

DETERMINACIONES RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA							
Distribución usos lucrativos (*)	Techo máximo m ² t	Coeficientes ponderación usos	Aprovechamiento objetivo UA _o	Altura máxima núm. plantas	Dotaciones Sistema Local		
					Descripción	Sup. suelo m ²	%/ratio
Vivienda libre	0	1,00	0	Pb+1 (Uso terciario-industrial)	Espacios libres	8.900 m ² s	10%
Vivienda protegida	0	0,70	0		Equipamiento	3.560 m ² s	4%
Terciario-Industrial	57.820,10	1,00	57.820,10	Pb+3 (Uso Hotelero)	Aparcamientos	600 plazas	> 1 Plaza / 100 m ² t
Total	57.820,10		57.820,10		Total	12.460 m ² s	
Gestión							
Sistema de Actuación:				Compensación			
Planeamiento de Desarrollo:				Plan Parcial de Ordenación			

(*) Se limita la edificabilidad destinada a usos compatibles al 40% de la edificabilidad total del Sector.

6. Procedimiento.

Para la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Vera para la creación del Sector IC-3, de uso terciario, se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 32 y 36 y siguientes de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Almería, 7 de octubre de 2010.- La Delegada, Ana Vinuesa Padilla.

ANUNCIO de 1 de octubre de 2010, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas del Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, en el municipio de Montilla, de Toma de Conocimiento de 23 de julio de 2010.

EXPEDIENTE DE CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN Y TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MONTILLA, EN EL ÁMBITO DEL NUEVO SECTOR DE SUO «EL CIGARRAL», EN EL MUNICIPIO DE MONTILLA

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

Toma de conocimiento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el procedimiento de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística.

Expediente P-17/09: Cumplimiento de Resolución y Texto Refundido de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, en el ámbito del Nuevo Sector de SUO «El Cigarral», a instancias de Atrium Ulloa, S.R.L., representada por don Francisco Romero Carmona.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento, en relación con lo dispuesto en el artículo 5.1 del Decreto del Presidente 14/2010, de 22 de marzo, sobre reestructuración de Consejerías, considera lo siguiente:

1. La CPOT y U., en sesión de 29 de julio de 2009, acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, a reserva de la simple subsana-

ción de deficiencias, señaladas en el cuarto fundamento de derecho de la correspondiente resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Provincial para su toma de conocimiento.

2. Con fecha 18 de enero de 2010 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Montilla comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 2 de diciembre de 2009, para su toma de conocimiento por la Delegación Provincial, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Posteriormente por esta Delegación Provincial con fecha 3 de mayo de 2010 y una vez analizada la documentación técnica remitida se requirió al Ayuntamiento de Montilla para que la completase y corrigiera ciertas deficiencias detectadas en dicho documento técnico, lo que fue cumplimentado con fecha 8 de julio de 2010. A tal efecto fue remitido nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Montilla en su sesión celebrada 2 de junio de 2010 de nueva subsanación de deficiencias junto con la correspondiente documentación técnica.

4. Que la presente subsanación de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística cumplimenta, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U., de 29 de julio de 2009 según el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CPOT y U. de 29 de julio de 2009, y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Provincial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b de la LOUA y 132.3.b del Reglamento de Planeamiento.

Segundo. Que se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, 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; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado

de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Córdoba, 23 de julio de 2010.- El Delegado Provincial, Francisco García Delgado.

PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

1. Contenido.
2. Normativa urbanística modificada.
3. Ordenación estructural.
4. Ordenación pormenorizada.
5. Anexo. Determinaciones estructurales y de desarrollo.

1. CONTENIDO.

Como sabemos, la entrada en vigor de la LOUA cambió el régimen jurídico del suelo, si bien pueden establecerse ciertas equivalencias entre el anterior «suelo apto para urbanizar» con el actual «suelo urbanizable».

Cosa distinta es la categorización que de ellos establece el artículo 47 LOUA, de entre las cuales, la Modificación apuesta por la de «suelo urbanizable ordenado», es decir, se hace innecesaria la ordenación pormenorizada. La anterior legislación autonómica, bajo la cual se ha desarrollado el planeamiento general vigente en Montilla, no contemplaba categorización alguna, por lo que a priori, resulta cuando menos complejo abordar la modificación de las Normas Urbanísticas vigentes.

No obstante, a fin de integrar lo más posible la Modificación en el planeamiento general vigente de Montilla, abordaremos la Normativa Urbanística en dos fases:

- Normativa Urbanística Modificada, donde asimilaremos, como decíamos, el «suelo urbanizable» al «suelo apto para urbanizar», de modo que la operaremos sobre el Título III. Normas para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, concretamente el Capítulo II: Normas para el desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar, y sobre el Título V. Normas de Ordenación para el Suelo Apto para Urbanizar, concretamente sobre el Capítulo I: Normas Generales de Ordenación.

Asimismo, incorporamos al citado título el Capítulo XIV.- Normas Específicas para el sector «El Cigarral», y ampliamos el Anexo con los datos básicos de la ordenación.

- Normativa Urbanística de la Modificación, que en virtud de la LOUA hemos de segregarla en Normativa Urbanística relativa a la Ordenación Estructural y relativa a la Ordenación Pormenorizada.

Como figura de planeamiento general, la Modificación, en la primera parte, establece como veremos la caracterización urbanística del sector «El Cigarral» (clasificación, categorización, configuración de áreas de reparto, definición de elementos estructurantes, etc...). En este caso, se entiende asimismo estructural las Medidas correctoras y protectoras del Estudio de Impacto Ambiental que acompaña la Modificación.

En un segundo paso, la ordenación urbanística pormenorizada define los aspectos propios de la ordenación: normas generales de los usos, condiciones particulares, ordenanzas de zona, y previsiones de programación y gestión, entre otras.

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

TÍTULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Capítulo II. Normas para el desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar.

TÍTULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Capítulo I. Normas Generales de Ordenación

Capítulo XIV. Normas específicas para el Sector «El Cigarral»

TÍTULO III

NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO II

Normas para el desarrollo en Suelo Apto para Urbanizar

Artículo 23. Alcance.

El desarrollo del suelo apto para urbanizar exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida, salvo en el caso del sector «El Cigarral», que dispone la ordenación pormenorizada directamente desde la Modificación que lo ampara.

Con este objeto, se han definido quince sectores, cuyos ámbitos quedan delimitados en el Plano de Ordenación correspondiente a «Sectores y Unidades de Actuación».

Artículo 24. Suelos incluidos en sectores.

Salvo el caso del sector «El Cigarral», que dispone de ordenación pormenorizada, hasta tanto no se redacten los correspondientes Planes Parciales previstos en estos suelos, no se podrán realizar las obras e instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 136 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 25. Desarrollo urbanístico de los sectores.

Para el desarrollo de cada uno de los sectores, salvo «El Cigarral», que cuenta con ordenación pormenorizada, será preciso la redacción de un Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.

Para el desarrollo de todos los sectores, incluido «El Cigarral», que cuenta con ordenación pormenorizada, será preciso:

- a) Proyecto de Reparcelación o Compensación.
- b) Proyecto de Urbanización.

Las figuras de planeamiento tramitadas con anterioridad a esta Revisión deberán adaptarse a la Normativa según la cual se produjo su correspondiente aprobación.

Artículo 26. Características y determinaciones de los sectores.

En el cuadro Anexo contenido al final del Título V se establecen la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de cada uno de los sectores.

TÍTULO V

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO I

Normas generales de ordenación

Artículo 96. Alcance.

Las Normas de Ordenación establecen para los distintos sectores de suelo apto para urbanizar, su dependencia del desarrollo urbano previsto y su relación con la estructura general y orgánica del territorio. Se establecen, igualmente,

las intensidades, usos globales y condiciones de ordenación de cada uno de los sectores para su desarrollo en planes parciales salvo el sector «El Cigarral», que cuenta con ordenación pormenorizada.

Artículo 97. Sectores de suelo apto para urbanizar.

Las Normas Subsidiarias establecen quince sectores en Suelo Apto para Urbanizar, tal y como señala en los planos de ordenación de «Sectores y Unidades de Actuación».

CAPÍTULO XIV

Normas específicas para el sector «El Cigarral»

Artículo A. Criterios y objetivos de ordenación.

Sector de suelo urbanizable ordenado, situado al Este del núcleo urbano, con los siguientes límites físicos:

Norte: Camino del Pozo de Aguaderas.
Sur: Carretera A-3130 Montilla - N-432.
Este: Carretera A-307 Espejo - Montilla.
Oeste: Ferrocarril de Valchillón - Campo Real.

Con carácter indicativo, y para todo lo no contemplado en el desarrollo normativo de la Modificación que crea el sector «El Cigarral», y en lo relativo a las parcelas de uso característico actividades económicas, por asimilación al uso industrial, les será de aplicación el artículo 81 del Capítulo VII Normas específicas para la zona «Industrial», del Título IV Normas de ordenación para el suelo urbano.

Artículo B. Usos globales y nivel de intensidad.

El uso global permitido será el de Actividades económicas.

La edificabilidad máxima bruta se fija en $0,50 \text{ m}^2_{\text{TECHO}} / \text{m}^2_{\text{SUELO}}$.

Las dotaciones atenderán como mínimo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores, y al Anexo al Decreto 2159/1979, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

La localización de los distintos usos se determina en la ordenación pormenorizada que incluye la Modificación.

Artículo C. Iniciativa de desarrollo.
Pública.

Artículo D. Determinaciones sobre programación de gestión y plazos:

- Gestión del ámbito: Sistema de Compensación.

- Los plazos máximos previstos para la ejecución de las obras los indicamos a continuación, salvo que la iniciativa para el establecimiento del sistema vaya acompañada del Proyecto de Urbanización, o se acuda al procedimiento abreviado o a la ordenación del sistema mediante convenio urbanístico:

- Los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación se presentarán ante el Ayuntamiento de Montilla para su aprobación inicial durante los seis (6) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación, si bien pudieran tramitarse de manera simultánea y condicionada a la aprobación definitiva de la misma.

- La aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación se producirá a los doce (12) meses siguientes a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- La aprobación inicial del Proyecto de Urbanización se producirá a los dieciocho (18) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación, si bien pudiera tramitarse conjunta y simultáneamente con aquél.

- Las obras de urbanización de la primera etapa se iniciarán durante los seis (6) meses siguientes contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, fijándose en dos (2) años el plazo de ejecución de las obras correspondientes. Las obras de urbanización de la segunda etapa se iniciarán como máximo a los dos (2) años de la recepción de la primera etapa por parte del Ayuntamiento de Montilla.

- Las obras de edificación en cada etapa darán comienzo durante los dos (2) años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que pueda solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto respectivamente en los artículos 149 LOUA y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA.

Artículo E. Anexo. Sectores de suelo urbanizable.

Incorporamos a continuación el Anexo que recoge la caracterización de los sectores de suelo urbanizable existentes hasta la fecha.

	Sector	Superficie actuación	Uso global	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Núm. viviendas	Cesiones gratuitas para sistemas locales (m ² suelo)					Superficie orientativa viales aparcamientos
						Espacio libre	Centros docentes	Parque Deportivo	Comercial y social	Total dotaciones (mínimo)	
(I)	PP-R1	48.950	Residencial	0,75	367	...LOUA 7/2002 y Anexo Reglamento de Planeamiento...					
(I)	PP-R2	58.700	Residencial	0,75	440	...LOUA 7/2002 y Anexo Reglamento de Planeamiento...					
(I)	PP-R3	40.200	Residencial	0,75	301	...LOUA 7/2002 y Anexo Reglamento de Planeamiento...					
	PP-R4	46.900	Residencial	0,75	352	6.636	6.000	2.112	1.408		12.500
(II)	PP-R5	43.273	Residencial	(Enaj 0,30) (Publ. 0,205)		4.696959 + 5.696 + 3.291....				16.030
	PP-2R1	216.500	2ª Residencia	0,20	117	23.300	2.330		466		29.200
		216.500	Com y Serv	0,40							
	PP-2R2	125.000	2ª Residencia	0,20	125	25.000	2.500		500		31.300
		125.000	Com y Serv	0,40							
	PP-2R3	228.000	2ª Residencia	0,20	228	26.300	2.280		526		33.000
		35.000	Com y Serv	0,40							
	PP-I1	321.000	Industrial	0,60		32.100		6.420	6.420		88.000
	PP-I2	69.185	Industrial	0,60		6.918		1.384	692		6.000
	PP-I3	107.250	Industrial	0,60		10.725		2.145	2.145		29.000
	PP-I4	73.200	Industrial	0,60		7.320		1.500	1.500		19.300
(III)	PP-I5	50.043	Industrial	0,60		...LOUA 7/2002 y Anexo Reglamento de Planeamiento...					16.690

	Sector	Superficie actuación	Uso global	Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	Núm. viviendas	Cesiones gratuitas para sistemas locales (m ² suelo)					Superficie orientativa viales aparcamientos
						Espacio libre	Centros docentes	Parque Deportivo	Comercial y social	Total dotaciones (mínimo)	
(IV)	PP-R6	62.250	Residencial	0,55	215	6.225	2.150			10.271	21.480
(V)	El Cigarral	424.950	Actividades económicas	0,50	-	48.159	-	8.223	9.533	65.915	108.539

(I)	Modificación de elementos en el Borde Oeste y Valle de la Fuente del Cuadrado.
(II)	Modificación del PP-R5 «El Parador».
(III)	Modificación Sector Industrial «Ampliación de Llanos de Jarata».
(IV)	Modificación en la zona de la Huerta Retamosa.
NOTA INFORMATIVA	
(V)	Modificación «El Cigarral»: En tramitación.

3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

TÍTULO I. PREÁMBULO

- Capítulo I. Objetivo de las Ordenanzas.
- Capítulo II. Intención de las Ordenanzas.

TÍTULO II. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Capítulo I. Ámbito de aplicación.
- Capítulo II. Contenido de la Modificación.
- Capítulo III. Terminología de conceptos.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- Capítulo I. Caracterización urbanística.
- Capítulo II. Configuración del área de reparto.
- Capítulo III. Elementos estructurantes.
- Capítulo IV. Desarrollo del Sector.

TÍTULO IV. MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS

- Capítulo I. Medidas preventivas correctoras y protectoras.

TÍTULO I

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Objetivo de las Ordenanzas

Artículo 1. Objetivo.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar la clasificación, calificación, categorización, usos e intensidades de uso asignados a los terrenos de la finca «El Cigarral», de modo que fruto de su desarrollo, resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes a la caracterización propuesta.

2. Las Ordenanzas que a continuación se desarrollan incorporan los terrenos al régimen jurídico establecido por la reciente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus modificaciones posteriores, sin menoscabo de incorporar los conceptos y determinaciones que establezca cualquier otra legislación de carácter urbanístico, sectorial o ambiental que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Intención de las Ordenanzas

Artículo 2. Intención.

1. Amparados en la legalidad vigente y teniendo como horizonte la integración en el modelo territorial planteado en el Plan General de Ordenación Urbanística, es intención de la presente Ordenanza configurar los parámetros básicos para el óptimo desarrollo de las determinaciones estructurales.

2. La materialización de dichas determinaciones permitirá la creación de un Parque Empresarial donde se desarrollen actividades económicas al Este del actual núcleo urbano.

3. Del mismo modo, el mismo marco normativo producirá una arquitectura que ofrezca unas prestaciones propias de su tiempo, a partir de una cualidad técnica, estética y ambiental acorde al entorno en el cual se asientan.

TÍTULO II

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I

Ámbito de Aplicación

Artículo 3. Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado que recoge el plano 11507 F 1.201 Sectorización, clasificación, calificación y categorización propuesta.

2. En el mismo plano se realiza tanto la delimitación del Sector como su incorporación a la categoría de suelo urbanizable ordenado (acrónimo, SUO).

CAPÍTULO II

Contenido de la Modificación

Artículo 4. Contenido.

1. La Modificación se estructura de la manera siguiente, en virtud del artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- Memoria, que se divide en
 - Memoria Informativa
 - Memoria Justificativa
- Normativa Urbanística
- Planos
- Estudio Económico-Financiero
- Anexos

CAPÍTULO III

Terminología de conceptos.

Artículo 5. Área de reparto.

1. Unidad territorial de planeamiento, comprensiva de sectores completos, con características homogéneas relativas a uso y tipología, sobre la que se calcula el aprovechamiento medio.

Artículo 6. Sistemas generales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para la totalidad de los ciudadanos, independiente-

mente de su localización o adscripción a un área de reparto concreta.

2. El suelo necesario para sistemas generales es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montilla por imperativo del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 7. Aprovechamiento medio.

1. Superficie susceptible de construirse del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma el mismo aprovechamiento subjetivo.

Artículo 8. Aprovechamiento subjetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados de uso y tipología característico, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos que le asisten.

Artículo 9. Aprovechamiento objetivo.

1. Superficie susceptible de construirse, medida en metros cuadrados de uso y tipología característico, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen, sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Artículo 10. Sector.

1. Unidad territorial de planeamiento parcial incluida total o parcialmente en un área de reparto.

Artículo 11. Sistemas locales.

1. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado.

2. El suelo necesario para el sistema local de espacios libres y dotaciones públicas al servicio de un sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montilla por imperativo del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 12. Unidad de Ejecución.

1. Ámbito territorial, personal y temporal para cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 13. Uso global característico.

1. Se entiende por uso global o característico aquél que por la amplitud de su función es el principal, dominante o de implantación mayoritaria en el ámbito de un sector.

Artículo 14. Uso global prohibido.

1. Se entiende por uso global prohibido aquél uso global que no puede desarrollarse en un sector puesto que imposibilita la consecución de los objetivos de la propuesta de Modificación.

2. Por razón de jerarquía, la prohibición de un uso global en cualquier ámbito territorial de planeamiento se extiende también a todos y cada uno de los usos pormenorizados que comprende, salvo determinación expresa y motivada en sentido contrario.

Artículo 15. Edificabilidad.

1. Es la razón entre la superficie de suelo de un sector y la superficie potencialmente edificable en el mismo.

Artículo 16. Otros.

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

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Caracterización urbanística

Artículo 17. Clasificación, sectorización y categorización.

1. Los terrenos que recoge el plano 11507 F 1.201 Sectorización, clasificación, calificación y categorización propuesta adquieren la clasificación de suelo urbanizable en virtud de la presente Modificación.

Dicha clasificación permite la creación de una generosa zona productiva, vinculada al resto del núcleo urbano, a la vez que a las vías de comunicación.

2. La Modificación, en su afán de asumir el modelo territorial propuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística, establece un único sector de suelo urbanizable, que adscribe a la categoría de ordenado (acrónimo, SUO)

Artículo 18. Usos globales.

1. Asignamos al Sector el uso global Actividades económicas, de modo que éste pasa a denominarse SUO - AE «El Cigarral».

2. La pormenorización del citado uso global corresponde a la ordenación pormenorizada.

Artículo 19. Uso global característico.

1. Se entiende por uso global o característico aquél que por la amplitud de su función es el principal, dominante o de implantación mayoritaria en el ámbito.

2. De acuerdo con las determinaciones estructurales que incorpora la Modificación, el SUO - AE «El Cigarral» incorpora un uso global, Actividades económicas, como recoge el plano 11507 F 1.202 Caracterización del área de reparto y sistema general.

3. Según la definición del punto primero del presente artículo, el uso global característico en el SUO - AE «El Cigarral» es el Actividades económicas.

Artículo 20. Usos globales compatibles.

1. Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso global característico, sin perder ninguno de los dos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

2. Como usos globales compatibles con el Actividades económicas incorporamos los siguientes:

- Espacios libres de dominio y uso público,
- Servicios de Interés Público y Social,
- Infraestructuras y
- Viario y comunicaciones

Artículo 21. Usos globales prohibidos.

1. Es uso global prohibido el que imposibilita la consecución de los objetivos de la propuesta de estructura urbana de la Modificación.

2. También son usos globales prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente citados, son incompatibles

con los usos permitidos por superar las restricciones en la intensidad o forma de uso. Por tanto, cualesquiera usos globales que no tengan la condición de compatibles, se entenderán prohibidos.

Artículo 22. Niveles de intensidad.

1. Asignamos al SUO-AE «El Cigarral» una edificabilidad de $0,50 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$.
2. Con estos parámetros, tenemos $198.076,67 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}$.

CAPÍTULO II

Configuración del área de reparto

Artículo 23. Sistemas generales.

1. El Sistema General Espacios Libres se denominará SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral», y su superficie asciende a $28.796,97 \text{ m}^2$.

2. Asumiendo la localización propuesta por el Plan General de Ordenación Urbanística, se dispone en el extremo Oeste, paralelo al ferrocarril de Valchillón-Campo Real, tal como indica el plano 11507 F 1.202 Caracterización del área de reparto y sistema general.

Artículo 24. Área de reparto «El Cigarral».

1. El Área de Reparto «El Cigarral», de $424.950,31 \text{ m}^2$ de superficie la constituyen:

- El SUO-AE «El Cigarral», de $396.153,34 \text{ m}^2$, y
- El SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral», de $28.796,97 \text{ m}^2$

2. El aprovechamiento medio del AR «El Cigarral» es de $0,4661173$, lo que supone $198.076,67$ unidades de aprovechamiento objetivo para el uso global Actividades económicas.

CAPÍTULO III

Elementos estructurantes

Artículo 25. Elementos estructurantes.

1. Se establece estructurante la ubicación preferente de los sistemas locales y el trazado del viario que recoge el plano 11507 F 1.203 Elementos estructurantes.

2. Dichos elementos estructurantes no tienen la condición de sistemas generales.

CAPÍTULO IV

Desarrollo del Sector

Artículo 26. Planes Parciales de Ordenación.

1. El contenido de desarrollo que tiene la Modificación, hace en principio innecesaria la redacción de Plan Parcial de Ordenación.

2. No obstante, puede presentarse dicho documento para realizar una propuesta de ordenación distinta a la que incluye la Modificación, aunque siempre manteniendo las determinaciones estructurales y las determinaciones de desarrollo de carácter preceptivo que establece ésta.

Artículo 27. Orden de prioridades.

1. Dada su configuración unitaria, no se establece orden de prelación.

Artículo 28. Resumen de las determinaciones estructurales.

1. El siguiente cuadro muestra la ficha urbanística del AR «El Cigarral».

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR-EL CIGARRAL		
Sector	Denominación	SUO-AE El Cigarral
	Superficie (m ²)	396.153,34
Clasificación		Urbanizable
Categoría		Ordenado
Uso global		Actividades económicas
Edificabilidad (m ² /m ²)		0,50
Techo máximo (m ²)		198.076,67
Área de reparto	Denominación	AR-«El Cigarral»
	Superficie (m ²)	424.950,31
Sistemas generales incluidos	Denominación	SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral»
	Superficie (m ²)	28.796,97
Aprovechamiento medio (u.a)		0,4661173
Aprovechamiento objetivo (u.a)		198.076,67
Aprovechamiento subjetivo (u.a)		178.269,00
Cesión 10% Ayuntamiento (u.a)		19.807,67
Diferencias (u.a)		0,00
Elementos estructurantes		Varios estructurantes Ubicación de sistemas locales

TÍTULO IV

MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS.

CAPÍTULO I

Medidas preventivas correctoras y protectoras.

Artículo 29. Consideraciones generales.

1. El objetivo de las medidas preventivas y correctoras, es el evitar o reducir los posibles impactos producidos durante el desarrollo del planeamiento que se estudia. En el caso que nos ocupa, estas medidas suponen un coste adicional muy bajo y de fácil ejecución, repercutiendo positivamente en muchos aspectos que afectan a su entorno. Las medidas correctoras incorporan al proyecto directrices de carácter general, y específicas que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se tramiten, en su caso.

2. Las Medidas Preventivas, son aquellas capaces de evitar el impacto antes de que se produzca. Se pueden aplicar a cualquier fase del proyecto, pero sus efectos son más notables cuando se recogen durante la redacción de la Modificación y del Proyecto de Urbanización, siendo así aplicadas durante la ejecución del planeamiento y la explotación del Sector.

3. Las Medidas Correctoras son aquellas medidas curativas para corregir acciones no deseables e inevitables que durante la ejecución y explotación del proyecto pueden producirse. Estas medidas han de aplicarse con la máxima celeridad y eficiencia para reparar los daños ocasionados y evitar efectos secundarios.

4. Las Medidas Preventivas y Correctoras se aplican por un lado para cumplir con lo dispuesto en la legislación ambiental y sectorial aplicable al planeamiento en estudio y, por otro, algunas medidas van encaminadas a una mejora ambiental del proyecto que se evalúa.

5. La responsabilidad en el cumplimiento de las Medidas Correctoras propuestas recae fundamentalmente en el Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que afecte al nuevo Sector debe someterse a control previo municipal, que podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades que puedan conllevar un atentado medioambiental o estético, de acuerdo con lo establecido en la Modificación y en el Estudio de Impacto Ambiental.

6. Asimismo, los particulares deben colaborar entre ellos y con el Ayuntamiento para la efectiva protección medioambiental del municipio. En consecuencia, las Medidas Preventivas y Correctoras se han centrado en los as-

pectos relativos a la ordenación y ocupación del suelo, así como en la prevención sobre las distintas actividades que posteriormente se puedan instalar, encaminándose dichas medidas a fijar las determinaciones que deberá contener la Modificación y el Proyecto de Urbanización que la desarrollen.

Artículo 30. Medidas protectoras generales.

3. En caso de requerir material de préstamos, estos procederán de cantera autorizada. Como posibles vertederos se utilizarán zonas legalizadas.

4. En todo caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Ambiental.

5. Las actividades que se instalen tendrán que disponer de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en el espacio productivo, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.

6. La Entidad Gestora del Parque Empresarial «El Cigarral» recogerá medidas tendentes a garantizar la gestión de residuos urbanos y los servicios de limpieza y mantenimiento, arbitrando para ello las partidas presupuestarias correspondientes.

7. Las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse a cada Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Las medidas presupuestables deben incluirse como unidades de obra, con su partida presupuestaria en cada Proyecto de urbanización, o bien en un nuevo proyecto de mejoras.

8. Las medidas que no puedan presupuestarse deben incluirse en los Pliegos de Condiciones Técnicas, y en su caso, Económico-Administrativas, de obras y servicios.

Artículo 31. Medidas de protección del ambiente atmosférico.

1. Para minimizar el polvo en la fase de urbanización han de realizarse riegos sistemáticos en las zonas de movimientos de tierra y en los viales, especialmente cuando las condiciones atmosféricas (viento y sequedad) así lo requieran. Estas condiciones se producen con frecuencia en esta zona durante los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre.

2. Los camiones que transporten materiales volátiles (escombros, tierras, cementos, etc.) deberán ir obligatoriamente cubiertos con lonas en los trayectos que transcurran fuera del área de trabajo.

3. Con objeto de minimizar el ruido, la sobre emisión de gases y las vibraciones en la fase de construcción y funcionamiento, todo vehículo de tracción mecánica estará en buenas condiciones de funcionamiento el motor, la transmisión, carrocería y demás elementos del mismo capaces de producir ruido y vibraciones y especialmente, el dispositivo silenciador de los gases de escape, con el fin de que el nivel sonoro emitido por el vehículo al circular, o con el motor en marcha no exceda los límites marcados por el Reglamento de calidad del aire en más de 2 dB(A). En cualquier caso estos vehículos tendrán la ITV vigente.

4. Asimismo se debe cumplir el Real Decreto 245/1989, de 27 de febrero sobre determinación y limitación de la potencia acústica admisible de determinado material y maquinaria de obra para construcción y cortadoras de césped (Modificado por la Orden 29 de marzo de 1996 por el que modifica el Anexo I del Real Decreto 245/1989 y el Real Decreto 71/1992, de 31 de enero por el que se amplía el ámbito de aplicación del Real Decreto 245/1989).

5. Los niveles de ruidos y vibraciones no deberán superar los siguientes límites:

Situación de la actividad	Valores límite (dBA)	
	Día 7-23	Día 7-23
Zona de equipamiento sanitario	60	50
Zona con residencia, servicios terciarios, no comerciales o equipamientos no sanitarios. Patios y zonas verdes comunes	65	55
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano excepto servicios de administración	75	70

Estándares limitadores para la transmisión de vibraciones		
Uso del recinto afectado	Período	Curva base
Almacén y comercial	Diurno y nocturno	8
Residencial	Diurno	2
	Nocturno	1,4

6. En cualquier caso las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los edificios (NBE-CA.81) y modificaciones siguientes (NBE-CA.82 y NBE-CA.88), según dispone el artículo 28.1 del RPCAA, o cualesquiera otra normativa que las modifique o sustituya.

7. Asimismo, debido a la cercanía al casco urbano de la nueva zona empresarial, y aunque no se prevé la instalación de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, en el caso de su instalación, especialmente del grupo A y B del catálogo del Anexo I del RPCAA, se analizará caso por caso evaluando los riesgos respecto a la población y restringiendo en su caso la instalación de la misma.

8. Dado la relación de las actividades empresariales con el transporte, deben fomentarse entre sus usuarios la adopción, en su caso y en lo posible, de medidas de ahorro energético y de disminución del efecto invernadero tales como:

- Uso de combustible de bajo poder contaminante (gas, biodiesel, bioetanol, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de las mejores tecnologías disponibles con bajo poder contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y ruido.

Artículo 32. Medidas sobre el suelo y geomorfología.

1. En la fase de urbanización y construcción quedará perfectamente definida al inicio de la obra, por medio de señalizaciones lo suficientemente llamativas (cintas de plástico) la zona de paso de vehículos, maquinaria y personal, quedando prohibido el paso fuera de las mismas de vehículos y maquinaria. Quedará especialmente fuera del paso de vehículos aquellas zonas a las que se les asigne el uso pormenorizado de espacios libres.

2. Se ha de garantizar, durante las obras, la ausencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles, procedentes de máquinas y motores. Asimismo, en estas zonas no se alterará el perfil edáfico y se evitará el acopio de materiales, paso de maquinaria o cualquier otra acción que pueda alterar las propiedades edáficas.

3. Con la finalidad de recuperar el suelo existente en las áreas donde se vaya a producir la ocupación de suelo, se procederá de la siguiente manera en aquellos lugares donde sea posible:

- Si se observaran horizontes claramente diferenciados, la excavación de los terrenos afectados se realizará en dos fases: en primer lugar se excavará la tierra vegetal u horizonte

superior acopiándose en caballones diferentes de los del resto de la excavación. En segundo lugar se excavará y acopiará el resto de horizontes. Cuando se efectúe el recubrimiento con tierra vegetal de aquellas superficies que los requieran para efectuar replantaciones se restaurará el orden original de los horizontes.

- En cualquier caso, si no se observan claramente los horizontes se retirarán los primeros treinta (30) centímetros de suelo (tierra vegetal) y se actuará igual que en el punto anterior.

- En ambos casos, se depositarán sobre terrenos llanos acondicionados para tal fin, en montículos o cordones de altura inferior a un metro y medio (1,50), con el objeto de su posterior utilización en las labores de recubrimiento de taludes, zonas ajardinadas y desmontes que lo requieran. Los lugares elegidos para el acopio temporal del sustrato edáfico deberán tener pendiente nula, estar protegidos de cualquier arrastre, y situarse en zonas donde no se vayan a realizar movimientos de tierra ni tránsito de maquinaria.

4. Estos suelos acopiados se extenderán sobre aquellas áreas degradadas que tengan que formar parte de los espacios libres o en procesos de regeneración de canteras, vertederos u otras áreas.

Artículo 33. Medidas sobre aguas.

1. En la fase de urbanización y construcción se ha de prestar una especial atención al diseño de los desagües de las escorrentías diseñando, en aquellos casos que sea necesario, sistemas de disipación de energía y medidas de protección del terreno en aquellos puntos donde las escorrentías se concentren o entren en contacto los elementos de recogida de aguas con el terreno natural.

2. Durante la fase de ejecución de las obras queda totalmente prohibido cualquier tipo de vertido de aguas residuales o residuos líquidos a cauce público sin depuración previa. Asimismo, queda totalmente prohibido el vertido no autorizado de cualquier tipo de residuos a la red de pluviales o a la red de residuales. Queda asimismo prohibido la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de ambos sectores.

3. Durante la fase de explotación, debido a que la red es separativa, quedará totalmente prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo, la realización de labores de mantenimiento o la limpieza de vehículos en el viario de los sectores.

Artículo 34. Medidas sobre la vegetación.

1. Durante la fase de urbanización y construcción se efectuará el trasplante de los pies de olivar en buen estado existentes en la parcela, en los casos que sea posible, a las zonas destinadas a espacios libres y/o a otros lugares cercanos a la parcela en estudio. Estas plantaciones servirán para integrar paisajísticamente la actuación. Los pies de olivar en buen estado sobrantes serán transportados a viveros con el fin de utilizarlos en otras repoblaciones o reforestaciones futuras.

2. Durante la fase de urbanización, la plantación de zonas verdes se ha de efectuar con especies de bajo mantenimiento teniendo en cuenta el clima de la zona, la escasez de agua estructural que padece el área durante gran parte del año, la estructura edafológica, los periodos de sequía en los que no hay agua para el abastecimiento humano así como el entorno paisajístico donde se ubica la actuación. Es por todo ello por lo que es recomendable la plantación de especies autóctonas y ornamentales de reconocido éxito en estas condiciones, que cumplen con todos estos requisitos.

3. Durante la fase de explotación se ha de proceder al mantenimiento sistemático de las plantaciones efectuadas: riego, abonado, poda, tratamientos fitosanitarios, labores culturales. Todas estas labores deben integrarse como un servicio comunitario o municipal más.

Artículo 35. Medidas sobre la fauna.

1. Se efectuará una prospección previa al inicio de las obras para detectar especies nidificantes que pudieran verse afectadas por las mismas. En caso de ser detectada alguna especie protegida con pollos o huevos nidificando se retrasará el inicio de la obra hasta que los pollos volanderos abandonen el nido. En cualquier caso siempre se comprobará la ausencia de individuos en los nidos.

Artículo 36. Medidas sobre el paisaje.

1. Durante la urbanización y la construcción de edificaciones se mantendrá el solar de la obra en unas condiciones adecuadas de orden y ornato.

2. Se han de incluir unas Ordenanzas con unas condiciones de edificación y estética para las edificaciones que se ubiquen en el espacio productivo tendentes a garantizar la calidad en su diseño y respeto al entorno. Asimismo, se debe respetar el paisaje en su conjunto no introduciendo elementos perturbadores. En este sentido, se debe prestar especial atención:

- al tratamiento de las traseras de las edificaciones, que deben ser consideradas como fachadas, y

- al diseño y color de las empresas y su relación con el núcleo urbano de Montilla, con el fin de asemejarlas lo máximo posible.

3. Tratará de mantenerse, en la medida de lo posible, el murete de mampostería que rodea la finca, ya que se trata de un elemento integrador del paisaje de características etnológicas que sería interesante conservar.

4. Quedarán recogidas en las ordenanzas una regularización sobre la publicidad estática de las instalaciones y actividades allí instaladas, quedando la misma sometida a licencia urbanística.

5. Durante la fase de explotación, los propietarios de terrenos, edificaciones y cartelería deben mantener en condiciones de seguridad, salubridad y ornato sus propiedades.

Artículo 37. Medidas sobre el medio socioeconómico.

1. Durante la fase de urbanización y construcción se contratará preferentemente mano de obra y empresas locales.

Artículo 38. Medidas sobre las infraestructuras.

1. Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización, se acreditará por las compañías respectivas la capacidad e idoneidad de las redes diseñadas.

2. Las aguas residuales se conducirán a un colector general de saneamiento que irá conectado a la depuradora de aguas residuales prevista.

3. No se otorgarán licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

4. Las condiciones de vertido a la red de alcantarillado serán informadas por la entidad que gestione la depuración de las aguas residuales. Este informe será previo a la concesión de la licencia municipal de edificación o de la actividad. Con esta medida se pretende también asegurar la efectividad y buen funcionamiento de la depuradora.

5. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que supere los límites de depuración ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a la normativa legal que le sea de aplicación.

En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales. Para aquellas actividades que se estime necesario en función de las características o volumen de su vertido, los servicios técnicos correspondientes exigirán

la colocación de una arqueta de control de vertido. La justificación de todo lo anterior habrá de figurar en el proyecto técnico correspondiente para su evaluación.

6. El alto número de horas de sol que dispone la zona de estudio es muy favorable a la instalación de placas solares para aprovechamiento eléctrico.

7. Se recomienda la instalación de lámparas de vapor de sodio de baja presión para el alumbrado público, ya que carecen de residuos peligrosos, consumen menos electricidad y emiten menos contaminación lumínica.

8. Se elaborará por parte de la Entidad Gestora del Parque un Plan de Mantenimiento de las infraestructuras existentes y de la jardinería para de esta manera evitar escapes de agua, problemas en la red de residuales, gastos de energía excesivos, efectos paisajísticos, etc.

Artículo 39. Medidas sobre residuos.

1. Los residuos producidos, peligrosos (si los hubiese) y urbanos, estarán debidamente gestionados desde su almacenamiento, conservación y etiquetado si fuera necesario, hasta su retirada por un gestor autorizado y adecuado para cada producto. En concreto, habrá que tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Los contratistas y subcontratistas, si los hubiera, serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones de la obra y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras, durante las obras, como establece el artículo 10 del Real Decreto 1.627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

- Los productores de residuos serán responsables de que no existan residuos en las inmediaciones y de toda la gestión de los residuos peligrosos y urbanos tal y como se dispone en las siguientes medidas correctoras.

2. En cuanto a los residuos urbanos e inertes:

- Queda prohibido verter residuos domésticos en las inmediaciones de la obra o su entorno (latas, botellas,...). Para ello se dispondrán contenedores específicos para el vertido de los mismos.

- Los residuos de tierras y escombros, y los asimilables a urbanos, producidos por la urbanización, edificación, o por las actividades ubicadas en el Parque estarán obligados a entregarlos a las Entidades Locales para su reciclado, valorización o eliminación, en las condiciones que establezcan las respectivas Ordenanzas Municipales. En cualquier caso serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados; en su defecto, podrán utilizarse en procesos autorizados de restauración de canteras o sellado de vertederos.

- Se mantendrán los residuos urbanos en condiciones tales que no produzcan molestia y supongan ninguna clase de riesgo hasta tanto se pongan los mismos a disposición de la Administración o entidad encargada de su gestión en la forma legalmente prevista.

- Se evitará la presencia de basuras, desperdicios y líquidos de lixiviados en los alrededores de contenedores y compactadoras de residuos orgánicos.

- Se realizará la recogida selectiva de residuos, como establece el artículo 20.3 de la Ley 10/1998 de residuos, disponiendo para ello los contenedores necesarios, y manteniendo los contactos con los correspondientes gestores autorizados de los mismos.

3. En cuanto a los residuos peligrosos:

- Estará prohibido en cualquier caso el vertido de cualquier residuo peligroso a la red de alcantarillado, a los viales, acerados o a cauce público.

- En caso de ser necesarios en la obra cambios de aceite, recarga de combustibles, o cualquier otra actividad que pueda suponer un derrame de estos residuos, éstos se efectuarán sobre una superficie impermeable.

- Los aceites usados, grasas, alquitranes, y demás residuos originados en el mantenimiento de la maquinaria pesada serán etiquetados, almacenados y entregados a transportista y gestor autorizado de residuos peligrosos, conforme lo dispuesto en la legislación vigente (más arriba enumerada) y demás disposiciones complementarias en dicha materia. Asimismo, se dispondrá de un lugar lo suficientemente impermeabilizado para la disposición y reparación de la maquinaria, salvo que estas labores se efectúen en un taller autorizado y legalizado para ello, y no en el terreno que se urbaniza.

4. En cuanto a la manipulación, almacenamiento e identificación de residuos peligrosos:

- No se eliminarán los residuos peligrosos junto a los residuos urbanos o municipales. No mezclar las diferentes categorías de residuos peligrosos ni éstos con residuos que no tienen la consideración de peligrosos.

- Se almacenarán aparte siguiendo las pautas siguientes:

- Identificar los residuos peligrosos conforme al sistema de codificación establecido en el Anexo I del Real Decreto 833/1988, modificado por Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1988, de 20 de julio. El código de identificación será único para cada tipo de Residuo Peligroso generado y deberá obtenerse a partir de las tablas 1 a 7 que aparecen en dicho Anexo.

- Etiquetar los envases correctamente para evitar que se mezclen residuos distintos. La etiqueta deberá pegarse firmemente al envase, tener un tamaño igual o superior a 10 x 10 cm, y contener de manera clara y legible, y al menos en lengua española, los siguientes datos: código de identificación del residuo contenido en el envase, nombre, dirección y teléfono del titular de los residuos, fecha de envasado, y naturaleza de los riesgos que presentan los residuos.

- Eliminar o anular cualquier otra etiqueta anterior fijada en el envase.

- Almacenar los Residuos Peligrosos en una zona destinada al almacenamiento temporal de los mismos. El tiempo de almacenamiento de estos residuos no deberá sobrepasar los seis (6) meses. Esta zona o zonas de almacenamiento se han de representar en los planos de la Nave Industrial y deben estar señalizadas y alejadas de cualquier fuente que pueda aumentar la peligrosidad de los mismos: calor, llamas, etc.

5. Los residuos peligrosos se gestionarán según la normativa vigente, debiendo ser recogidos y transportados por un gestor y un transportista autorizado.

6. Se debe registrar, además, la siguiente documentación:

- Registro de los Residuos Peligrosos producidos, según los artículos 16 y 17, del Real Decreto 833/1988.

- Solicitud de admisión / documento de aceptación de los residuos peligrosos, según los artículos 20 y 34 del Real Decreto 833/1988.

- Documento de Control y Seguimiento de Residuos Peligrosos, según el artículo 36 del Real Decreto 833/1988. Para Residuos Peligrosos en general, Anexo V del Real Decreto 833/1988, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

- Notificación de traslado, según el artículo 41 del Real Decreto 833/1988.

- Documento A (caso de ser pequeños productores) y Documento B si son Grandes Productores de aceites usados (Anexo II de la Orden de 28 de febrero de 1989, por el que se

regula la gestión de aceites usados y Orden de 13 de junio de 1990 por el que se modifica la orden anterior).

- Registro de Aceites Usados, si se generan más de 500 l/año, según establece el artículo 13 de la Orden de 28 de febrero de 1989.

- Declaración anual en caso de ser considerados grandes productores de Residuos Peligrosos, como establece el artículo 18 del Real Decreto 833/1988.

7. Además, como Productor de Residuos Peligrosos se debe registrar en el correspondiente Registro de Pequeños Productores según establece el artículo 22 del Real Decreto 833/1988 y el Capítulo II del Decreto 283/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza. Para todo ello el Parque Empresarial debe saber la cantidad y el tipo de Residuos Peligrosos generados en las Instalaciones.

8. Por último, debe establecer un protocolo de notificación para los casos de desaparición, pérdida o escape de Residuos Peligrosos como establece el artículo 21.2 del Real Decreto 833/1988.

Artículo 40. Medidas sobre el patrimonio.

1. En caso de producirse algún hallazgo arqueológico de tipo casual durante las obras de urbanización y construcción, la empresa encargada de los trabajos deberá ponerlo de inmediato en conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Córdoba o del Ayuntamiento de Montilla, en aplicación del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 41. Otras medidas.

1. Se potenciará la contratación de mano de obra y empresas locales, tanto en la fase de urbanización y construcción como en la fase de mantenimiento.

Artículo 42. Programa de vigilancia ambiental.

1. Durante la ejecución de las distintas actuaciones urbanísticas previstas se realizará el siguiente programa de vigilancia ambiental:

- Se vigilará que no se realicen en obra cambios de aceite de la maquinaria, salvo que se acondicione una zona que garantice el que no se deriven afecciones por derrames.

- Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierras a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a esta Delegación Provincial de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

- Se efectuará un control del destino de los residuos generados.

- Con respecto a las medidas a adoptar relativas a garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire, así como la Ley 38/1972, Decreto 833/1975 que la desarrolla, Orden de 18 de octubre de 1976, y posteriores modificaciones, que deberán contemplarse en el proyecto de ejecución de la actuación contemplada en el referido documento de planeamiento, según se indicó en el cuerpo de la presente resolución, se realizará un control dirigido a poner de manifiesto que se están llevando a cabo y son eficaces.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

TÍTULO I. PREÁMBULO

Capítulo I. Objetivo de las Ordenanzas

Capítulo II. Intención de las Ordenanzas

TÍTULO II. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I. Ámbito de aplicación

Capítulo II. Terminología de conceptos

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. Normas generales de los usos e implantación de actividades.

Capítulo II. Condiciones particulares de los usos.

Sección 1.ª Condiciones particulares del uso Actividades económicas

Sección 2.ª Condiciones particulares del uso Espacios Libres de Dominio y Uso Público

Sección 3.ª Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social

Sección 4.ª Condiciones particulares del uso Viario y Comunicaciones

Sección 5.ª Condiciones particulares del uso Infraestructuras

Capítulo III. Calificación del suelo en cuanto a usos

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

Capítulo V. Desarrollo de la Modificación

Sección 1.ª Estudios de Detalle

Sección 2.ª Parcelaciones

Sección 3.ª Proyecto de urbanización

Sección 4.ª Normas generales de urbanización

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. Afecciones y protecciones sectoriales

Capítulo II. Condiciones generales de la edificación

Capítulo III. Ordenanzas particulares para cada zona

Sección 1.ª Zonas Z-1

Sección 2.ª Zonas Z-2

Sección 3.ª Zona Z-3

Sección 4.ª Zonas Z-4

Sección 5.ª Zonas SELDUP

Sección 6.ª Zona SIPS

Sección 7.ª Zonas Infraestructuras

TÍTULO V. CONEXIONES EXTERIORES

Capítulo I. Conexiones exteriores.

TÍTULO VI. GESTIÓN URBANÍSTICA

Capítulo I. Sistema de actuación y plan de etapas

Capítulo II. Previsión de programación y gestión

Capítulo III. Conservación de la urbanización

TÍTULO I

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Objetivo de las Ordenanzas

Artículo 1. Objetivo.

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

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

CAPÍTULO II

Intención de las Ordenanzas

Artículo 2. Intención.

1. Es intención de la presente Ordenanza delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la

Arquitectura final obedezca a una serie de características determinadas. Este hecho se ha instrumentado tradicionalmente con una normativa, que cuando es demasiado exhaustiva, y ante la complejidad de la tipología industrial, se hace poco operativa, y sin embargo, cuando es demasiado general, existe poco control sobre la solución arquitectónica final.

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

TÍTULO II

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I

Ámbito de aplicación

Artículo 3. Ámbito.

1. Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos clasificados como suelo urbanizable ordenado incorporados por la Modificación, según se recoge en el plano 11507 F 1.201 Sectorización, clasificación, calificación y categorización propuesta.

CAPÍTULO II

Terminología de conceptos

Artículo 4. Zona.

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

Artículo 5. Manzana edificable.

1. Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Artículo 6. Parcela edificable.

1. Parte de la manzana edificable resultante de la parcela de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Artículo 7. Parcela mínima edificable.

1. Es la parcela edificable con las dimensiones mínimas admisibles, a fin de constituir fincas independientes en cada una de las zonas de ordenanza.

Artículo 8. Solar.

1. Es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo estructura urbana propuesta, con todos los servicios que establece el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, y por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9. Rasante.

1. Cota altimétrica de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o del perfil longitudinal del viario o espacios públicos, sea interior o exterior a la manzana edificable.

Artículo 10. Lindes o linderos.

1. Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una propiedad.

Artículo 11. Línea de edificación.

1. Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Artículo 12. Alineación exterior.

1. Línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas privadas.

Artículo 13. Retranqueo.

1. Espacio o faja de terreno comprendida entre las lindes del solar y las líneas de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. Los volúmenes significativos originados por elementos de instalaciones o mecánicos que formen parte del proceso o de la actividad, computan a efecto de retranqueo.

Artículo 14. Cuerpos salientes.

1. Elementos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación exterior en todas o algunas de las plantas situadas sobre la baja.

Artículo 15. Altura de la edificación.

1. Es la distancia vertical, medida en metros, entre la rasante en contacto con la edificación y la cota de la cara inferior del forjado de la última planta o arranque de las formas de cubierta. Puede regularse también por el número de plantas, excluidos los sótanos y semisótanos.

2. La altura de la edificación susceptible de implantación en cada una de las zonas de ordenanza será la definida en las condiciones particulares de cada una de ellas.

Artículo 16. Plantas.

1. Sótano es aquella planta en la cual más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su techo por debajo de la planta baja del edificio. Los sótanos cuya cara superior de forjado se encuentre a una distancia igual o inferior a ciento veinte (120) centímetros respecto de la rasante, se considerarán a todos los efectos plantas bajo rasante.

2. Semisótano es aquella planta en la cual más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada tiene el plano de suelo inferior a la cota de planta baja del edificio, y el plano de techo, por encima de dicha cota. Los semisótanos cuya cara superior de forjado se encuentre a una distancia superior a ciento veinte (120) centímetros respecto de la rasante, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

3. Planta baja es aquella planta que en más del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie edificada es coincidente con la cota de referencia del edificio.

4. Entreplanta es aquella planta que en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

5. Piso es cada una de las plantas situadas por encima del techo de la planta baja.

6. Ático o castillete: Última planta de un edificio cuando su superficie edificada es muy inferior a la normal de las restantes plantas.

Artículo 17. Altura de plantas.

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

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

Artículo 18. Superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical de las líneas externas de toda la construcción sobre un plano horizontal, resultante de respetar los retranqueos mínimos u obligatorios a linderos.

Artículo 19. Porcentaje de ocupación de parcela.

1. Es la relación entre la superficie de parcela encerrada por los retranqueos mínimos u obligatorios y la superficie total de la parcela.

Artículo 20. Superficie edificada por planta.

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta o entreplanta.

Artículo 21. Superficie total construida y construida computable.

1. Superficie total construida es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas sobre rasante y bajo rasante del edificio.

2. Superficie total construida computable es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas sobre rasante del edificio, según las definiciones recogidas en el artículo 16.- Plantas del presente Capítulo.

Artículo 22. Edificabilidad neta.

1. Es la razón entre la superficie de suelo de una manzana o parcela y la superficie potencialmente edificable en el mismo.

2. A efectos de cómputo de edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- No consumen edificabilidad los usos correspondientes a SIPS, Deportivo, Social y Comercial.
- Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados o más del 50% de su perímetro.

Artículo 23. Tipología edificatoria.

1. Resultado de la posición de la edificación dentro de la parcela edificable, que responderá a uno de los siguientes tipos:

- Edificación adosada, cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela de modo que la línea de edificación se encuentra separada solo de los linderos no medianeros.
- Edificación aislada, cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, de modo que la línea de edificación de todas sus plantas está separada de la alineación exterior y del resto de los linderos de la parcela.

Artículo 24. Otros.

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

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Normas generales de los usos e implantación de actividades.

Artículo 25. Condiciones generales de los usos.

1. Son las condiciones a las que han de atenerse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en las zonas que dispone la ordenación pormenorizada.

Artículo 26. Condiciones de uso.

1. No se contempla más uso global que el expresamente determinado por la Modificación, esto es, Actividades económicas.
2. En virtud de la presente ordenanza, la exclusión de un uso global implica la exclusión de todos y cada uno de los usos pormenorizados.

Artículo 27. Usos pormenorizados permitidos, compatibles y prohibidos.

1. Se entiende por uso pormenorizado el destino concreto que la Modificación asigna a cada una de las zonas vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

2. La caracterización que pretendemos, atendiendo al uso global característico y a los usos globales compatibles y prohibidos que antes elegimos, se puede resumir en la tabla siguiente, donde por razón de exclusión, se entienden prohibidos los usos globales que no aparecen, así como su correspondiente pormenorización:

Tolerancia	Uso Global	Usos pormenorizados
Uso principal o característico	Actividades económicas	Industrial y almacenaje en general
		Talleres artesanales y pequeña industria
		Garajes y servicios del automóvil
		Comercial
		Oficinas
		Estación de servicio
		Hospedaje
		Salas de reunión y espectáculos
Usos compatibles	Espacios libres de dominio y uso público	Museo temático
		Jardines
Usos compatibles	Servicios de Interés Público y Social	Zona verde no computable
		Deportivo
	Infraestructuras	Comercial
		Social
		Punto limpio
		Centros de transformación
Viario y comunicaciones	Aparcamiento	
	Viario y acerado	

Artículo 28. Implantación de actividades.

1. La implantación de actividades en el AR-«El Cigarral» queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Para la futura implantación de actividades, y en tanto se trate de supuestos contemplados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus reglamentos de desarrollo, habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

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

- Uso preferente de energía eléctrica y, en su defecto, de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión productivas, si las hubiera.
- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán resolviéndose de acuerdo con los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos, vibraciones y otros contaminantes atmosféricos.
- Garantizar la gestión adecuada de los residuos generados por la puesta en marcha de las actividades productivas.
- Garantizar que los vertidos producidos sean admisibles para la depuradora municipal de aguas residuales.

5. Se realizará un análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad productiva pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación.

6. Las actividades productivas a implantar cumplirán, además de la legislación sectorial aplicable en función de la actividad a desarrollar, lo dispuesto en la siguiente legislación, o cualesquiera otra normativa que las sustituya:

- Ley 21/1992, de 22 de julio, de Industria,
- Real Decreto 1.942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios,
- Real Decreto 697/1995, de 28 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Establecimientos Industriales de ámbito estatal.
- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1.942/1.993, y
- Decreto 122/1999, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento que regula el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía.
- Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.
- Orden de 16 de octubre de 2000, por la que se dictan normas de desarrollo del Decreto 358/2000, de 18 de julio, para la tramitación de los expedientes de instalación, ampliación, traslado y puesta en servicio de industrias e instalaciones relacionadas en su anexo y su control.
- Orden de 14 de febrero de 2001, por la que se determinan las inscripciones que puede realizar la Dirección General de Industria, Energía y Minas en el Registro de Establecimientos Industriales de Andalucía.
- Orden de 16 de septiembre de 2002, por la que se modifica el Anexo del Decreto 358/2000, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales.
- Real Decreto 2.267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y
- Orden de 16 de abril de 1998, sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1.942/1993.

Artículo 29. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan en este capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta incluidos en su ámbito. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de la obra o cuando se solicite licencia de actividad o de primera ocupación de la edificación.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las normas generales de la edificación enunciadas en el planeamiento general vigente, y en todo caso deberán satisfacer la normativa de rango supramunicipal que les fuere de aplicación.
3. Cuando en un edificio, el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuese de aplicación.
4. Cuando existan varios usos en un mismo edificio, se entenderá por uso dominante el que ocupe mayor superficie útil.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares de los usos

Sección 1.ª Condiciones particulares del uso Actividades económicas.

Artículo 30. Definición.

1. Es uso Actividades económicas el que sirve para dar cobijo a todas y cada una de las actividades productivas rela-

cionadas con tareas elaboración, manufactura, comercialización, venta y distribución, independientemente de su escala, y garantizando en todo caso la idoneidad ambiental de su proceso y requerimientos.

2. La implantación de estas actividades atenderá en todo momento a lo dispuesto en el Capítulo I Normas generales de los usos e implantación de actividades del Título III. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 31. Dotación interior de aparcamientos.

1. En todas las zonas de ordenanza con uso característico Actividades económicas se dispondrá al menos de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m²TECHO, dotación que se duplicará si la actividad a desarrollar se corresponde con los usos pormenorizados Comercial, Garajes y servicios del automóvil u Oficinas.

2. Preferentemente, el acceso peatonal a las parcelas será independiente del acceso rodado, si bien en el interior de la parcela se deberán separar adecuadamente los recorridos peatonales de las zonas destinadas al tráfico rodado.

Sección 2.ª Condiciones particulares del uso Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

Artículo 32. Definición.

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado y jardinería y al desarrollo de juegos infantiles cuyo objetivo es garantizar la salubridad y reposo, servir de protección y separación entre zonas que así lo requieran y mejorar las condiciones ambientales de la población.

Artículo 33. Acceso.

1. El acceso a las parcelas destinadas a espacios libres públicos se realizará a través de la vía pública, siempre a través de itinerarios peatonales o acerado, con una anchura pavimentada no inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Desde los espacios libres públicos no se podrá realizar el acceso a los edificios, si no cuentan con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de pequeños vehículos de servicio. Esta franja pavimentada, en ningún caso, se realizará a costa de detraer superficie de los espacios libres públicos colindantes con el edificio.

Artículo 34. Instalaciones permitidas.

1. Se permite la instalación de elementos de mobiliario adecuado al ambiente, tales como: bancos, pérgolas, fuentes, estanques, quioscos o similares. No podrán sobrepasar los cuatro (4) metros de altura, salvo los elementos de cubierta, que podrán sobresalir hasta un (1) metro sobre dicha altura. Los quioscos de música y las pérgolas abiertas podrán alcanzar los cinco (5) metros de altura. Todas estas instalaciones contarán con una sola planta.

2. Las edificaciones definidas anteriormente se separarán de los linderos al menos dos veces y media su altura.

3. La edificabilidad consumida por estos elementos no se entenderá computable en ningún caso.

4. En ningún caso la superficie ocupada por estos elementos será superior al cinco por ciento (5%) del total de la parcela en que se insertan.

5. Cuando su superficie lo permita, podrá destinarse parte de la parcela a instalaciones deportivas al aire libre y áreas de juego de niños, en armonía con el espacio de paseo y descanso.

Sección 3.ª Condiciones particulares del uso Servicios de Interés Público y Social

Artículo 35. Definición y categorías.

1. El equipamiento Servicios de Interés Público y Social lo constituyen las reservas de suelo de carácter dotacional que

sirven a los ciudadanos para fomentar su formación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, así como a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad. En nuestro caso todas las reservas tienen carácter público, de modo que no se consideran a efectos de cómputo de la edificabilidad.

2. La pormenorización de usos que refleja el Anexo al Reglamento de Planeamiento, es la siguiente:

- Deportivo: comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física y los deportes.

- Comercial, que comprende las actividades de compra-venta de productos de primera necesidad y servicios.

- Social, que puede acoger actividades de atención y administración al ciudadano (Servicios Municipales, Policía Local...), de conservación y transmisión del conocimiento (Bibliotecas, museos, salas de exposición, cines, teatros, escuelas-taller...), de atención sanitaria (Centro de salud, Residencia de ancianos, Centro de Día...) o religiosos.

3. Entendemos la parcela como una suerte de soporte o tapiz donde desarrollar las actividades públicas inherentes a los tres usos pormenorizados enumerados en el punto anterior, pues detectamos entre ellos relaciones de compatibilidad y complementariedad. Es por ello que motivadamente, esta versatilidad que pretendemos desarrollar puede llegar incluso a trascender los límites físicos propuestos por la documentación gráfica, de manera que pueda llegar a obviarse esta aparente segregación de usos pormenorizados vinculados a recintos estancos.

4. Al objeto de cuantificar y definir la compatibilidad entre los usos pormenorizados, se establecen las siguientes condiciones:

- Mediará Informe Técnico de la Oficina Técnica Municipal que justifique que la edificabilidad sustituida no responda a las necesidades reales, o que ésta queda satisfecha por otro medio.

- Se establece que la capacidad de acogida en la parcela receptora del uso compatible con la misma sea como máximo el quince por ciento de la edificabilidad asignada a cada uno de los otros dos usos compatibles que pueden implantarse.

- Independientemente del carácter no lucrativo de la edificabilidad de cada uso pormenorizado, la implantación de algún uso compatible en una parcela receptora, no podrá en ningún caso justificar un aumento en la edificabilidad del uso compatible que se implanta.

- Estas compatibilidades de uso no se consideran innovación de planeamiento.

5. No obstante lo anterior, en aras de obtener la versatilidad propuesta por el punto anterior, la Oficina Técnica Municipal podrá requerir la elaboración de un Estudio de Detalle, con arreglo al artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ajustándose en cuanto a contenido y determinaciones al citado artículo y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 36. Condiciones de aplicación.

1. Los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior cumplirán, además de las condiciones señaladas en esta sección, las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y, en su caso, las que sean de aplicación por afinidad respecto de otros usos de los que se recogen en la presente normativa.

2. Puesto que Deportivo, Social y Comercial tienen carácter público, no se computará la edificabilidad que consuman.

Artículo 37. Adaptación al ambiente.

1. Los edificios destinados a dotaciones respetarán la tipología del área de ordenanza asignada, aunque si ésta fuera inadecuada para la actividad a albergar, podrá modificarse, previo informe de la Oficina Técnica Municipal, mediante la formulación de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes a implantar, con el alcance y determinaciones que permita la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Planeamiento.

Sección 4.ª Condiciones particulares del uso Viario y Comunicaciones.

Artículo 38. Definición y funciones.

1. Lo constituyen el suelo destinado al tráfico rodado, tráfico peatonal y aparcamientos públicos anejos a la red viaria.

2. Las funciones que se les asigna son, entre otras, las siguientes:

- Delimitar las zonas de titularidad pública y privada.

- Acoger los tendidos de las redes de infraestructuras y servicios en el subsuelo y la disposición de elementos de mobiliario urbano y señalética en el suelo.

- Garantizar la separación de itinerarios peatonales y de tráfico rodado, así como asegurar su fluidez, y su conexión con la trama urbana colindante.

- Acoger la previsión mínima de plazas de aparcamiento exigida por el Reglamento de Planeamiento y por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 39. Criterios de diseño.

1. En cuanto a latitud del viario y acerado, tenemos presente el carácter público de la iniciativa, los criterios de diseño que entrarán en vigor con el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, así como el Decreto 293/2009, de 7 de julio (BOJA núm. 140, de 21 de julio), por el que se aprueban las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

2. En cuanto a dimensiones de las plazas de aparcamiento, aumentamos el tamaño mínimo de las plazas que dispone el Reglamento de Planeamiento.

3. No se permitirá la ocupación de plazas de aparcamiento anejas a la red viaria con elementos de mobiliario urbano, como contenedores para recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, para los cuales se habilitan lugares estratégicos.

Sección 5.ª Condiciones particulares del uso Infraestructuras

Artículo 40. Definición.

1. Lo constituyen las reservas de suelo que incorporan la nueva estructura urbana para los nuevos servicios (centros de transformación, arquetas de bombeo, punto limpio...).

CAPÍTULO III

Calificación del suelo en cuanto a usos

Artículo 41. Distribución por zonas.

1. El plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta define las siguientes zonas con los ámbitos y usos globales siguientes:

Tolerancia	Uso global (zona)	Usos pormenorizados
Uso principal o característico	Actividades económicas (Z-1 A; Z-1 B; Z-1 C; Z-2, Z-3 y Z-4)	Industrial y almacenaje en general
		Talleres artesanales y pequeña industria
		Garajes y servicios del automóvil
		Comercial
		Oficinas
		Estación de servicio
		Hospedaje
		Salas de reunión y espectáculos
Usos compatibles	Espacios libres de dominio y uso público (SG-EL; J; ZVNC)	Jardines
		Zona verde no computable
	Servicios de Interés Público y Social (SIPS)	Deportivo
		Comercial
		Social
	Infraestructuras (PL / CT)	Punto limpio
		Centros de transformación
Usos compatibles	Viarío y comunicaciones	Aparcamiento
		Viarío y acerado

CAPÍTULO IV

Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada

Artículo 42. Suelo de titularidad pública.

1. Estará constituido por los siguientes terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montilla, y lo constituye:

- El suelo que permita la materialización del diez por ciento (10%) del aprovechamiento del Área de reparto, independientemente de las zonas en que se realice, salvo la parte que se monetarice.

- Las parcelas integrantes del sistema local de espacios libres de dominio y uso público, sean o no computables a los efectos del Reglamento de Planeamiento.

- Las parcelas destinadas para acoger la reserva de SIPS, Deportivo, Comercial y Social.

- Las parcelas destinadas a acoger infraestructuras.

- Las plazas de aparcamiento anejas a la red viaria, así como todo el sistema local viario, el acerado e itinerarios peatonales.

Artículo 43. Suelo lucrativo de titularidad privada.

1. Estará constituido por los terrenos restantes, una vez excluidos los de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Montilla, y que son los siguientes:

- Zonas Z-1,
- Zonas Z-2,
- Zona Z-3, y
- Zonas Z-4

CAPÍTULO V

Desarrollo de la Modificación

Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 44. Estudios de Detalle.

1. Podrán formularse siguiendo lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ajustándose en cuanto a contenido y determinaciones al citado artículo y a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

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

- Por agrupación de dos o más parcelas de la misma o distinta zona de ordenanza, resultare una ordenación que incluya construcciones aisladas conectadas por un viario peato-

nal o rodado de carácter privado en la parcela resultante de dicha agrupación.

- Se trate de reordenar volúmenes de acuerdo con las determinaciones de desarrollo de la Modificación, en caso de agrupación de parcelas de la misma o distinta zona de ordenanza, independientemente de la titularidad que tuviera en ese momento.

Sección 2.ª Parcelaciones

Artículo 45. Proyectos de parcelación.

1. Se podrán tramitar Proyectos de parcelación para aquellas manzanas o partes de aquéllas en las cuales se desee modificar la parcelación establecida por el instrumento de gestión elegido.

2. Los Proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con la nueva redacción del artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

3. Se permite, por otro lado, la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento ni en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada.

4. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares indicados en el artículo 67 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sección 3.ª Proyecto de urbanización

Artículo 46. Determinaciones.

1. Se redactará un Proyecto de urbanización para la totalidad de la Unidad de ejecución delimitada.

2. El Proyecto de urbanización se ajustará en cuanto a contenido y determinaciones, a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos 67 a 70, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento.

Sección 4.ª Normas generales de urbanización

Artículo 47. Conexiones exteriores.

1. El Proyecto de urbanización deberá resolver las conexiones de los servicios urbanísticos con los generales, según los acuerdos alcanzados con las diferentes compañías suministradoras con ocasión de los informes sectoriales evacuados por aquéllas en la tramitación de la Modificación.

En caso de que dichos acuerdos no se hubieran producido durante la tramitación, los plazos de los mismos hubieran expirado (por entenderse temporales), o las previsiones de los servicios solicitados hubiesen cambiado, se renegociará con las compañías para procurar nuevos compromisos.

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

3. Como viene determinado en el Título V Conexiones exteriores de la presente relación normativa, los propietarios incluidos en esta Unidad de ejecución quedan sujetos a sufragar, proporcionalmente a sus derechos, no sólo los costes de urbanización, sino también las conexiones exteriores que enumera el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. En cuanto a la constitución o no de una Entidad de Conservación, se atenderá a lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En caso de constituirse dicha Entidad Urbanística de Conservación, y de cara a un mejor desarrollo sostenible, ésta se adherirá a un sistema de gestión medioambiental.

Artículo 48. Servicios urbanísticos nuevos y afectados.

1. El Proyecto de urbanización deberá acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan, así como establecer y justificar la coordinación de los mismos.

2. El Proyecto de Urbanización incluirá la reposición de los servicios de infraestructura afectados, si los hubiera.

Artículo 49. Patrimonio arqueológico.

1. Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 3.c del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, el cual recoge el «Control arqueológico de los movimientos de tierras» como una más de las actividades arqueológicas.

Artículo 50. Movimiento de tierras en parcelas.

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

Artículo 51. Viales.

1. El Proyecto de urbanización, salvo justificación en contrario, respetará los ejes, las rasantes y las alineaciones establecidas en la Modificación.

2. Las características técnicas del perfil de los viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico previsto.

3. El paquete de firmes, salvo justificación en contrario, será el compuesto por firme flexible con base granular, y tendrá las siguientes condiciones mínimas:

- Explanada mínima E2 constituida por suelo seleccionado de 25 cm. de espesor mínimo.
- Base de zahorra artificial 95% P.N. de 25 cm. de espesor.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de asfalto de 6 cm. de espesor mínimo.
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de asfalto de 6 cm. de espesor mínimo.

Artículo 52. Áreas de aparcamiento.

1. Salvo justificación en contrario, las áreas de aparcamiento se ejecutarán preferentemente con firme rígido de hormigón, y tendrán las siguientes condiciones mínimas:

- Explanada constituida por suelo seleccionado de 25 cm. de espesor mínimo.
- Base de zahorra artificial 95% P.N. de 25 cm. de espesor.
- Solera ligeramente armada de hormigón HA-20 de 10 cm de espesor mínimo, con adoquín de hormigón prefabricado sobre cama de arena.

2. Se procurará un encintado de separación de las plazas de aparcamiento respecto del viario rodado, ejecutado con adoquín prefabricado de hormigón, recto y monocapa, clase R 5,5 o superior.

Artículo 53. Aceras e itinerarios peatonales.

1. Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. y se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón, recto y monocapa, clase R 5,5 o superior.

2. Preferentemente se ejecutarán con solera de hormigón de 10 cm. espesor mínimo con tratamiento sobre base de zahorra compactada al 95% P.N.

3. El pavimento será terrazo de dimensiones 40 x 40 x 3 cm.

4. El trazado de los mismos tendrá en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas, disponiéndose a tal fin:

- Ancho mínimo > 1,20 m
- Pendientes transversales < 2%

- Pendientes longitudinales < 12% en tramos inferiores a 3 m, y < 8% en resto de tramos.

- Altura máxima de bordillo de 14 cm, rebajados en esquinas de calles y vados al nivel de la calzada.

Artículo 54. Condiciones de suministro de agua.

1. Se estará a lo dispuesto en Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

Artículo 55. Protección contra incendios.

1. Se cumplirá lo establecido en el Código Técnico de la Edificación o cualquier normativa que lo sustituya.

2. Los hidrantes se colocarán bajo el acerado y preferentemente en las esquinas, evitando plazas de aparcamiento, y cumplirán las prescripciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios o normativa que lo sustituya.

3. En todo lo no especificado o que resultase contradictorio, prevalecerá lo dispuesto en Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

Artículo 56. Condiciones de las redes de alcantarillado.

1. Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema separativo.

2. Se estará a lo dispuesto en Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

Artículo 57. Depuración y vertido.

1. La red de recogida de aguas residuales conectará con la red municipal en lugar aún por determinar, teniendo en cuenta el colector existente al Oeste de la parcela, junto al ferrocarril de Valchillón-Campo Real.

2. La red de recogida de aguas pluviales se ha sectorizado en cuatro zonas que conducen las aguas de lluvia hacia los cuatro aljibes situados estratégicamente, de los cuales alimentamos la red de riego. Dicho aljibes irán conectados mediante aliviadero a la red de residuales.

3. No se realizarán vertidos, ni directos ni indirectos, a cauce alguno sin depuración previa.

4. En todo lo no especificado o que resultase contradictorio, prevalecerá lo dispuesto en Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla, como entidad gestora del ciclo integral del agua.

Artículo 58. Condiciones de las redes de energía eléctrica.

1. Las redes de distribución de energía eléctrica deberán cumplir los Reglamentos vigentes y las Normas de la Compañía Suministradora.

2. En particular, atenderán a las siguientes condiciones:

- La tensión de distribución en Baja Tensión será de 400/230 V con líneas enterradas bajo tubo de P.E.H.D. de 225 mm de diámetro exterior,

- Las redes de Baja Tensión se alimentarán por los centros de transformación convenientemente distribuidas y alimentadas por la red de Media Tensión.

Artículo 59. Previsión de potencia.

1. Para el cálculo de la previsión de potencia en las manzanas, hemos considerado:

- Para las zonas Z-1, Z-2 y Z-3, el SIPS Social y el Comercial, la Instrucción de 14 de octubre de la Dirección General de Industria, Energía y Minas.

- Para las zonas Z-4 y los sótanos, el Reglamento Electro-técnico de Baja Tensión, en concreto la ITC-BT-10 «Previsión de cargas para suministros en Baja Tensión».

- Que disponen de sótano la totalidad del suelo de las parcelas Z-1 A y Z-1 B.

- Para el SIPS Deportivo, hemos estimado 35 W/m².

2. Para el alumbrado público, hemos computado:

- La totalidad de la superficie correspondiente a viario, incluyendo acerados y aparcamientos, a razón de 1,50 W/m²,

- La mitad de la superficie resultado de sumar la superficie del SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral», así como el resto de las áreas libres locales, sean o no computables, a razón de 5,00 W/m².

3. Tomaremos como coeficiente de simultaneidad 0,90.

Artículo 60. Condiciones del alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para que presten un servicio de calidad, maximizando el rendimiento energético en la conversión de la energía eléctrica en luminosa para una eficaz iluminación de las superficies de rodadura o peatonales.

2. El cálculo del alumbrado público se ajustará a los siguientes niveles de iluminación:

- Luminancia media: 0,750 cd/m²

- Uniformidad global: 0,40

- Uniformidad longitudinal: 0,50

Estos son los valores aconsejados para el tipo de viarios que nos ocupa, dados por la Propuesta de modelo de Ordenanzas Municipal del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

3. Las lámparas y sus equipos de encendido se elegirán entre aquéllas que tengan mejor rendimiento de lúmenes producidos por vatio de potencia, que actualmente son las de vapor de sodio de alta presión.

4. Se procurará la uniformidad de distribución de la luz, mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura en relación con el pavimento y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuado en cada caso.

5. La red de alumbrado público será la subterránea e independiente de la red de energía eléctrica, respetando que:

- La caída de tensión no supere el 3,00%.

- Los tubos protectores que forman la canalización tendrán una sección como mínimo igual a tres veces la sección total ocupada por los conductores y como mínimo 110 mm de diámetro exterior.

- La acometida hasta el cuadro de alumbrado público instalado en monolito se realizará desde el centro de transformación situado en las cercanías.

Artículo 61. Condiciones de la red de telefonía.

1. Toda edificación comprendida en el ámbito de aplicación del Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, deberá contar con las instalaciones indicadas en dicha disposición.

2. Para telefonía básica la dotación a las parcelas será de dos (2) líneas como mínimo.

3. En cualquier caso, las características de la instalación seguirán las directrices demandadas por la Compañía suministradora.

Artículo 62. Cerramientos de parcelas.

1. No será obligatorio el cerramiento de las parcelas en las que se materialice aprovechamiento, independientemente de su titularidad.

2. En caso de optar por disponer cerramientos, discurrirán por sus linderos con una altura máxima de dos metros y medio (2,50), teniendo como máximo un zócalo opaco de noventa (90) centímetros, salvo el tramo correspondiente a la ubicación de los contadores, cuadros y armarios de las diversas acometidas, que dispondrán la altura estrictamente necesaria para la colocación de los mismos. En cualquier caso, el resto de la altura se completará con algún elemento transparente tipo verja o similar, preferentemente dotado de vegetación.

3. En caso de proyecto que afecte a más de una parcela, podrá proponerse otra disposición, previo informe favorable de la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 63. Jardinería.

1. El Proyecto de urbanización especificará la jardinería correspondiente, con predominio de especies arbóreas y arbustivas de fácil conservación, y combinando latifolios de hoja perenne y caduca.

2. A lo largo de toda la red viaria, se plantarán árboles en alcorques contruidos en el acerado y protegidos con rejillas, que tendrán la conveniente separación para crear una barrera verde y el efecto umbráculo en las zonas de aparcamiento, estudiando su implantación de forma coordinada con báculos del alumbrado y accesos a parcelas.

3. Las especies dispuestas para jardinería dispondrán para su mantenimiento de una red de bocas de riego dispuestas cada veinticinco (25) metros que se alimentarán desde los cuatro aljibes dispuestos en la red de recogida de pluviales.

TÍTULO IV

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Afecciones y protecciones sectoriales.

Artículo 64. Zonas de no edificación.

1. Será de aplicación lo dispuesto en la legislación siguiente o cualesquiera otra normativa que las sustituya:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y

- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía, en lo que modifica la anterior.

2. La zona de no edificación que establece el artículo 56 de la legislación mencionada se limita en la carretera A-3130 Montilla-N-432 a veinticinco (25,00) metros, y cincuenta (50,00) metros respecto de la carretera A-307 Espejo-Montilla, contados en ambos casos a partir de la arista exterior de la calzada, esto es, la banda blanca.

3. Asimismo se observará el cumplimiento de lo dispuesto en la citada legislación y sus modificaciones, en lo relativo a construcciones en la zona de servidumbre, que tiene ocho (8,00) metros de extensión medidos en perpendicular al pie del talud de la carretera A-307 Espejo-Montilla y de la carretera A-3130 Montilla-N-432.

Artículo 65. Cultura y patrimonio.

1. Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en la legislación siguiente o cualesquiera otra normativa que las sustituya:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 66. Dominio público hidráulico.

1. Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en la legislación siguiente o cualesquiera otra normativa que las sustituya:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Orden de 13 de agosto de 1999, por la que se dispone la publicación de las determinaciones de contenido normativo del Plan Hidrológico de Cuenca del Guadalquivir, aprobado por el Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. En todo caso, se cumplirán las siguientes especificaciones:

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

CAPÍTULO II

Condiciones generales de la edificación

Artículo 67. Servicios e instalaciones.

1. Las edificaciones sólo se implantarán sobre los terrenos que adquieran la condición de solar en los términos que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esto es:

- Tener acceso rodado desde la vía pública con de calzada pavimentada, encintado y pavimentado de aceras, y alumbrado público en aquellas vías a las que de frente.
- Tener todos los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica en baja tensión y telecomunicaciones.
- Tener establecidas alineaciones y rasantes.

Artículo 68. Requisitos básicos de la edificación.

1. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse

y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos recogidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

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

Artículo 69. Conservación de los bienes inmuebles.

1. Los propietarios de los bienes inmuebles están obligados, en su condición, al mantenimiento de las construcciones, edificaciones e instalaciones de las cuales se sirven, en óptimas circunstancias de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, según establece el artículo 51 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En los casos en que los servicios técnicos municipales harán especial hincapié en el deber de conservación de los bienes inmuebles, cualesquiera que sean sus titulares, proponiendo las medidas disciplinarias que la legislación vigente autorice.

Artículo 70. Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.

1. Los proyectos de edificación cuidarán la composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto de fachadas como de cubiertas, contribuyendo con su elección a la calidad del espacio productivo en que se insertan.

2. En los proyectos de edificación se incluirá el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, pavimentaciones y vegetación y, en su caso, cerramiento de parcela.

3. Queda prohibido el uso de:

- Amianto-cemento y fibrocemento en cualquier parte de la edificación, y en cubiertas y fachadas, en particular.
- Azulejo y pizarra para recubrimiento de fachadas
- Cualesquiera otras imitaciones pintorescas de materiales pétreos y composiciones singulares de revestimiento continuo coloreado en masa (recercado de huecos, impostas, frontones, columnas...).

4. Se prohíbe las cubiertas pesadas tradicionales (teja o similares) en las edificaciones de carácter industrial, salvo los edificios de oficinas. Asimismo, y de manera preferente, se optará por el remate horizontal de los frentes de fachada y antepechos de cubiertas.

5. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de fachadas principales, tanto si dan a espacios públicos como a privados.

6. Para los edificios o las partes de ellos con uso comercial, se permitirá la colocación de rótulos de publicidad estática en los planos de fachada o perpendicularmente a ellos, nunca en coronación. Se permitirá la colocación de rótulos planos en el cerramiento de la parcela, independientemente de su uso.

En caso de plantearse la ubicación de publicidad como elementos aislados en el interior de la misma, se solicitará informe previo a la Oficina Técnica Municipal, y en este último caso no podrán sobresalir de la alineación exterior ni superar en un (1) metro la altura de coronación permitida para las formas de cubierta. En todo caso tendrán la solidez necesaria para garantizar la seguridad vial.

Artículo 71. Usos y conservación de los espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela quedarán urbanizados y/o vegetados. En el caso de situarse en fachada no se permitirá en ellos el almacenamiento de desechos, debiendo desti-

narse estos espacios libres de edificación a zonas ajardinadas y de esparcimiento, compatibles con el aparcamiento, según las Ordenanzas particulares de zona.

CAPÍTULO III

Ordenanzas Particulares para cada zona

A continuación incluimos las Ordenanzas particulares que seguirán las construcciones que se implanten en todas y cada una de las zonas que recoge el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta. La interpretación de las mismas será la que estime en cada caso la Oficina Técnica Municipal.

Sección 1.ª Zonas Z-1

Artículo 72. Zona Z-1 A.

1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-1 A en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. **Uso global característico:** Actividades económicas.

3. **Usos globales prohibidos:** Residencial.

4. **Tipología edificatoria:** Edificación adosada.

5. **Dimensiones mínimas de parcela:** Para el supuesto de segregación, la parcela mínima tendrá una superficie igual o superior a doscientos setenta y cinco (275,00) metros cuadrados y diez (10,00) metros de diámetro mínimo inscribible, y presentará frente a fachada.

En caso de proyecto unitario que actuase sobre una manzana completa o una porción mayor a la parcela mínima segregable, los módulos podrán alcanzar un diámetro mínimo inscribible de ocho (8,00) metros.

6. **Edificabilidad máxima de parcela:** 1,00 m²_{TECHO}/m²_{SUELO}.

No obstante, si mediante proyecto unitario se actuase sobre una manzana completa o porción mayor a la parcela mínima segregable, podrá distribuirse libremente dentro del ámbito del proyecto unitario la edificabilidad máxima total, sin exceder ésta, ni el número de plantas, ni la ocupación permitidas.

7. **Retranqueo obligatorio:** Siete metros y medio (7,50) a fachada principal en sus dos alturas.

8. **Ocupación máxima de parcela:** No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. **Altura máxima de la edificación:** Dos (2,00) plantas u ocho (8,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

10. **Altura mínima de planta:** Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. **Patios de parcela:** Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos mínimos obligatorios.

12. **Sótano:** Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza.

13. **Plazas de aparcamiento:** Se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela, el sótano o el semisótano, en su caso.

Artículo 73. Zona Z-1 B.

1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-1 B en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. **Uso global característico:** Actividades económicas.

3. **Usos globales prohibidos:** Residencial.

4. **Tipología edificatoria:** Edificación aislada o adosada.

5. **Dimensiones mínimas de parcela:** Superficie igual o superior a quinientos cincuenta (550,00) metros cuadrados y veinte (20,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

6. **Edificabilidad máxima de parcela:** 0,8467 m²_{TECHO}/m²_{SUELO}.

7. **Retranqueo obligatorio:** Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes. En caso de optar por edificación aislada, la separación mínima a linderos laterales y traseros, será de al menos tres (3,00) metros, salvo que motivadamente, o en caso de agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición para los retranqueos a linderos medianeros.

8. **Ocupación máxima de parcela:** No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. **Altura máxima de la edificación:** Tres (3,00) plantas o diez (10,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

10. **Altura mínima de planta:** Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. **Patios de parcela:** Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos mínimos obligatorios.

12. **Sótano:** Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza.

13. **Plazas de aparcamiento:** Se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela o el sótano o el semisótano, en su caso.

Artículo 74. Zona Z-1 C.

1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-1 C en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. **Uso global característico:** Actividades económicas.

3. **Usos globales prohibidos:** Residencial.

4. **Tipología edificatoria:** Edificación aislada.

5. **Dimensiones mínimas de parcela:** Superficie igual o superior a seiscientos cincuenta (650,00) metros cuadrados y veinte (20,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

6. **Edificabilidad máxima de parcela:** 0,80 m²_{TECHO}/m²_{SUELO}.

7. **Retranqueo obligatorio:** Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que motivadamente, o en caso de agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición para los retranqueos a linderos medianeros.

8. **Ocupación máxima de parcela:** No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. **Altura máxima de la edificación:** Tres (3,00) plantas o diez (10,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

10. **Altura mínima de planta:** Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. **Patios de parcela:** Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos mínimos obligatorios.

12. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela o el sótano o el semisótano, en su caso.

Sección 2.ª Zonas Z-2

Artículo 75. Zona Z-2.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación Z-2 en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Actividades económicas.

3. Usos globales prohibidos: Residencial.

4. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

5. Dimensiones mínimas de parcela: Superficie igual o superior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados y veinte (20,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

6. Edificabilidad máxima de parcela: $1,00 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$.

7. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que motivadamente, o en caso de agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición para los retranqueos a linderos medianeros.

8. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. Altura máxima de la edificación: Tres (3,00) plantas o doce (12,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

10. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. Patios de parcela: Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos mínimos obligatorios.

12. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela o el sótano o el semisótano, en su caso.

Sección 3.ª Zona Z-3

Artículo 76. Zona Z-3.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación Z-3 en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Actividades económicas.

3. Usos globales prohibidos: Residencial.

4. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

5. Dimensiones mínimas de parcela: Superficie superior a cinco mil (5.000,00) metros cuadrados y treinta (30,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

6. Edificabilidad máxima de parcela: Como máximo $45.000,00 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}$, lo que arroja una edificabilidad de $0,7545 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$.

7. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, doce (12,00) metros a fachada principal en toda su altura, y cinco (5,00) metros respecto de

todos los linderos medianeros, en su caso, salvo que en caso de segregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición.

En el retranqueo a fachada se dispondrá vegetación arbórea de gran porte y bajo mantenimiento, dispuesta bien en alcorques o bien en una faja continua de al menos dos (2,00) metros de anchura en una longitud equivalente al sesenta por ciento (60 %) de la fachada correspondiente.

8. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. Altura máxima de la edificación: Tres (3,00) plantas o doce (12,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

No obstante lo anterior, de manera excepcional, y siempre que se motive y justifique, se permitirá puntualmente más altura en caso de que sea necesario para el correcto desarrollo del proceso productivo que albergue.

10. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. Patios de parcela: Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos obligatorios.

12. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela o el sótano o el semisótano, en su caso. Al menos el cinco por ciento (5 %) de la superficie de las mismas se destinará a camiones, para lo cual las dimensiones mínimas serán de 3,00 x 10,00 m.

Sección 4.ª Zonas Z-4

Artículo 77. Zona Z-4.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación Z-4 en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Actividades económicas.

3. Usos globales prohibidos: Residencial.

4. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

5. Dimensiones mínimas de parcela: Superficie igual o superior a mil (1.000,00) metros cuadrados y quince (15,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

6. Edificabilidad máxima de parcela: $2,40 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$.

7. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que motivadamente, o en caso de agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición para los retranqueos a linderos medianeros.

8. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

9. Altura máxima de la edificación: Cuatro (4,00) plantas o quince (15,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

10. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

11. Patios de parcela: Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos obligatorios.

12. Construcciones bajo rasante: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en el artículo 21. Superficie total construida y construida computable de la presente Ordenanza. Asimismo se permite también que las construcciones bajo rasante queden al aire libre, o bien cubiertas con elementos vegetales.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cincuenta (50,00) metros cuadrados edificables como mínimo en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela o las plantas bajo rasante, en su caso.

Sección 5.ª Zonas SELDUP

Artículo 78. Zona SELDUP.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación J, ZVNC o SG-EL en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Espacios libres de dominio y uso público.

3. Usos globales prohibidos: Resto.

4. Usos pormenorizados permitidos: Se estará a lo dispuesto en la presente Ordenanza en cuanto a compatibilidad de usos.

5. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

6. Parcela mínima: Para las parcelas denominadas J y SG-EL, será de mil (1.000,00) metros cuadrados de superficie y treinta (30) metros de diámetro mínimo inscribible.

Cualquiera otras que no cumplan alguna de las condiciones siguientes, tendrá el carácter de Zona Verde No Computable.

7. Edificabilidad máxima: Para el ámbito denominado SG-EL, será de $0,05 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$; para el resto de ámbitos no se considera ninguna edificabilidad. En cualquier caso, esta edificabilidad no es computable por su carácter no lucrativo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 Instalaciones permitidas de la presente Ordenanza.

8. Altura máxima de la edificación: Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 Instalaciones permitidas de la presente Ordenanza.

9. Condiciones estéticas: Se estará a lo dispuesto en el artículo 34 Instalaciones permitidas de la presente Ordenanza.

Sección 6.ª Zona SIPS

Artículo 79. Zona DEP.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación DEP en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Servicios de Interés Público y Social.

3. Usos pormenorizados permitidos: Deportivo, Comercial y Social, en las condiciones establecidas en el artículo 38. Definición y categorías de la presente relación normativa.

4. Usos prohibidos: Resto.

5. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

6. Dimensiones mínimas de parcela: Dos mil (2.000,00) metros cuadrados y treinta (30,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

7. Edificabilidad máxima de parcela: $1,00 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$. Esta edificabilidad no es computable por su carácter no lucrativo.

8. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que en caso de segregación o agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición.

9. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

10. Altura máxima de la edificación: Tres (3) plantas o doce (12,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

11. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

12. Patios de parcela: Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos obligatorios.

13. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en los artículos 21. Superficie total construida y construida computable y 22. Edificabilidad neta de la presente Ordenanza.

14. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100) metros cuadrados edificables, y como mínimo ochenta y dos (82) plazas en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela, el sótano o el sótano, en su caso. El dos por ciento (2 %) del total de plazas interiores habrá de configurarse como plazas para minusválidos.

15. Ordenación interior de parcelas: La zona libre de edificación se destinará preferentemente a jardines, y aparcamientos.

Artículo 80. Zona COM.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación COM en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Servicios de Interés Público y Social.

3. Usos pormenorizados permitidos: Comercial, Deportivo y Social, en las condiciones establecidas en el artículo 38. Definición y categorías de la presente relación normativa.

4. Usos prohibidos: Resto.

5. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

6. Dimensiones mínimas de parcela: Dos mil (2.000,00) metros cuadrados y veinte (20,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

7. Edificabilidad máxima de parcela: $1,310 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$, con un máximo de $6.361,24 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}$. Esta edificabilidad no es computable por su carácter no lucrativo.

8. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que en caso de segregación o agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición.

9. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

10. Altura máxima de la edificación: Tres (3) plantas o doce (12,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

11. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

12. Patios de parcela: Se permiten los patios de parcela, habilitando para ello la zona libre de edificación en virtud de los retranqueos obligatorios.

13. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en los artículos 21. Superficie total construida y construida computable y 22. Edificabilidad neta de la presente Ordenanza.

14. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados edificables, y como mínimo

ciento veintisiete (127) plazas en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela, el sótano o el sótano, en su caso. El dos por ciento (2 %) del total de plazas interiores habrá de configurarse como plazas para minusválidos.

15. Ordenación interior de parcelas: La zona libre de edificación se destinará preferentemente a jardines, y aparcamientos.

Artículo 81. Zona SOC.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación SOC en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Servicios de Interés Público y Social.

3. Usos pormenorizados permitidos: Social, Deportivo y Comercial, en las condiciones establecidas en el artículo 38. Definición y categorías de la presente relación normativa.

4. Usos prohibidos: Resto.

5. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

6. Dimensiones mínimas de parcela: Dos mil (2.000,00) metros cuadrados y treinta (30,00) metros de diámetro mínimo inscribible.

7. Edificabilidad máxima de parcela: $2,00 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$. Esta edificabilidad no es computable por su carácter no lucrativo.

8. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes, salvo que en caso de segregación o agregación de parcelas, se realice un Estudio de Detalle que proponga otra disposición.

9. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

10. Altura máxima de la edificación: Tres (3) plantas o doce (12,00) metros desde el arranque de las formas de cubierta.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la construcción de castilletes de acceso a la cubierta y para protección de instalaciones y maquinaria. A tal fin se destinará, como máximo, quince (15) metros cuadrados por cada núcleo de acceso, que computará a los efectos de edificabilidad.

11. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

12. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en los artículos 21. Superficie total construida y construida computable y 22. Edificabilidad neta de la presente Ordenanza.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100) metros cuadrados edificables, y como mínimo noventa y tres (93) plazas en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela, el sótano o el semisótano, en su caso. El dos por ciento (2%) del total de plazas interiores habrá de configurarse como plazas para minusválidos.

14. Ordenación interior de parcelas: La zona libre de edificación se destinará preferentemente a jardines, y aparcamientos.

Sección 7.ª Zonas Infraestructuras

Artículo 82. Zona PL.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación PL en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Infraestructuras.

3. Usos pormenorizados permitidos: Punto limpio. Se destinará exclusivamente a la disposición de las instalaciones

para la configuración de un punto limpio en el Parque Empresarial, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Usos prohibidos: Resto.

5. Tipología de la edificación: Edificación aislada.

6. Dimensiones mínimas de parcela: Según recoge el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

7. Edificabilidad máxima de parcela: $0,05 \text{ m}^2_{\text{TECHO}}/\text{m}^2_{\text{SUELO}}$. Esta edificabilidad no es computable por su carácter no lucrativo.

8. Retranqueo obligatorio: Según recoge el plano 11507 F 2.212 Alineaciones y rasantes.

9. Ocupación máxima de parcela: No se limita bajo rasante; la resultante de aplicar los retranqueos sobre rasante.

10. Altura máxima de la edificación: Una (1) planta o cuatro (4) metros.

11. Altura mínima de planta: Según lo expuesto en el artículo 17 Altura de plantas de la presente Ordenanza.

12. Sótano: Se permitirá la construcción de sótano o semisótano, que computarán a efectos de edificabilidad según lo dispuesto en los artículos 21. Superficie total construida y construida computable y 22. Edificabilidad neta de la presente Ordenanza.

13. Plazas de aparcamiento: Se dispondrá una plaza cada cien (100) metros cuadrados edificables, y como mínimo dos (2) plazas en el interior de la parcela, pudiendo destinar para ello parte de los espacios libres de parcela, el sótano o el semisótano, en su caso.

Artículo 83. Zonas CT.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación CT en el plano 11507 F 2.204 Estructura urbana propuesta.

2. Uso global característico: Infraestructuras.

3. Usos pormenorizados permitidos: Centros de transformación. Se destinarán exclusivamente a la disposición de las casetas para centros de transformación del suministro eléctrico.

4. Usos prohibidos: Resto.

TÍTULO V

CONEXIONES EXTERIORES

CAPÍTULO I

Conexiones exteriores

Artículo 84. Accesos.

1. Se propone la construcción de tres intersecciones en glorieta con la carretera A-3130 Montilla-N-432, en el emplazamiento que revela la documentación gráfica.

2. La configuración definitiva de dichas intersecciones será objeto de proyecto específico que requerirá la aprobación del organismo titular de la misma, en este caso, la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

3. Asimismo se propone la ampliación de la latitud de los acerados aledaños al paso sobre el ferrocarril existente a la altura de la Avenida de Santa María.

Artículo 85. Suministro eléctrico.

1. Se propone la conexión en media tensión a los puntos recogidos por el Plan Municipal de Infraestructuras Eléctricas de Montilla.

2. Para el importe, trazado y características del nuevo suministro se estará a lo dispuesto por el citado Plan Municipal de Infraestructuras Eléctricas de Montilla.

Artículo 86. Abastecimiento.

1. Según la consulta realizada a la empresa concesionaria, Aguas de Montilla, proponemos la conexión a la red existente Ø 140 mm en la Avenida Marqués de la Vega de Armijo, localizada a unos 120 m de nuestro ámbito.

2. Corresponderá a Aguas de Montilla, como gestora del ciclo integral del agua de Montilla, definir, proyectar, dirigir y ejecutar o en su defecto autorizar cualquier tipo de obra que afecte al ciclo integral del agua de Montilla.

3. El proyecto habrá de acogerse a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla.

Artículo 87. Saneamiento.

1. Se establece una red separativa de pluviales y residuales.

2. Las pluviales se conducirán por gravedad hacia cada uno de los cuatro aljibes dispuestos para el riego de las áreas libres, sin menoscabo de que éstos conecten mediante aliviadero a la red de recogida de aguas residuales del resto del Parque Empresarial.

3. Para la nueva red de residuales se tendrá en cuenta el colector existente.

4. Corresponderá a Aguas de Montilla, como gestora del ciclo integral del agua de Montilla, definir, proyectar, dirigir y ejecutar o en su defecto autorizar cualquier tipo de obra que afecte al ciclo integral del agua de Montilla.

5. El proyecto habrá de acogerse a lo establecido en el Pliego de Condiciones Técnicas de Ejecución y Recepción de Obras de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Montilla.

Artículo 88. Telefonía.

1. La consulta realizada a la compañía suministradora ha revelado la existencia de líneas telefónicas al pie de la carretera A-3130 Montilla-N-432 donde podremos conectar.

Artículo 89. Financiación de las conexiones exteriores y sistemas generales.

1. Todas las conexiones exteriores de acceso, suministro eléctrico, abastecimiento y saneamiento y telefonía descritas en los artículos precedentes serán financiadas por los promotores de las actuaciones, desde la redacción de los proyectos técnicos hasta su ejecución, en virtud del artículo 113.i de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Asimismo, corresponde a los promotores la financiación del SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral», desde la redacción de los proyectos técnicos hasta su ejecución, según lo dispuesto en el artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TÍTULO VI

GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Sistema de actuación y plan de etapas.

Artículo 90. Sistema de actuación.

1. El Sistema de actuación en la única Unidad de ejecución delimitada en la presente Modificación será el de Compensación.

2. A la fase de redistribución dominical de cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución hay que añadir la de ejecución material de las obras de urbanización a través de la ejecución del correspondiente Proyecto de urbanización.

3. La morfología de la mencionada unidad de ejecución queda definida en el plano 11507 F 2.281 Unidad de Ejecución y Plan de Etapas.

Artículo 91 Plan de etapas.

1. La puesta en carga de la totalidad de la Unidad de ejecución se realizará en dos Etapas, atendiendo a lo recogido en el Capítulo II. Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

2. La configuración de las Etapas se recoge en el plano 11507 F 2.281 Unidad de Ejecución y Plan de Etapas.

3. La primera etapa, de 236.375,17 m² de superficie, pondrá en carga:

- El 100% de la superficie destinada a Servicios de Interés Público y Social, esto es, las parcelas para Deportivo, Social y Comercial, esto es, 17.755,33 m².

- La parcela destinada a Punto Limpio.

- El 61,43% de la superficie destinada a Jardines, es decir, 29.837,94 m²,

- El 42,80% de la superficie destinada a SGEL-PU 3-3 «Parque del Cigarral», es decir 12.326,63 m².

- El 48,06 % de las plazas de aparcamiento convencionales, esto es, 696 plazas.

- El 47,37% de las destinadas a discapacitados, es decir, 18 plazas.

- La mitad del recorrido de la línea de autobús L01.

- El 61,47% de la longitud del carril bici, es decir, 2.307,19 m.

- El 64,14% de la superficie total destinada a aparcamiento, viario y acerado, esto es, 69.272,74 m².

- El 17,30% de la superficie destinada a Z-1 A; el 35,71% de la superficie destinada a Z-1 B y el 45,89% de la superficie destinada a Z-2.

- El 100% de la superficie destinada a Z-3.

- El 22,76% de la superficie destinada a Z-4.

4. La segunda etapa pondrá en marcha el resto de las dotaciones de espacios libres, aparcamiento, líneas de autobús y carril bici, así como el resto de las parcelas productivas.

5. La división en etapas se ha realizado teniendo en cuenta la independencia funcional de las mismas, de modo que ambas sean autónomas desde el punto de vista de las redes de infraestructuras y del funcionamiento del viario.

CAPÍTULO II

Previsión de programación y de gestión

Artículo 92. Orden de prioridades.

1. Se establece que la primera etapa se desarrolle antes que la segunda.

Artículo 93. Plazos.

1. Los plazos máximos previstos para la ejecución de las obras los indicamos a continuación, salvo que la iniciativa para el establecimiento del sistema vaya acompañada del Proyecto de Urbanización, o se acuda al procedimiento abreviado o a la ordenación del sistema mediante convenio urbanístico.

- Los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación se presentarán ante el Ayuntamiento de Montilla para su aprobación inicial durante los seis (6) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación, si bien pudieran tramitarse de manera simultánea y condicionada a la aprobación definitiva de la misma.

- La aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación se producirá a los doce (12) meses siguientes a la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

- La aprobación inicial del Proyecto de Urbanización se producirá a los dieciocho (18) meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación, si bien pudiera tramitarse conjunta y simultáneamente con aquél.

- Las obras de urbanización de la primera etapa se iniciarán durante los seis (6) meses siguientes contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, fijándose en dos (2) años el plazo de ejecución de las obras correspondientes. Las obras de urbanización de la segunda etapa se iniciarán como máximo a los dos (2) años de la recepción de la primera etapa por parte del Ayuntamiento de Montilla.

- Las obras de edificación en cada etapa darán comienzo durante los dos (2) años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que pueda solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto respectivamente en los artículos 149 LOUA y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA.

CAPÍTULO III

Conservación de la urbanización

Artículo 94. Conservación de la urbanización.

1. En virtud del artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los propietarios de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución quedarán obligados a la conservación de las obras de urbanización y al mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios hasta la recepción definitiva de las mismas por el Ayuntamiento de Montilla.

2. Para ello los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, que debería adherirse a cualquiera de los sistemas de gestión ambiental vigentes.

5. ANEXO. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES Y DE DESARROLLO.

A fin de facilitar la consulta de la normativa del documento, Incluimos a continuación un cuadro resumen de las determinaciones estructurales y de desarrollo.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES AR-EL CIGARRAL		
Sector	Denominación	SUO-AE El Cigarral
	Superficie (m²)	396.153,34
Clasificación		Urbanizable
Categoría		Ordenado
Uso global		Actividades económicas
Edificabilidad (m²/m²)		0,50
Techo máximo (m²)		198.076,67
Área de reparto	Denominación	AR-«El Cigarral»
	Superficie (m²)	424.950,31
Sistemas generales incluidos	Denominación	SG EL-PU 3-3 «Parque del Cigarral»
	Superficie (m²)	28.796,97
Aprovechamiento medio (u.a)		0,4661173
Aprovechamiento objetivo (u.a)		198.076,67
Aprovechamiento subjetivo (u.a)		178.269,00
Cesión 10% Ayuntamiento (u.a)		19.807,67
Diferencias (u.a)		0,00
Elementos estructurantes		Varios estructurantes Ubicación de sistemas locales

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE DESARROLLO AR-EL CIGARRAL. USOS LUCRATIVOS							
	Z1-A	Z1-B	Z1-C	Z2	Z3	Z4	COM
Usos permitidos	Actividades económicas						Comercial, Deportivo y Social
Usos prohibidos	Residencial						Resto
Parcela mínima	m²	275	550	650	2.000	5.000	1.000
	Ø	10	20	20	20	30	15
Techo máximo (m²)	26.603,22	25.645,10	9.849,95	51.367,41	45.000,00	33.249,74	6.361,24
Edificabilidad m²TECHO/m²SUELO	1,00	0,80	0,75	0,92	0,754	2,40	1,310
Tipología	Adosada	Adosada o aislada	Aislada				
Ocupación	Según retranqueos sobre rasante						
	No se limita bajo rasante						
Retranqueos fachada principal (m)	7,50	Según documentación gráfica					
Retranqueos resto linderos (m)	-	Según documentación gráfica					
Altura máxima	m	8,00	10,00	12,00	15,00	12,00	
	Núm. plantas	2	3			4	3
Plazas de aparcamiento	1 plaza / 100 m²TECHO					1 plaza / 50 m²TECHO	

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES DE DESARROLLO AR-EL CIGARRAL. USOS NIO LUCRATIVOS							
	J	SG-EL	ZVNC	DEP	SOC	PL	CT
Usos permitidos	Espacios libres de dominio y uso público			Comercial, Deportivo y Social	infraestructuras		
Usos prohibidos	Resto						
Parcela mínima	m²	1.000 m²	-	2.000 m²		-	-
	Ø	30	-	30,00		-	-
Techo máx m²	-		8.222,77	9.349,64	-	-	-
Edificabilidad m²TECHO/m²SUELO	0,05	-	1,00	2,00	0,05	-	-
Tipología	Aislada						
Ocupación	Según artículo 34 Ordenación pormenorizada			Según retranqueos sobre rasante			-
				No se limita bajo rasante			-
Retranqueos fachada principal (m)	Según artículo 34 Ordenación pormenorizada			Según documentación gráfica			-
Retranqueos resto linderos (m)	Según artículo 34 Ordenación pormenorizada			Según documentación gráfica			-
Altura	m	Según artículo 34 Ordenación pormenorizada		12,00	4,00	-	
	Nº plantas	Según artículo 34 Ordenación pormenorizada		3	1	-	
Plazas de aparcamiento	-			1 plaza / 100 m²TECHO		-	

Córdoba, 1 de octubre de 2010.- El Delegado, Francisco García Delgado.

ANUNCIO de 29 de septiembre de 2010, de la Delegación Provincial de Granada, por el que se notifican las Resoluciones de los recursos de reposición recaídas en los expedientes que se citan.

De conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, no habiéndose podido practicar la notificación en el domicilio que consta en el expediente, se procede mediante este acto a notificar la Resolución dictada por la Delegada Provincial, sobre recurso de reposición interpuesto contra la