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño a tres (3) hectáreas en terrenos de secano, y de diez (10) hectáreas en terrenos de monte, encinar, dehesa, etc.
  - 9.º La autorización de las explotaciones, aun siendo un uso propio y natural del suelo no urbanizable, tiene la consideración de limitado. Y por ello, su autorización está condicionada a la acreditación de la idoneidad de su emplazamiento (a fin de evitar su proliferación en zonas concretas del suelo no urbanizable hasta niveles que impidan el normal desenvolvimiento del resto de usos naturales) y a la no generación de nuevos riegos de formación de asentamientos por excesiva dotación de infraestructuras de servicios. La acreditación se realizará en un proyecto de actuación de interés público.
3. En el caso de pequeños establos, complementario de la actividad agrícola, a que se refiere el apartado b) del apartado primero, se requerirán las siguientes condiciones de implantación:
- 1.º En caso de construcciones que puedan provocar molestias, éstas deberán separarse de los núcleos de población una distancia suficiente, incorporando las medidas correctoras que se establezcan en el procedimiento ambiental aplicable en cada caso. En todo caso, se separarán del suelo urbano y del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, una distancia de quinientos metros.
  - 2.º La ocupación de la finca por parte de la edificación con este uso, será la mínima precisa para satisfacer sus necesidades funcionales con el objeto de utilizar para el uso constructivo la menor superficie posible de suelo cultivado o forestal, según el caso. En ningún caso, se admitirán ocupaciones superiores al tres (3) por ciento de la superficie de la finca.
  - 3.º Las parcelas cumplirán las superficies mínimas exigidas por la legislación agraria. En todo caso, cuando se trate de parcelas históricas de menor superficie, se podrá autorizar la edificación siempre que quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.
  - 4.º Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
4. En todo caso, las instalaciones destinadas a la cría de animales en explotaciones ganaderas precisarán las autorizaciones ambientales que requiere Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental en función de la capacidad de crías de animales que alberguen y cumplimentarán las condiciones del apartado 2, además de las específicas derivadas del correspondiente procedimiento ambiental.

Artículo 13.3.4. Edificaciones residenciales vinculadas a usos admisibles en el suelo no urbanizable.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal, que se ajustarán a las condiciones establecidas en el apartado 2 y 5 siguientes.

2. Condiciones para la implantación y las edificaciones residenciales aisladas de carácter familiar y uso permanente vinculadas.

a) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

b) Garantía de vinculación a la explotación, para lo cual deberá aportarse la documentación en materia agropecuaria donde se refleje la efectiva necesidad o conveniencia de la existencia de la edificación en función de la explotación a la que se va a destinar.

A tal fin, el solicitante deberá acreditar la propiedad de la finca así como la existencia en la misma de una explotación agropecuaria, con descripción de sus características y plan de explotación. Igualmente, deberá acreditar su relación directa con la actividad agraria o del personal laboral vinculado a la explotación, mediante copia de la inscripción en el correspondiente Régimen Agrario de la Seguridad Social, documentación acreditativa de la obtención de rentas agrarias provenientes de la explotación o cualquier otra documentación que demuestre que la finca se encuentra en explotación.

En caso de no estar establecida la explotación, el solicitante deberá presentar el correspondiente proyecto de establecimiento y explotación de la misma, justificando en él la necesidad y proporcionalidad del uso residencial vinculado: en este caso, se requerirá el compromiso de darse de alta en los registros de actividad económica agropecuaria y régimen de seguridad social que corresponda una vez sea autorizado el uso, quedando condicionado la licencia de primera utilización a la verificación del cumplimiento del compromiso asumido.

c) Unidad rústica apta para la edificación: deberá quedar acreditada que cuenta con una superficie proporcional en relación con la actividad agropecuaria a la que se vincula la necesidad de la edificación y, en todo caso, siempre mayor a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados. Para fincas en que se emplazan lagares y bodegas, se exigirá para la implantación del uso residencial vinculado una superficie mínima de cuatro (4) hectáreas; en caso de fincas con actividades ganaderas se exigirá como mínimo, tres (3) hectáreas, y para fincas con actividades forestales, la parcela mínima para la implantación de vivienda vinculada será de doce (12) hectáreas. No obstante, se admite la rehabilitación de edificación existente con destino a casa de guardia o de productor vinculada a explotaciones agrícolas o vitivinícolas.

d) Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- 1.º Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas que contando con una superficie superior a la mínima, la misma no sea superior a seis (6) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela entre seis (6) y doce (12) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más de doce (12) hectáreas, hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.
- 2.º Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.
- 3.º Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros con carácter general; no obstante, en regadío, la distancia será de diez (10) metros.
- 4.º Separación mínima a viario o caminos públicos: Con carácter general, la distancia será de veinte (20) metros; no obstante, en explotaciones de fincas de regadío, la distancia será de quince (15) metros; y en explotaciones forestales, de cien (100) metros.
- 5.º Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable ordenado y sectorizado: Mil (1.000) metros. No obstante, en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad, la separación mínima será de quinientos (500) metros.
- 6.º Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: Cien (100) metros en el caso de parcelas de regadío; doscientos (200) metros en parcelas de secano, así como las vinculadas a explotaciones agrícolas de secano, explotaciones ganaderas, explotaciones vitivinícolas, y quinientos (500) metros para explotaciones forestales.

No se exigirán las condiciones de separación mínima establecidas en los apartados 5.º y 6.º anterior, en el caso de rehabilitación o adecuación de edificaciones existentes que cuenten con la debida autorización o para las que ya no puedan ejercer las acciones de restablecimiento de la legalidad.

e) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

f) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agropecuario.

g) Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público, o en su caso, Plan Especial.

3. En parcelas mayores a veinte (20) hectáreas, en que se justifique su necesidad conforme a las previsiones del apartado 2.b) anterior, podrán admitirse edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados. El resto de condiciones, serán las propias del uso principal al que se vincula. La autorización de este uso requiere autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

4. En todos los supuestos regulados en el presente artículo, se realizará la previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, preferentemente mediante soluciones de autoabastecimiento, y con energías renovables, salvo que se acredite su inviabilidad. En todo caso, sus costes. deberán ser garantizado y asumidos a cargo del establecimiento de la propia actividad.

#### Artículo 13.5.1. Identificación y objetivos.

1. Se trata de aquellos ámbitos a los que el presente Plan le reconoce valores naturales, ecológicos, paisajísticos o históricos, y para los que se pretende compatibilizar los aprovechamientos socioeconómicos tradicionales de que son objeto.

2. Lo constituyen zonas o elementos con valor natural, ecológico o paisajístico que no disponen de ningún otro tipo de protección que garantice su conservación y restauración para complementar el patrimonio natural de Montilla, así como para su puesta en valor para el uso y disfrute de los ciudadanos, y que son:

a) Parque Fluvial del Río Cabra (SNU-EP-PTU-PFRC).

b) De Protección Paisajística de La Loma del Castillo. (SNU-EP-PU-PPLM).

c) Encinares y matorrales dispersos. (SNU-EP-PU-EM).

d) Las Zonas Arqueológicas en el suelo no urbanizable de Categoría (I). (SNU-EP-PU-ZA).

e) Zonas de Especial Protección Territorial (SNU-EP-PTUZEPT). Se integran en esta subcategoría, las siguientes zonas: el Corredor Ecológico del Río Cabra, los Hitos Paisajísticos y las Zonas Regables del Genil-Cabra.

f) Zonas Cautelares ante riesgo de inundación. (SNU-EPPTU-ZCRI).

Artículo 13.5.7. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Territorial y/o urbanística. Zonas de Protección. Hitos Paisajísticos. (SNU-EP-PTU-ZEPTHP).

1. Los Hitos paisajísticos se indican en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Se establece una franja de protección de 100 m de radio en los hitos paisajísticos, en los que no se permitirán.

a) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de: las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las instalaciones de telecomunicaciones.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

Artículo 13.5.9. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Territorial o/y Urbanística. Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación (SNUEp-PTU-ZCRI).

1. Se integran en esta subcategoría, principalmente, las vegas del Río Cabra y dos afluentes, al sureste del término municipal, el Arroyo Salado y varios arroyos al norte del término municipal. Por su propio carácter de cauces de avenidas, las vegas presentan altos riesgos de inundación.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título.

3. Se admiten las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.

En todo caso, garantizando la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

4. Respetando las limitaciones establecidas en el artículo 9.2.2 de estas Normas, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, se admiten:

a) Las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, siempre que no se localicen en terrenos de período de retorno inferior a los cincuenta (50) años.

b) Siempre que no incorporen uso alojativo, los equipamientos vinculados al medio natural a los que se refiere el artículo 13.3.9 anterior, salvo los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa. Las edificaciones a ellos asociadas se localizarán en terrenos de período de retorno superior a los cien años (100) años.

5. No admitiéndose ningún uso que exija implantación de edificaciones o construcciones que constituyan un obstáculo en situación de avenida.

6. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

7. En todo caso será de aplicación preferente la regulación del artículo 78 del Potsurco en relación con el régimen usos.

Artículo 13.6.4. Actuaciones recreativas-turísticas de interés territorial en suelo no urbanizable vinculados al Potsurco.

1. El presente PGOU, en desarrollo de las determinaciones del Potsurco prevé la implantación de una instalación recreativa-turística en el suelo no urbanizable: Etnológico localizada en la Zona de los Lagares de la Sierra de Montilla que se identifica en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable.

2. Las instalaciones recreativas-turísticas de interés territorial se corresponden con los usos previstos en el apartado 1 del artículo 46 de la Normativa del Potsurco y se ajustarán a las limitaciones establecidas en los apartados 3 y 4 del mismo.

3. Será necesario tramitar un proyecto de actuación de interés público o social para la implantación de estas actuaciones o para la mejora de dotaciones de la existente.















### NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

**Convento de Santa Clara**  
5617713\_INNI\_13  
C/ Benedicto XIII nº 03

nivel **1**

En relación con el alcance de los entornos de protección, será de aplicación la regulación establecida en el apartado 2. del artículo 3.3.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla.  
Afectado por la Disposición adicional cuarta de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía de 26 de Noviembre.

- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE**
- DATOS DEL INMUEBLE**
  - Uso actual: RELIGIOSO
  - Denominación: CONVENTO DE SANTA CLARA
  - Localización/Situación: C/ BENEDICTO XIII 3
  - Propiedad: PRIVADA
  - Superficie: 616,901 M2
  - Referencia Catastral: 5617713UG5651N0001XQ

Uso Pomenenarizado	Periodo Histórico	Creación Inicio	Creación Fin	Estilo Arquitectónico
-	E. MODERNA	1.525	-	MUJERAR
-	E. MODERNA	1.518	-	MUJERAR

### 3. VALORACION DEL INMUEBLE

Caracterización ARQUITECTÓNICA

Aleaciones

Estado de conservación

ALTO

### 4. PROTECCIÓN

Estado INSCRITO	Figura Protección BIC	Tipo de Protección MONUMENTO	Nivel Catálogo PGOU NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL
Fecha -	Publicación BOE	Fecha Publicación 15/09/1981	Categoría MUJERAR
-	-	-	Código SPIA 140420008
-	-	-	Numero 221
-	-	-	pagina 21.367

### 5. ALCANCE DE LA PROTECCION

- 5.1. Totalidad del Conjunto  5.2. Tipo de Cubierta  5.3. Volumen del Conjunto
- 5.4. Composición Interior: Espacio y Estructura  5.5. Patios y Elementos Singulares de los muros
- 5.6. Fachada y Elementos de los muros: 5.6.1. Entendido como piel  5.6.2. Asociado a Primera Cruzía
- 5.7. Elementos Singulares

### 6. ACTUACIONES CONTEMPLADAS

- Actuaciones Permitidas AL ESTAR DECLARADO, INSCRITO O INCORADO BIC LAS ACTUACIONES PERMITIDAS ESTÁN SUJETADAS AL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO.
- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN DIRIGIDAS AL REFORZO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE INCLUSO REFORMAS MENORES QUE MEJOREN LA LEGIBILIDAD Y PUERTA EN VALOR DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE
- Actuaciones Prohibidas AMPLIACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, DEMOLICIONES TOTALES O PARCIALES DE ELEMENTOS QUE AFECTEN A LOS VALORES DEL EDIFICIO, OBRAS DE REFORMA GENERAL Y PARCIAL.
- Actuaciones Recomendadas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTILLA

NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL

**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
**2. DATOS DEL INMUEBLE**

Uso ordenado RELIGIOSO  
 Denominación IGLESIA DE SAN FRANCISCO SOLANO  
 Localización/Situación C/ SAN FRANCISCO SOLANO 18  
 Superficie 910,85 M2  
 Referencia Catastral 5313913JUG565150001AO

ESTRUCTURA ARQUITECTÓNICA DE PIEDRA BLANDA DE CANTERÍA DE TRAZAS NEOCLÁSICAS Y PLANTA DE CRUZ LATINA CON CARILLAS LATERALES COMUNICADAS. EL TRAMO DE LOS PIES ESTÁ OCUPADO POR EL CORO, ALZADOS INTERIORES CON GRANDES PLASTAS Y BÓVEDAS DE MEDIO CÁNON. EL CRUCERO SE CUBRE MEDIANTE CUPULA DE MEDIA NARANJA SOBRE PECHINAS. LA FACHADA PRINCIPAL OFRECE UNA DISPOSICIÓN EN U DE TRAZADO, IRREGULAR, PEQUEÑA TORRE DE BASE CUADRADA EN EL ALIZQUERDA.

SE INICIÓ LA EDIFICACIÓN DE ESTE TEMPLO EN 1481 SOBRE EL SOLAR DE LA CASA EN QUE NACIERA SAN FRANCISCO SOLANO, ENTRE 1773 Y 1777 FUE RESTAURADO POR LOS DUQUES DE MEDINA CELLI, CONSERVANDO LA ECONOMÍA DE LA ARQUITECTURA DE LA ÉPOCA.

Uso Permisada E. MODERNA  
 Cronolog. inicio SIGLO XVII  
 Cronolog. fin  
 Estilo Arquitectónico NEOCLÁSICO

**3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE**

Calificación ARQUITECTÓNICA  
 Estado de conservación ALTO

**4. PROTECCIÓN**

Estado INSCRITO  
 Figura Protección BIC  
 Tipología jurídica MONUMENTO  
 Fecha BOE 16/07/1977  
 Categoría INMUEBLE  
 Código SIPHA 140420009  
 Número 169  
 Página 16085

**5. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN**

5.1. Totalidad del Conjunto  5.2. Tipo de Cubierta  5.3. Volumen del Conjunto   
 5.4. Composición Interior, Espacio y Estructura  5.5. Patios y Elementos Singulares de los muros   
 5.6. Fachada y Elementos de los muros: 5.6.1. Entredado como pila  5.6.2. Acostada o Primera Cruzía

**6. ACTUACIONES CONTEMPLADAS**

Actuaciones Permitidas AL ESTAR DECLARADO, INSCRITO O INCOADO BIC, LAS ACTUACIONES PERMITIDAS ESTÁN SUJETADAS AL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO.  
 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN DIRIGIDAS AL REFUERZO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE, INCLUIDO REFORMAS MENORES QUE MEJOREN LA LEGIBILIDAD Y PUESTA EN VALOR DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE

Actuaciones Prohibidas AMPLIACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, DEMOLICIONES TOTALES O PARCIALES DE ELEMENTOS QUE AFECTEN A LOS VALORES DEL EDIFICIO, OBRAS DE REFORMA GENERAL Y PARCIAL.

Actuaciones Recomendadas

**Iglesia de San Francisco Solano**

5313913\_JNN1\_21

c/ San Francisco Solano nº 18



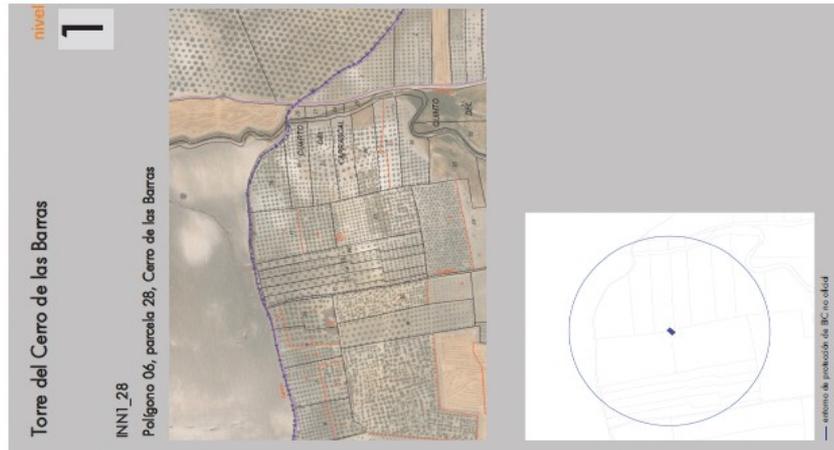
**nivel 1**



— entorno de protección de BIC no oficial

En relación con el alcance de los entornos de protección, será de aplicación la regulación establecida en el apartado 2 del artículo 3.3.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla. Afectado por la Disposición adicional cuarta de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía de 26 de Noviembre.

### NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL



**1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE**  
**2. DATOS DEL INMUEBLE**  
 Uso actual: S.N. USO  
 Descripción: RESTOS DE LA FORTIFICACIÓN DE LA TORRE DEL CERRO DE LAS BARRAS  
 [COORDENADAS : 356545; 4166623; 356551; 4166617; 356541; 4166600; 356535; 4166612]  
 Denominación: TORRE DEL CERRO DE LAS BARRAS  
 Localización/Situación: POLIGONO 6 PARCELA 28, CERRO DE LAS BARRAS  
 Superficie: 126,00 M2  
 Propiedad: Referencia Catastral: 1404290600028000005

Usos Promevisados: Período Histórico: Cronolog. Inicio: Cronolog. Fin: Estado Arquitectónico: Estado de conservación:

#### 3. VALORACIÓN DEL INMUEBLE

Caracterización ARQUITECTÓNICA: Estado de conservación:

#### 4. PROTECCIÓN

Estado INCOADO: Figura Protección BIC: Tipología Jurídica MONUMENTO: Nivel Catálogo PGOU NIVEL 1. PROTECCIÓN INTEGRAL  
 Fecha: Publicación: Fecha Publicación: Categoría: Código SIPHA  
 5.1. Totalidad del Conjunto:  5.2. Tipo de Cubierta:  5.3. Valoración del Conjunto:   
 5.4. Comparación Interior: Espacio y Estructura:  5.5. Pisos y Elementos Singulares de los muros:   
 5.6. Forjados y Elementos de las mamparas:  5.6.1. Envidado como papel:  5.6.2. Asociada a Primera Cruz:   
 5.7. Elementos Singulares:

#### 5. ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

6. ACTUACIONES CONTEMPLADAS  
 Actuaciones Permitidas: AL ESTAR DECLARADO, INSCRITO O INCOADO BIC, LAS ACTUACIONES PERMITIDAS ESTÁN SUJETADAS AL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO.  
 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, CONSOLIDACIÓN Y RESTAURACIÓN DIRIGIDAS AL REFUERZO DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE, INCLUIDO REFORMAS MENORES QUE MEJOREN LA LEGIBILIDAD Y PUESTA EN VALOR DE LAS INSTALACIONES DEL INMUEBLE.  
 Actuaciones Prohibidas: AMPLIACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, DEDICACIONES TOTALES O PARCIALES DE ELEMENTOS QUE AFECTEN A LOS VALORES DEL EDIFICIO, OBRAS DE REFORMA GENERAL Y PARCIAL.  
 Actuaciones Recomendadas:

En relación con el alcance de los entornos de protección, será de aplicación la regulación establecida en el apartado 2. del artículo 3.3.17 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla.

Afectado por la Disposición adicional cuarta de la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía de 26 de Noviembre.

Córdoba, 23 de noviembre de 2020.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.