❹

# NORMATIVA URBANÍSTICA

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
   1.1. CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE QUE SE AFECTA POR LA MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO.
   1.2. DOCUMENTACIÓN ORIGINAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.
   1.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE.
2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.
   2.1. NUEVO CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.
   2.2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA CON LA NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA.
   2.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO MODIFICADO.

APROBADO
PLENO 28 ABR. 2007
FERNANDEZ
LA SECRETARIA

# 1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

## 1.1. CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE QUE SE AFECTA POR LA MODIFICACIÓN O ALTERACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Suelo NO URBANIZABLE DE DENOMINACIÓN DE ORIGEN "MONTILLA - MORILES".

Son de aplicación:

| | | |
|---|---|---|
| Título II: | Capítulo I: | artículo 8. |
| Título VI: | Capítulo I: | artículos 98,99,100,101,102,103 y 104. |
| | Capítulo II: | artículos 105,106,107,108,109,110,111,112,113,114 , 115 y 22. |
| | Capítulo IV: | artículos 120,121,122,123. |

## 1.2. DOCUMENTACIÓN ORIGINAL DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

**Artículo 8. Suelo No Urbanizable.**

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables, ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los planos número 5 y 10 (clasificación del suelo ).

APROBADO
PLENO 26 [illegible] 2007
FERNAN[illegible]EZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

# TITULO VI. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

## *CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.*

**Artículo 98. Alcance.**

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora, y fauna.

Serán de aplicación, con carácter complementario las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba.

**Artículo 99. Normas relativas a la Parcelacion de Suelo.**

Se prohiben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario Decreto 118/1973).

**Artículo 100. Normas Relativas a la edificación.**

1. CONDICIONES DE ADAPTACION AL PAISAJE.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo No Urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

2. CONDICION AISLADA DE LA EDIFICACION.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de vez y media su altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atendrá a lo dispuesto en la legislación específica.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO 20 ... 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA
Aprobado Definitivamente con Suspensiones
C.P.U. ... -91
APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 ... 2007

TEXTO REFUNDIDO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

3. ALTURA.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

**Artículo 101. Normas Relativas a la Infraestructura.**

1. ACCESO.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sóla edificación.

2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Sólo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

3. EVACUACION DE RESIDUALES.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 JUL 1992
Aprobado Definitivamente
con Suspensiones
CPU 19-7-91

**Artículo 102. Normas Relativas a la Protección del Suelo.**

Sólo podrán autorizarse los movimientos de tierra necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierra en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m2. ó a un volúmen mayor de 5.000 m3., deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

APROBADO
PLENO 25 ... 1997
FERNANDEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 6 JUL 2007

**Artículo 103. Edificios ó Instalaciones disconformes con las Normas.**

Los edificios ó instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mísmas, serán calificados como "Fuera de Ordenación Especial" mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mísmos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación ó instalación existente.

Al erradicarse ésta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atendrán al cumplimiento de la normativa de suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

**Artículo 104. División de zonas.**

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERES.
- SUELO NO URBANIZABLE DE DENOMINACION DE ORIGEN "MONTILLA-MORILES".
- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.
- SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

APROBADO
PLENO 26 JUL 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

TEXTO REFUNDIDO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS

Aprobado la subsanación de
deficiencias ... de
... el 23-5-1991

3 - JUL 1991

ARMAS DE LA VILLA
SECRETARIA

AprobadO Definitivamente
con Suspensiones
C.P.U. 19-7-91

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL
CORDOBA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

55

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

Aprobado la subsanación

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.

- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

- Vivienda al servicio de la explotación agrícola, siempre que quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m2.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1 de las presentes Normas.

5. OTRAS CONDICIONES.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Aprobado Definitivamente con Suspensiones C.P.U. 15-7-01

**Artículo 108. Actividades vinculadas a las Obras Públicas.**

1. DEFINICION.

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo periodo de existencia no rebase al de la construcción a la que se liga.

B. Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: centros operativos, parque viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.

C. Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

## CAPITULO II. NORMAS DE REGULACION DE USOS.

Aprobada la subsanacion de ... 23-5-

**Artículo 105. Alcance.**

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en sus artículos 85 y 86.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas zonas en suelo no urbanizable, prevalecerán a las del presente capítulo.

**Artículo 106. Construcciones autorizadas.**

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

1. Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo podrán autorizarse:

A. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

B. Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

APROBADO DEFINITIVAMENTE 26 JUL 2007

Aprobado Definitivamente con Suspensiones C.P. 19-7-91

**Artículo 107. Actividades Agropecuarias.**

1. DEFINICION.

Se consideran actividades agropecuarias las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. USOS REGULADOS.

Las construcciones e instalaciones estarán necesariamente al servicio de la explotación agricola, forestal o ganadera de la finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Se consideran construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:



APROBADO PLENO 25 ... FERNANDEZ LA SECRETARIA

No se considerarán construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio del núcleo de población.

3. PARCELA MINIMA.

No se fija parcela mínima.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia, a las obras de nuevas infraestructuras (tendidos eléctricos, conducciones de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, vías férreas y similares) de acuerdo con lo prescrito en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (22.3).

**Artículo 109. Actividades Extractivas.**

1. DEFINICION.

Se consideran como tales las relacionadas con la obtención de materias minerales en canteras, extracciones de áridos e instalaciones mineras.

2. PARCELA MINIMA.

No se fija parcela mínima.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

5. OTRAS CONDICIONES.

Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración de espacio natural afectado.

Será exigible Evaluación del Impacto Ambiental a aquellas instalaciones comprendidas en el RDL. 1.302/86 y el RD 1.131/88.

**Artículo 110. Actividades Industriales Vinculadas al Medio Rural.**

1. DEFINICION.

Se consideran como tales los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios vinculadas al medio rural.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Edificaciones destinadas al almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la de la explotación.

B. Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.

C. Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.

D. Almazaras.

E. Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías...).

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m2.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

Aprobado Definitivamente con Suspensiones C.P.U. 1-91

APROBADO DEFINITIVAMENTE 26 JUL 2007

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

Aprobado por sustanciación de ... este Ayuntamiento ... 5-19

3 - JUN. 1991



37

APROBADO PLENO 26 ABR 2007

FERNAN NUÑEZ
LA SECRETARIA

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

6. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia para las categorías b, c y d.

**Artículo 111. Gran Industria.**

1. DEFINICION.

Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación tienen difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

2. USOS REGULADOS.

Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m2. de superficie construida o 15.000 m2. de superficie transformada.

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar estas construcciones será de 25.000 m2.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.



APROBADO DEFINITIVAMENTE 26 JUL 2007

Aprobado Definitivamente con Suspensiones CPU 10-7-91

APROBADO 38

PLENO 26 ABR 2007

FERNAN-NUÑEZ

LA SECRETARIA

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Deberán justificar la necesidad de emplazamiento en medio rural, ya sea por razones legales o técnicas (industrias peligrosas) o por el hecho de que la utilidad pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

5. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental para aquellas actividades recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico y siempre que se construya más de 1.000 m2. o se vincule una parcela mayor de 10.000 m2.

**Artículo 113. Equipamiento y Servicios.**

1. DEFINICION.

Se considera equipamiento y servicios aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

2. USOS REGULADOS.

Se establecen las siguientes categorías:

A. Dotaciones: Instalaciones deportivas, escolares, asistenciales, religiosas y análogas.

B. Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

C. Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y campings.

D. Vertederos y análogos (cementerios de coches...).

3. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima será de 6.000 m2., excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos, que serán de 25.000

Aprobado Definitivamente con Sugerencias C.P.U. 19 -91

APROBADO PLENO 26

FERNANDEZ
LA SECRETARIA

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

No podrán situarse a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo permita acortar estas distancias en caso de especial condición muy justificada.

6. OTRAS CONDICIONES.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental.

Asímismo, con la solicitud de autorización de uso por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, conteniendo la siguiente información:

A. Justificación de la necesidad del emplazamiento.

B. Información pormenorizada de usos actuales con estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.

C. Resolución del sistema de accesos (con informe de la Administración competente).

D. Resolución del abastecimiento de agua.

E. Sistema de depuración de vertidos.

F. Regimen de uso e instalaciones previstas.

G. Programación y fases.

Aprobado Definitivament con Suspensiones C.P.U 19-7-91

**Artículo 112. Otras Actividades Industriales.**

1. DEFINICION.

Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, no incluidas en los apartados 7.2.5., 7.2.6. y 7.2.7. de las presentes Normas.

2. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m2.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

4. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

APROBADO DEFINITIVAMENTE 26 JUL 2007

APROBADO PLENO 26 JUL 2007 FERNAN-NUÑEZ LA SECRETARIA

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

5. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO RURAL.

POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Todos los equipamientos y servicios deberán ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo al procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previamente a la concesión de licencia municipal.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

6. OTRAS CONDICIONES.

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m2. o la transformada los 15.000 m2., deberá aportarse la documentación exigida para "Gran Industria".

**Artículo 114. Vivienda Familiar.**

1. DEFINICION.

Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo, siempre que no esté al servicio de la explotación agrícola.

2. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m2., salvo en la zona de suelo no urbanizable "B", por sus especiales características.

3. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

La ocupación máxima del terreno será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en el apartado 7.1. de las presentes Normas.

Aprobado Definitivamente con Suspensiones C.P.U. 19-7-91

APROBADO PLENO 26 ... 2007

FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

TEXTO REFUNDIDO DE
NORMAS SUBSIDIARIAS

4. POSIBILIDAD DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACIÓN.

La autorización del uso de vivienda familiar se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el apartado 7.2.11.

**Artículo 115. Concepto de Núcleo de Población.**

Se define como núcleo de población a un conjunto de edificaciones destinadas a usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

A. Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

B. No existe edificación en un radio de 100 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m., no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 III 2007

Aprobado Definitivamente con Suspensiones
C.P.U. 19-7-91

JUNTA DE ANDALUCIA
DELEGACION PROVINCIAL
CORDOBA
Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO
PLENO 20 ... 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS SUBSIDIARIAS

## CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION PARA LA ZONA DE SUELO NO URBANIZABLE DE DENOMINACION DE ORIGEN "MONTILLA-MORILES".

Aprobada la subsanación de deficiencias ... de este Ayuntamiento ... 3-5-1991

3 JUN. 1991

SECRETARIA FERNAN-NUÑEZ AYUNTAMIENTO

**Artículo 120. Definición.**

Se incluyen en esta zona aquellos suelos incluidos dentro de la Denominación de Origen "MONTILLA-MORILES".

**Artículo 121. Usos permitidos.**

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

**Artículo 122. Usos Autorizables.**

Serán autorizables, por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda familiar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

JUNTA DE ANDALUCIA

**Artículo 123. Usos Prohibidos.**

- Gran Industria.
- Vertederos y análogos.

Aprobado Definitivamente con Suspensiones C.P.U. 19-7-91

JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACION PROVINCIAL CORDOBA Consejería de Obras Públicas y Transportes

APROBADO ... PLENO 26 AGO. 2007

FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

## Artículo 22. Características y determinaciones de los sectores.

En el cuadro anexo que se expresa seguidamente se establecen: la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de los sectores.

**UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO**

| | UA-1 | UA-2 | UA-3 | UA-4 | UA-5 |
|---|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE TOTAL M2. | 5.450 | 14.350 | 5.130 | 5.300 | 6.330 |
| CALIFICACION. | ECH | ECH | ECH | ECH | ECH |
| SUP. EDIFICABLE M2. | 2.725 | 7.915 | 2.565 | 2.920 | 3.170 |
| SUP. AREAS LIBRES M2. | 1.430 | 3.900 | 1.520 | 1.300 | 1.430 |
| SUP. VIALES M2. | 1.295 | 2.535 | 1.045 | 980 | 1.730 |
| POTENCIAL VIVIENDAS. | 34 | 99 | 32 | - | 40 |

ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.
I - INDUSTRIAL.

3 - JUN. 1991

APROBADO DEFINITIVAMENTE
26 JUL 2007
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO

Aprobado Definitivamente con Suspensiones
C.P.O.T. 4-7-91

**SECTORES EN SUELO URBANIZABLE**

| | PPR1 | PPR2 | PPR3 | PPI1 |
|---|---|---|---|---|
| SUP.ACTUACION M2. | 86.000 | 73.000 | 47.000 | 89.000 |
| USO GLOBAL. | RESIDENCIAL | 2a.RESID. | 2a.RESID. | INDUSTR. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2..... | 0'75 | 0'20 | 0'20 | 0'50 |
| Nº MAX. VVDAS. | 537 | 73 | 47 | ----- |
| CESIONES M2/SUELO: | | | | |
| ESPACIOS LIBRES M2. | 11.300 | 7.300 | 4.700 | 8.900 |
| CENTROS DOCENTES M2. | 6.500 | 730 | 470 | ----- |
| PARQUE DEPORTIVO M2. | 3.300 | ----- | ----- | 1.780 |
| RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL M2. | 1.100+2.200 | 73+73 | 47+47 | 1.780 |
| SUPERFICIE DE SUELO ORIENTATIVA M2.VIALES Y APARCAMIENTOS | 26.000 | 10.000 | 6.000 | 24.000 |

APROBADO
PLENO 26 ABR. 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

| | P.P.I. 2 |
|---|---|
| SUP. ACTUACIÓN EN $M^2$ | 23.766 $M^2$ |
| USO GLOBAL | INDUSTRIAL. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA $M^2T/ M^2S$ | 0,5 |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | ---------- |
| ESPACIOS LIBRES $M^2$ | 2.377 $M^2$ |
| CENTROS DOCENTES $M^2$ | ---------- |
| PARQUE DEPORTIVO $M^2$ | 475 $M^2$ |
| RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL $M^2$ | 475 $M^2$ |
| SUP. DE SUELO ORIENTATIVA $M^2$ VIALES Y APARCAMIENTOS | 3.859 $M^2$ |

APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 6 JUL 2007
COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA
CÓRDOBA

APROBADO
PLENO 26 ABR 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

## 1.3. FICHAS DE PLANEAMIENTO VIGENTE.

USOS PERMITIDOS:

USO ..... Actividades Agropecuarias
PARCELA MÍNIMA ..... 25.000 $m^2$
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 2%

USO ..... Actividades Vinculadas A Obras Públicas
PARCELA MÍNIMA ..... NO SE FIJA
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... NO SE LIMITA

USOS AUTORIZABLES:

USO ..... Actividades Industriales Vinculadas al Medio Rural
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 $m^2$
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 50%

USO ..... Otras Actividades Industriales
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 $m^2$
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 20%

USO ..... Equipamiento y Servicios
PARCELA MÍNIMA ..... 6.000 $m^2$
(equipamientos especiales 25.000 $m^2$)
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 35%

USO ..... Vivienda Familiar
PARCELA MÍNIMA ..... 25.000 $m^2$
OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA ..... 2%

PLENO 2 5 ABR. 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 6 JUL 2007
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
JUNTA DE ANDALUCIA
OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

# 2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

## 2.1. NUEVO CONTENIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

Suelo URBANIZABLE. Sector "PP-I3".
Serán de aplicación:
Título II: Capítulo I: artículo 7
Capítulo III: artículos 12, 13 y 14.
Título III: Capítulo II: artículos 19, 20, 21 y 22.
Título V: Capítulo I: artículos 84 y 85.
Capítulo V: artículos 95, 96 y 97

APROBADO DEFINITIVAMENTE
20 JUL 2007

## 2.2. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA CON LA NUEVA NORMATIVA URBANÍSTICA.

**Artículo 7. Suelo Urbanizable.**

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos en esta categoría por adecuarse a la ordenacion de suelo prevista en las Normas, y así ha quedado reflejado en el plano número 5 ( clasificación del suelo ).

APROBADA
PLENO 26 JUN. 2007
FERNAN-NUNEZ
LA SECRETARIA

## *CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANIZABLE.*

**Artículo 12. Alcance.**

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo urbanizable.

**Artículo 13. Cesiones de suelo. Reparto de cargas.**

1. Los propietarios de suelo urbanizable, cederán gratuitamente al Ayuntamiento:

a) Los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) El 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

2. Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación ó reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento del sector.

**Artículo 14. Cargas de Urbanización.**

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica en la forma establecida en el Plan Parcial.

probadO Definitivamente
on Suspensiones
.P.U. 19-7-91

TEXTO REFUNDIDO DE NORMAS URBANISTICAS
Aprobaba la subsanacion de deficiencias ... de este Ayuntamiento Pleno el 23-5
3 - JUN. 199

JUNTA DE ANDALUCIA - DELEGACION PROVINCIAL - CORDOBA - Consejería de Obras Públicas y Transportes



APROBADO ... 48
PLENO 26 ... 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

## *CAPITULO II. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANIZABLE.*

**Artículo 19. Alcance.**

El desarrollo del suelo urbanizable, exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido CUATRO sectores, cuyo ámbito queda delimitado en el Plano de Ordenación 7 (Sectores y Unidades de Actuación).

**Artículo 20. Suelos incluidos en sectores.**

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 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 21. Desarrollo urbanístico de los sectores.**

Para el desarrollo de los sectores será preciso:

a) Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.

b) Proyecto de Reparcelación o compensación.

c) Proyecto de Urbanización.

**Artículo 22. Características y determinaciones de los sectores.**

En el cuadro anexo que se expresa seguidamente se establecen: la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de los sectores.

TEXTO REFUNDIDO DE

APROBADO
PLENO 26 ... 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

## UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO

| | UA-1 | UA-2 | UA-3 | UA-4 | UA-5 |
|---|---|---|---|---|---|
| SUPERFICIE TOTAL M2. | 5.450 | 14.350 | 5.130 | 5.300 | 6.330 |
| CALIFICACION. | ECH | ECH | ECH | ECH | ECH |
| SUP. EDIFICABLE M2. | 2.725 | 7.915 | 2.565 | 2.920 | 3.170 |
| SUP. AREAS LIBRES M2. | 1.430 | 3.900 | 1.520 | 1.300 | 1.430 |
| SUP. VIALES M2. | 1.295 | 2.535 | 1.045 | 980 | 1.730 |
| POTENCIAL VIVIENDAS. | 34 | 99 | 32 | - | 40 |

ECH - EXTENSION DEL CASCO HISTORICO.
I - INDUSTRIAL.

## SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

| | PPR1 | PPR2 | PPR3 | PPI1 |
|---|---|---|---|---|
| SUP.ACTUACION M2. | 86.000 | 73.000 | 47.000 | 89.000 |
| USO GLOBAL. | RESIDENCIAL | 2a.RESID. | 2a.RESID. | INDUSTR. |
| EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2..... | 0'75 | 0'20 | 0'20 | 0'50 |
| Nº MAX. VVDAS. | 537 | 73 | 47 | ---- |
| CESIONES M2/SUELO: | | | | |
| ESPACIOS LIBRES M2. | 11.300 | 7.300 | 4.700 | 8.900 |
| CENTROS DOCENTES M2. | 6.500 | 730 | 470 | ----- |
| PARQUE DEPORTIVO M2. | 3.300 | ----- | ----- | 1.780 |
| RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL M2. | 1.100+2.200 | 73+73 | 47+47 | 1.780 |
| SUPERFICIE DE SUELO ORIENTATIVA M2.VIALES Y APARCAMIENTOS | 26.000 | 10.000 | 6.000 | 24.000 |

Aprobado Definitivamente con Subsanaciones
C.P. 9/91-1-91

APROBADO DEFINITIVAMENTE
28 JUN 1991

APROBADO EN PLENO
FERNANDEZ
LA SECRETARIA

| | P.P.I. 2 |
|---|---|
| SUP. ACTUACIÓN EN $M^2$ | 23.766 $M^2$ |
| USO GLOBAL | INDUSTRIAL |
| EDIFICABILIDAD BRUTA $M^2T/M^2S$ | 0,5 |
| Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS | ---------- |
| ESPACIOS LIBRES $M^2$ | 2.377 $M^2$ |
| CENTROS DOCENTES $M^2$ | ---------- |
| PARQUE DEPORTIVO $M^2$ | 475 $M^2$ |
| RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL $M^2$ | 475 $M^2$ |
| SUP. DE SUELO ORIENTATIVA $M^2$ VIALES Y APARCAMIENTOS | 3.859 $M^2$ |

SECTOR.....PP-I3

SUPERFICIE ACTUACIÓN.....143.157´88 $m^2$

APROVECHAMIENTO MEDIO E).....0.5 $m^2t/m^2s$

USO GLOBAL (E).....INDUSTRIAL

EDIFICABILIDAD BRUTA M2/M2 (E).....0.5

EDIFICABILIDAD NETA M2/M2.....0.95

CESIONES M2/SUELO:

ESPACIOS LIBRES.....14.456´67 $m^2$

PARQUE DEPORTIVO.....2.920´18 $m^2$

RESERVA EQUIPAMIENTO COMERCIAL + SOCIAL.....2.920´18 $m^2$

SUPERFICIE ORIENTATIVA VIALES Y APARCAMIENTOS.....29.531´94$m^2$

Las marcadas con (E) son determinaciones estructurales.

# TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO UBANIZABLE.

## *CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.*

APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 6 JUL 2007

**Artículo 84. Alcance.**

Las Normas de Ordenación establecen para los sectores de suelo urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto, su relación con la estructura general y orgánica del territorio, sus intensidades, usos globales y condiciones de ordenación.

**Artículo 85. Sectores de suelo urbanizable.**

Las Normas Subsidiarias establecen cuatro sectores en suelo urbanizable, tres residenciales y uno industrial, tal y como se señala en el plano nº 7 ("Sectores y Unidades de Actuación").

Aprobado la subsidiación de

este Ayuntamiento Pleno el 23-5-1991

Aprobado Definitivamente
con Suspensiones
C.P.U. 1-41

APROBADO
PLENO 26 JUL 2007
FERNAN-NUÑEZ
LA SECRETARIA

## CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR "PPI1".

**Artículo 95. Criterios y objetivos de Ordenación.**

1. Delimitación. El Plan Parcial "PPI1" se desarrolla en la zona Sureste de la población en el encuentro de la actual carretera N-331 y la futura variante prevista de esta vía.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la adaptación a la topografía de la zona,definiendo los nuevos bordes creados y la perspectiva del sector del sector desde las vías de tráfico que lo delimitan.

3. Se establece como localización obligada de los espacios libres, la marcada en el plano de ordenación nº 7, de "Sectores y Unidades de Actuación", por resultar la más idónea para su adaptación a la topografía existente.

4. Con carácter indicativo se tendrá en cuenta la ordenanza de la zona "Industrial" para el Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

2 9 JUL 2007

**Artículo 96. Usos globales y Niveles de intensidad.**

1. El uso previsto será básicamente industrial y de almacenamiento.

2. La edificabilidad máxima asignada es de 0'50 m2. techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el cuadro incluido en el Título III de estas Normas, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

4. Tipología de la edificación: Edificación aislada ó adosada, con parcela mínima de 500 m2.

Aprobado Definitivamente con Suspensiones

C.P.U. 19-11-97

**Artículo 97. Iniciativa de desarrollo.**

1. El Plan Parcial se ejecutará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos. La delimitación de los polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

ACTA
PLENO
FERNANDEZ
LA SECRETARIA

TITULO V. - NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPITULO VII.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR PP13

Artículo 132.- Criterios y objetivos de ordenación.

El ámbito queda delimitado por: el suelo urbano al Norte, el PP-I1, Vereda de la Huertezuela ( a 10´50 m de su eje) al Este, un camino al Sur y los condicionantes del terreno y ordenación del mismo Oeste. Todo ello como se grafía en los planos que acompañan.

Condicionantes como son:

- ampliación del Plan Parcial I1 ya desarrollado.
- la relación con la carretera N-331.
- la posibilidad de incluir edificaciones ilegales que han continuado con la trama urbana y son de carácter industrial.
- la existencia de una parcela de propiedad municipal hacen pensar que, dentro del municipio, es la mejor zona para implantar un polígono industrial.

El objetivo de la actuación es convertir suelo clasificado como No Urbanizable en suelo Apto para Urbanizar de carácter industrial para poder desarrollar a través del Plan Parcial I3 que, aprovechando los condicionantes anteriormente expuestos, dotará a Fernán Nuñez del suelo de crecimiento que actualmente demanda.

La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá la adaptación a la topografía de la zona, el diseño de la zona verde en continuidad con el PP I1 y la localización obligada de espacios libres y equipamientos. Así mismo esta ordenación resuelve de forma adecuada, dados los condicionantes existentes, las conexiones con las zonas urbanas adyacentes y con los bordes de la población.

Artículo 133.- Área de reparto, Usos globales, Niveles de Intensidad y Aprovechamiento Medio.

La zona de actuación, como se describe en este documento y en los planos correspondientes constituye, por sí misma, íntegramente un área de reparto.

El uso global será industrial y compatibles.

La edificabilidad bruta será de 0´5 y la neta de 0´95.

El aprovechamiento medio asignado es de 0.5 $m^2t/m^2s$.

Las dotaciones serán, como mínimo, las establecidas en la ficha de planeamiento del sector

APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 6 JUL 2007
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CÓRDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA

APROBADO
PLENO
FERNANDEZ
LA SECRETARIA



54

Artículo 134.- Iniciativa de desarrollo.

El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "compensación" y podrá ejecutarse por unidades de ejecución debiendo delimitarse estos en coherencia con las exigencias normativas. (Artículo 105 de la LOUA y 36,37 y 38 del Reglamento de Gestión).

La Arquitecta
Fdo.: M.A. Portero Delgado

APROBADO DEFINITIVAMENTE
2 6 JUL 2007

JUNTA DE ANDALUCIA

PLENO 2 6 ... 2007
FERNAN NUÑEZ
LA SECRETARIA

EL VISADO DE ESTE TRABAJO DE PLANEAMIENTO NO SUPONE LA CONFORMIDAD DEL COLEGIO CON EL CONTENIDO DEL MISMO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CÓRDOBA
2 0 ABR 2007 0 7 1 5 2 3
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS