

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 27 de mayo de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Córdoba, del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 4 de mayo de 2021, de aprobación definitiva de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro que se cita, y publicación de sus Normas Urbanísticas.

Expet: P-12/15.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de mayo de 2021, y con el número de registro 8.731, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y en el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, esta Delegación Territorial hace público el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 4 de mayo de 2021, de Aprobación Definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro relativa al Ajuste del límite del Suelo Urbano, borde Este Virgen de Gracia y la Normativa Urbanística.

CERTIFICACIÓN

Certificación emitida con carácter previo a la aprobación del acta, en los términos previstos en el artículo 19.5 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como los artículos 93, 95 y 96 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, de acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU), de 4 de mayo de 2021, en relación al expediente:

P-12-15: Expediente formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Montoro en solicitud de aprobación definitiva de la Innovación del PGOU por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU), en virtud de lo dispuesto en el artículo 31.2.b).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 1 de diciembre de 2020 tiene entrada en esta Delegación Territorial expediente administrativo de tramitación y documento del Cumplimiento de Resolución de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro, relativa al «Ajuste del límite del Suelo Urbano, borde Este Virgen de Gracia», para su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de acuerdo con lo previsto en el art. 12.1.d) del Decreto 36/2014,

de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el art. 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Tras requerimiento realizado el 10 de diciembre de 2020 por el Servicio de Urbanismo, el 19 de enero de 2021, el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida.

2. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, (CTOTU) en sesión de fecha 23 de julio de 2015, acordó suspender la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro, relativa al ajuste del límite del Suelo Urbano borde Este «Virgen de Gracia», con las consideraciones y valoraciones que se detallaban en el apartado 1.º de la resolución, habida cuenta de las deficiencias sustanciales señaladas en el informe del Servicio de Urbanismo y a los efectos previstos en el artículo 33.2.d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), condicionando su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no fuese efectuada y aprobada la correspondiente subsanación de deficiencias, por la Corporación Municipal, y elevada de nuevo, a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, para su aprobación definitiva.

3. La presente innovación, se aprueba inicialmente, por acuerdo plenario de 25 de junio de 2014, y tras el periodo de información pública, que concluye sin alegaciones, la comunicación a los municipios colindantes y a los propietarios incluidos en el ámbito y recabar los informes preceptivos, el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de abril de 2015, aprueba provisionalmente, y una vez remitida a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (CTOTU), la misma en sesión de fecha 23 de julio de 2015, acordó suspender la aprobación definitiva.

Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento de Montoro, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2020, acuerda aprobar por unanimidad de los asistentes el documento de Cumplimiento de la Resolución de Aprobación definitiva de 23 de julio de 2015, que remitido a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura y Ordenación del Territorio, el 1 de diciembre de 2020, tuvo entrada en el registro, junto al expediente administrativo de tramitación. Tras requerimiento realizado el 10 de diciembre de 2020, por este Servicio de Urbanismo, el 19 de enero de 2021, el Ayuntamiento completa el expediente con la documentación requerida.

4. Emitido informe del Servicio de Urbanismo el 10 de marzo de 2021, en el que se contiene la descripción detallada, análisis y valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo sirvió de motivación a la propuesta de resolución de la Delegada Territorial, de conformidad con el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como STS de 11 de febrero de 2011, en el sentido aprobar definitivamente la innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Montoro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística, al contener alteraciones de su ordenación, que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan íntegramente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el art. 37.1 y 2, de la LOUA.

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

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (arts. 32 y 33), siendo este el procedimiento señalado por la CPOTU de Córdoba para subsanar las deficiencias que motivaron la suspensión de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Montoro de fecha 23 de julio de 2015.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecúan básicamente a lo establecido en los artículos 9; 10.1.A) y 2; 16.1; y 36.1 y 2.b), de la LOUA, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en los acuerdos de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 23 de julio de 2015.

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

ACUERDO

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación del PGOU de Montoro para el ajuste del borde del suelo urbano en el borde este de Virgen de Gracia, dado que la documentación y determinaciones del presente expediente, se adecúan básicamente a lo establecido en los artículos 9, 10.1.A) y 2, 16.1 y 36.1 y 2.b) de la LOUA, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de 23 de julio de 2015.

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

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

Cuarto. Notificar la resolución al Ayuntamiento de Montoro.

Contra los contenidos de la presente resolución que hayan sido objeto de aprobación y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la notificación o, en su caso, publicación del

acuerdo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según prevé el artículo 46.1 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con cumplimiento de los requisitos previstos en esta ley, así como en el artículo 20.3 del Decreto 36/20014, de 11 de enero.

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

NORMATIVA URBANÍSTICA

EXTRACTO DE: MOD. DE LAS NN.SS. DE MONTORO AD CPU 14/06/91. MOD. NÚM.
4: AMPLIACIÓN DE LA BARRIADA VIRGEN DE GRACIA
(pág. 60-69) (asumidas y/o modificadas)

CAPÍTULO I

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Características del ámbito.

El suelo incluido en el ámbito de la Modificación presenta la siguiente caracterización:

- Clasificación: Suelo urbano.
- Usos Globales: Residencial e industrial.
- Tipo de desarrollo urbano: Zona de extensión de uso residencial para viviendas unifamiliares entre medianeras, zona de extensión de uso residencial para viviendas unifamiliares aisladas, zona industrial y zona de extensión para viviendas Plurif./Unif entre medianeras.

Artículo 2. Normas Urbanísticas.

Son de aplicación en todo aquello que corresponda y con carácter general las Normas Urbanísticas vigentes contenidas en las Normas Subsidiarias de Montoro.

Artículo 3. Normas Urbanísticas vigentes de aplicación específica.

Son de aplicación específica y concreta los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes:

Artículo 5. Desarrollo de las Normas Urbanísticas.

1. Las presentes Normas Subsidiarias Municipales se completarán o desarrollarán a través de los siguientes documentos urbanísticos: En suelo apto para ser urbanizado: Planes Parciales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Artículo 14. Alturas de la edificación.

Las alturas máximas alcanzables en cada punto de la fachada será de:

- Para 2 plantas: 6,80 m.

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

Artículo 14 bis. Alturas interiores.

Se tolerarán hasta las siguientes alturas libres de planta:

- a) Locales en planta baja, en alineación de calle altura libre hasta 3,50 m.
- b) Locales comerciales, oficinas o lugares de trabajo: Altura libre mínima 2,50 m.
- c) Garaeje o aparcamientos: Altura mínima 2,20 m.
- d) Vivienda y uso residencial en general: Altura libre mínima 2,50 m.
- e) El Ayuntamiento podrá autorizar alturas superiores en aquellas calles cuya tipología lo aconseje, debiendo justificarlo convenientemente.

Artículo 15. Patios.

Pueden existir dos tipos de patios: patios cerrados y chimeneas de ventilación.

a) Los patios cerrados han de tener una superficie equivalente a la de un círculo cuyo diámetro sea 1/3 de la altura. El diámetro del círculo inscrito habrá de ser como mínimo de 3 m para viviendas unifamiliares y plurifamiliares de 2 plantas y 4 metros para el resto de viviendas plurifamiliares.

b) Las chimeneas de ventilación servirán exclusivamente para ventilar retretes y baños, con comunicación interior y exterior. Estas chimeneas tendrán una superficie mínima de 1 m² y lado mínimo de 0,60 m. Solamente se permitirán secciones menores a éstas cuando el funcionamiento de éstas esté técnicamente garantizado.

c) No se podrán realizar patios abiertos a fachada.

d) En caso de planta baja destinada íntegramente a un uso no residencial el patio puede no llegar hasta planta baja, quedándose en la primera.

Artículo 16. Profundidad de la edificación.

1. Para viviendas unifamiliares no se regula la profundidad máxima de edificación.

2. Para viviendas plurifamiliares y otros usos generales será de 20 m, pudiendo llegarse hasta 28 m. en los bajos comerciales.

Artículo 18. Uso de viviendas.

1. A efectos de estas Normas se distinguen dos clases de usos de vivienda.

a) Plurifamiliar entre medianeras: Se define como tal a aquella edificación destinada al uso de varias unidades familiares ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con la fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.

b) Unifamiliar entre medianeras: Se define como tal aquella edificación destinada al uso de una sola unidad familiar ejecutada entre las medianerías de las parcelas laterales y con la fachada a la vía pública en la línea del frente de manzana.

2. Viviendas exteriores:

a) Son las que tienen huecos pertenecientes a alguna habitación vividera recayentes a una sola calle o plaza pública.

b) Todas las viviendas serán exteriores, sólo se permitirán las obras de mejora de las condiciones higiénicas de las viviendas interiores que no tiendan a consolidar más su situación de vivienda interior.

Artículo 68. Vuelos.

1 La altura de los vuelos sobre la rasante será mayor de 3,20 m.

2 El vuelo máximo será el 5% del ancho de la calle no pudiendo superar los 50 cm.

3 El vuelo será individual para cada hueco, no pudiendo ser la longitud total de los vuelos superior a la mitad de la longitud de la fachada.

4 No se podrá realizar cuerpos volados cerrados.

Artículo 69. Huecos.

Todos los huecos tendrán proporciones verticales permitiéndose excepcionalmente huecos cuadrados no mayores de 30x30 cm.

Artículo 70. Materiales de acabado.

Para este sector se consideran las mismas condiciones que en el casco histórico.

Artículo 71. Anuncios y Rótulos.

Para este sector se consideran las mismas normas que para el caso histórico.

CAPÍTULO II**NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA AMPLIACIÓN DE LA BARRIADA VIRGEN DE GRACIA****Artículo 4. Definición y delimitación.**

El área delimitada viene determinada en el PI: ORD-02 Plano de Ordenación Clasificación, Calificación.

Artículo 5. Condiciones de uso.

- Uso Global: El uso global asignado a este Sector es el Residencial.
- Usos característicos:
 - Viviendas unifamiliares entre medianeras.
 - Viviendas plurifamiliares entre medianeras.
 - Viviendas unifamiliares aisladas.
 - Industrias.

Se modifican los usos compatibles y los prohibidos en el presente artículo, quedando redactado:

- Usos compatibles: Los fijados por el planeamiento vigente.
- Usos Prohibidos: Son usos prohibidos los no indicados como característicos o compatibles.

Artículo 6. Condiciones de edificación.**Área de prolongación de calle Virgen de Gracia:****I. Zona de viviendas unifamiliares entre medianeras:**

- Parcela mínima: La superficie mínima para considerar una parcela edificable será de 100 m². Las dimensiones mínimas de parcela serán: fachada 6 m y profundidad 10 m.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 90% de la parcela.
- Altura: La altura máxima será de dos plantas (6,80 m).
- Edificabilidad máxima de parcela: El volumen máximo edificable viene marcado por las condiciones de ocupación y altura permitida.
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar entre medianeras alineada a vial.

II. Zona de viviendas aisladas:

- Parcela mínima: La superficie mínima para considerar una parcela edificable será 750 m². Las dimensiones de parcela serán: Fachada mínima 12 m y profundidad máxima y mínima 60 m.
- Ocupación: La ocupación máxima será del 35% de la parcela.
- Altura: La altura máxima será de dos plantas (6,80 m).
- Edificabilidad máxima de parcela: El volumen permitido será de 0,35 m²./m².
- Separaciones a linderos: Las separaciones mínimas a linderos serán: fachada 6 m, laterales y testero de fondo 3 m.
- Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada. Se admitirán, para promociones unitarias de hasta 2 viviendas, las viviendas plurifamiliares, es decir, la construcción de 2 viviendas por parcela, respetando el conjunto, las separaciones mínimas a linderos y el resto de las condiciones de edificación de la parcela, en que se asienten las dos viviendas.

III. Zonas de Industria:

- Parcela mínima: La superficie mínima será de 250 m².
- Ocupación: Será la resultante de la aplicación del resto de parámetros.
- Altura: La altura máxima edificable será de una planta para las naves, 6,80 m en el borde de faldón, y dos plantas, es decir, 6,80 m para edificaciones anejas y oficinas.
- Edificabilidad máxima de parcela: El volumen máximo edificable viene marcado por el resto de condiciones.
- Separaciones a linderos: Las separaciones mínimas a linderos serán: fachada 6 m, laterales y resto de fondo 3 m.
- Tipología edificatoria: Naves industriales y edificios de oficinas.
- Aparcamientos: Será preciso prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

Área del Molino.**IV. Zona de viviendas plurifamiliares/unifamiliares entre medianeras:**

- Parcela mínima: La superficie mínima para considerar una parcela edificable será de 100 m². Las dimensiones mínimas de parcela serán: fachada 6 m y profundidad 10 m.
- Ocupación máxima: Viviendas unifamiliares: 90%, viviendas plurifamiliares: 80%.
- Altura: La altura máxima será de 2 plantas o 6,80 m.

- Edificabilidad máxima de parcela: El volumen máximo edificable viene marcado por las condiciones de ocupación y altura permitidos.
 - Alineación: Se permite el retranqueo de la edificación, siempre que ésta quede recuperada con algún elemento construido que separe la titularidad del espacio.
- V. «Vivienda unifamiliar entre medianeras 2».
- Parcela mínima: 100 m² de superficie edificable.
 - Fachada mínima:
 - . Parcelas entre medianeras: 6 m.
 - . Parcela de esquina: 14 m (de los cuales 8 m de separación a lindero lateral).
 - Ancho mínimo de parcela: 6 m.
 - Separación a linderos:
 - Parcelas entre medianeras: 8 m a lindero de fondo del solar.
 - Parcelas de esquina: 8 m a lindero de fondo del solar y 8 m de separación a lindero lateral derecho.
 - Ocupación máxima: 80%.
 - Altura máxima: 2 plantas (6,80 m).
 - Edificabilidad: viene definido por las condiciones de ocupación y altura.
 - Tipología edificatoria: vivienda unifamiliar entre medianeras alineada a vial.
 - Alineaciones interiores: vienen definidas en el plano de ordenación (de Alineaciones)
- pl: ORD-03.

Artículo 7. Desarrollo.

Área de prolongación de calle Virgen de Gracia y Molino.

Para el desarrollo del Suelo Urbano no se precisa ningún tipo de planeamiento urbanístico.

Artículo 8. Incumplimiento de las determinaciones.

En caso de incumplimiento de las determinaciones fijadas, en especial lo relativo a cesiones obligatorias y abono de costes de urbanización, el Ayuntamiento podrá de oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por la Modificación, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo de acuerdo con las necesidades del municipio.

Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para los propietarios de los terrenos.

Artículo 9. Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.

Los propietarios de Suelo Urbano, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento:

- Los terrenos destinados a viales y espacio público.

Artículo 10. Capacidad residencial.

La capacidad residencial será la resultante de la parcelación que se realice, teniendo en cuenta la ordenación que se proyecta y las parcelas mínimas que se definen.

Artículo 12. Condiciones de la ordenación y de las infraestructuras.

Se modifica el presente artículo, quedando redactado:

Área de Prolongación Virgen de Gracia:

En el Plano de Ordenación «PI: ORD-03: Alineaciones y Rasantes», figura el nuevo trazado del viario prolongación Virgen de Gracia, en su ajuste a la topografía de su tramo final.

Se mantiene el ancho mínimo de 10 m establecido por la Modificación del 91.

Área del Molino:

La ordenación, así como la situación y dimensiones de los viarios serán los fijados en los Planos de Ordenación correspondientes.

Córdoba, 27 de mayo de 2021.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez.