

*ANUNCIO de 16 de noviembre de 2007, de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Subsanción de Deficiencias de la Subsanción de la Modificación de Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a diversas determinaciones en suelo urbano, en el municipio de Añora (Expte. P-33/05) de toma de conocimiento por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 7 de febrero de 2007.*

EXPEDIENTE DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DE LA SUBSANACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, RELATIVA A DIVERSAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO, EN EL MUNICIPIO DE AÑORA

PUBLICACIÓN DE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO

TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Expediente P-33/05: Subsanción de deficiencias de la Subsanción de deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, en el ámbito de «Diversas determinaciones en Suelo Urbano y Sistema General en Suelo no Urbanizable», en el municipio de Añora, formulado por dicho Ayuntamiento.

El Delegado Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes 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, considera lo siguiente:

1. Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 27 de julio de 2006, resolvió la aprobación definitiva del expediente de referencia, a reserva de la simple subsanción de deficiencias, señaladas en el tercer fundamento de derecho de la correspondiente resolución, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal, y comunicadas a esta Delegación Provincial.

2. Que con fecha 9 de octubre de 2006 tiene entrada en esta Delegación Provincial oficio del Ayuntamiento de Añora comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanción de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 26 de septiembre de 2006, y solicitando la inscripción del instrumento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

3. Que la presente subsanción de deficiencias cumplimentada, en lo básico, el referido acuerdo de la CPOT y U, de 27 de julio de 2006, 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 27 de julio de 2006, 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; realizándose la siguiente observación: los espacios libres previstos en las fichas de planeamiento de las unidades de ejecución 3, 4 y 6, serán localizadas mediante la formula-

ción del correspondiente estudio de detalle conforme a lo dispuesto en los artículos 19 del PGOU vigente y 15 de la LOUA.

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 Transportes, 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, 7 de febrero de 2007. El Delegado, Francisco García Delgado.

\* MODIFICACIÓN DE ARTÍCULOS

Artículo 20. Características y determinaciones de las unidades de ejecución.

Características y ordenanzas de las obras de urbanización.

Artículo 30. Pavimentación.

Normas generales de edificación

Artículo 73. Cerramiento de solares.

Ordenanzas para la zona casco.

Artículo 83. Fondo edificable.

Artículo 84. Ocupación.

Artículo 87. Composición de fachada.

Ordenanzas para la zona unifamiliar exterior.

Artículo 92. Frente mínimo de parcela.

Artículo 95. Ocupación.

Artículo 96. Edificabilidad.

Artículo 97. Separación a linderos.

Artículo 98. Agrupación, agregación y segregación de parcelas.

Ordenanzas de la zona industrial.

Artículo 104. Altura máxima.

Artículo 107. Edificabilidad.

Ordenanzas del suelo no urbanizable.

Artículo 124. Normas relativas a la edificación.

Artículo 131. Explotaciones agrícolas.

Artículo 134. Actividades industriales vinculadas al medio rural.

Normas

Normas de regulación de usos en el S.N. urbanizable.

Artículo 137. Equipamiento y servicios.

Artículo 139. Concepto de núcleo de población.

\*FICHAS DE PLANEAMIENTO

UE-2 Modificación de ámbitos de las tipologías

UE-3 Se corrigen contradicciones con planos, se fija final obras de urbanización y se modifica la tipología y ordenanzas.

UE-4 Se amplía el ámbito para que incluya la calle.

UE-5 Se disminuye el ámbito por el aumento de la UE-4.

UE-6 Se modifica la tipología y ordenanzas.

UE-8 Se modifica la tipología y ordenanzas.

AA-1 Calle de nueva creación que conecta C/ Concepción con C/ Noria.

AA-2 Calle de nueva creación que pone en valor la Iglesia de S. Sebastián.

AA-3 Calle de nueva creación que pone en valor la Iglesia de S. Sebastián.

AA-4 Calle de nueva creación que conecta C/ Cantarranas con C/ Iglesia.

Añora, 13 junio de 2006.- Arquitecto, Luis García de Vi-guera.

**MODIFICACIÓN DE ARTÍCULOS**

Artículo 20. Características y determinaciones de las uni-dades de ejecución.

En las fichas se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso dominante, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las unidades de eje-cución.

En el cuadro anexo se establecen seguidamente: la super-ficie de actuación; la superficie neta; uso dominante; dotacio-nes; ordenanzas e instrumento de planeamiento o ejecución, para las distintas unidades de ejecución.

| Nº | Superficie de actuación | Uso dominante | Ordenanzas         | Instrumento de desarrollo |
|----|-------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|
| 1  | 5.760                   | Residencial   | z.casco            | Proyecto de urbanización  |
| 2  | 6.576                   | Residencial   | z. casco/ext.      | Proyecto de urbanización  |
| 3  | 11.469,71               | Residencial   | Z casco/ext        | Proyecto de urbanización  |
| 4  | 11.419,56               | Residencial   | z.casco            | Proyecto de urbanización  |
| 5  | 5.461,33                | Residencial   | Z viv uni exterior | Proyecto de urbanización  |
| 6  | 5.913,39                | Residencial   | z.casco            | Proyecto de urbanización  |
| 7  | 15.157                  | Industrial    | Z.Polg. Industrial | Proyecto de urbanización  |
| 8  | 4.759,04                | Residencial   | z.casco            | Proyecto de urbanización  |
| 9  | 4.900                   | Residencial   | Z viv uni exterior | Proyecto de urbanización  |

**CARACTERÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Artículo 30. Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía, en cuanto a volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto.

En cuanto al acabado de las superficies será el siguiente:

Vías principales: Adoquín de granito excepto en polígonos industriales.

Vías secundarias: Hormigón, adoquín de granito u hormi-gón o asfaltado.

Estacionamiento: Hormigón, adoquín de granito u hormi-gón o asfaltado.

Senda peatonal: Enlosado natural o adoquinado de granito.

No obstante el Ayuntamiento podrá según los casos cam-biar el pavimento en función de la edificación e imagen urbana.

El ancho de las calles se fijará de acuerdo con la función que a ellas corresponda en el conjunto del trazado viario de la población.

A estos efectos se clasificarán por los siguientes anchos mínimos entre alineaciones.

Calles de dos circulaciones: 9 m (6 m calzada más dos aceras de 1,20 m).

Calles peatonales: 4 m

Sendas o aceras para peatones.

Junto a calzadas: 1,5 m

Separadas de calzadas: 2,5 m

Los anchos mínimos de calzada responderán a la si-guiente clasificación:

a) Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 9 m.

b) Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada 6 m.

Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras a cualquier tipo de sistema viario propio de las zo-nas residenciales o industriales. En consecuencia, se prohíbe dar acceso directo a las parcelas.

Los estacionamientos se localizarán contiguos a las edi-ficaciones y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas.

Las necesidades se ajustarán a lo mínimo siguiente:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Viviendas          | 1 plaza/viv o 100 m <sup>2</sup> t-viv |
| Hoteles            | 1 plaza/0,8 núm. de habitaciones.      |
| Comercio           | 1 plaza/100m <sup>2</sup> t            |
| Edificios públicos | 1 plaza/100m <sup>2</sup> t            |
| Industria          | 1 plaza/100m <sup>2</sup> t            |

Al menos el 50% de esta dotación se situará en vía pública.

**NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN**

Artículo 73. Cerramiento de solares.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en es-tas Normas; estará colocado de forma que impida el paso al interior y presente plena garantía de seguridad al vecindario. El Ayuntamiento podrá exigir asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la clasificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. El cerramiento, si es definitivo, habrá de ser obra de fá-brica, de mampostería tradicional de piedra de granito, siem-pre que esté integrado en el entorno, o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro, hormigón armado o ladrillos. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de defi-nitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no pueden ser solares, habrán de ser valladas siempre de modo definitivo.

4. La altura mínima de los cercos deberá ser de dos me-tros y medio, tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses a partir de la fecha de finalización del derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación del apartado 1.º, después de apercibido su propietario o representante, la cerca podrá ser construida por el Ayuntamiento, con cargo al propie-tario de la finca.

7. No se podrán demoler los cerramientos existentes de mampostería tradicional de piedra de granito salvo que se vaya a construir en el solar y la edificación así lo exija o re-presenten peligro para la vía pública en cualquier caso con la autorización de los servicios técnicos del ayuntamiento que velarán en todo momento por el mantenimiento de estos ce-rramientos tan característicos del municipio.

8. El interior del solar deberá conservarse limpio de es-combros, maleza, basuras, etc., en todo momento Si se de-jase sin cumplir esta obligación, después de apercibido su pro-pietario o representante, la limpieza podrá ser realizada por el Ayuntamiento, con cargo al propietario de la finca.

## ORDENANZAS PARA LA ZONA CASCO

Artículo 83. Fondo edificable.  
Máximo 24 m.

Artículo 84. Ocupación.

La ocupación viene referida al fondo edificable de 24 m antes mencionado.

Para uso unifamiliar o bifamiliar exclusivamente: máximo en cualquier planta 85%.

Para otros usos permitidos o combinación de ellos:

Planta Baja: máximo 100% (si no es residencial)

Planta Alta: máximo 85%

Para uso residencial en solares de profundidad superior a 24 m, podrá computarse como patio, a efectos de ocupación, los tres primeros metros como máximo contados desde la línea de fondo edificable.

Para solares de esquina y de superficie menor de 100 m<sup>2</sup> la ocupación podrá ser del 100%.

Artículo 87. Composición de fachada.

Se ajustará a las determinaciones especificadas en el artículo 68 de las presentes Normas.

Se prohíben los cierres de seguridad, excepto en planta baja, donde se aconseja que estos se sitúen tras la carpintería del hueco.

Los huecos de entrada a cochera tendrán como máximo 3,30 m de anchura.

Se prohíben los balcones corridos,

Se prohíbe en fachada la colocación de antenas de cualquier tipo, que de instalarse, deberán quedarse ocultas a la vista desde la vía pública.

Se prohíbe en fachada la colocación de la maquinaria de los aparatos de aire acondicionados que se podrá ubicar en el interior de un balcón disimulándose mediante enrejado.

## ORDENANZAS PARA LA ZONA UNIFAMILIAR EXTERIOR

Artículo 92. Frente mínimo de parcela: 9 m.

Artículo 95. Ocupación.

En parcelas de 400 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> 60%.

En parcelas de 500 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup> 48%.

En parcelas de 600 m<sup>2</sup> a 700 m<sup>2</sup> 40%.

En parcelas de 700 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup> 35%.

En parcelas desde 900 m<sup>2</sup> 30%

Artículo 96. Edificabilidad.

En parcelas de 400 m<sup>2</sup> a 500 m<sup>2</sup> 0,60

En parcelas de 500 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup> 0,48

En parcelas de 600 m<sup>2</sup> a 700 m<sup>2</sup> 0,40

En parcelas de 700 m<sup>2</sup> a 900 m<sup>2</sup> 0,35

En parcelas desde 900 m<sup>2</sup> 0,30

Artículo 97. Separación a linderos.

En linderos a la vía pública: 3 m.

En linderos medianeros: 2 m; pudiéndose adosar la edificación a un lado medianero.

Artículo 98. Agrupación, agregación y segregación de parcelas.

Se autorizará la agrupación o agregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud.

Se autorizará la segregación de parcelas por el ayuntamiento, previa solicitud, siempre que las parcelas resultantes tengan las dimensiones mínimas establecidas en los artículos 91 y 92 y estén apoyadas en vía pública.

## ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 104. Altura máxima.

La altura máxima será de 9 m - dos plantas.

Cuando la edificación sea del tipo de forjados planos, la altura máxima se medirá a la cara superior de forjado.

Cuando la construcción sea del tipo nave industrial, la altura máxima se medirá a la cumbre de la cubierta.

Sobre la altura máxima solamente se autoriza, cuarto de máquinas, chimeneas, caja de escaleras y cualquier elemento puntual que relacionado con la actividad necesite una mayor altura, en este caso se justificará debidamente para que se procediere a la aprobación de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 107. Edificabilidad.

Será de 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## ORDENANZAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 124. Normas relativas a la edificación.

A. Condiciones de adaptación 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 y acabados.

B. Condición de aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso a una distancia mínima de una vez y media su altura de los linderos de la finca y no existirá ningún tipo de edificación en un radio de 100 m o bien un número igual o inferior a tres en un radio de 200 m.

La separación al límite del suelo urbano o urbanizable no será inferior a 200 m exceptuándose cuando quede garantizada la condición de aislada de la edificación y que no se incurren en otras causas de formación de núcleo de población (condiciones de infraestructuras y parcelación urbanística, etc.)

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

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante, alambradas, cercas de piedra tradicionales de mampostería careada, empalizadas o setos de arbustos.

C. Altura.

La altura máxima de la edificación será de 2 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 131. Explotaciones agrícolas.

A. Definición.

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

B. Usos regulados

Sus construcciones e instalaciones deberán estar ligadas al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de la finca, debiendo además estar justificada la proporción existente entre la superficie de la construcción y la de la explotación.

Se consideran construcciones e instalaciones al servicio de una explotación agropecuaria las siguientes:

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

Instalaciones de estabulación que serían las siguientes:

- Vaquerías hasta 100 madres de cría.
- Cebaderos de vacuno hasta 500 cabezas.
- Volátiles hasta 5.000 hembras o hasta 10.000 pollos de engorde.
- Cerdos hasta 100 madres de cría o hasta 500 cerdos de cebo.
- Conejos, hasta 500 madres de cría.
- Ovejas hasta 500 madres de cría.
- Cabras hasta 500 madres de cría.

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

#### C. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones a este uso será de 1 ha en regadío, 2 ha en vid y olivo, 3 ha en otros cultivos de secano y en Dehesa, monte, encinar, etc. 10 ha o parcela histórica.

#### D. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de la parcela para las instalaciones será de un 20%, con un máximo de 3.000 m<sup>2</sup>.

#### E. 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.

#### F. Distancia a Núcleos de población.

Dicha distancia no será inferior a 1.000 m para las instalaciones de estabulación de animales y de 500 m para el resto de las edificaciones, pudiéndose reducir ambas siempre que se justifique, debiendo fundamentarse en circunstancias de carácter geográfico y otras relacionadas con la naturaleza y el destino de la edificación de las que se deduzca que no se deteriora el medio ambiente ni la calidad de vida, no obstante la valoración definitiva de estas circunstancias se realizará por el órgano competente para su autorización.

Artículo 134. Actividades industriales vinculadas al medio rural.

#### A. Definición.

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

#### B. Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas abonos, piensos o aperos al servicio de una única explotación.
- b) Instalaciones de estabulación que serían las siguientes:
  - Vaquerías con más de 100 madres de cría.
  - Cebaderos de vacuno con más de 500 cabezas.
  - Volátiles con más de 5.000 hembras o más de 10.000 pollos de engorde.
  - Cerdos con más de 100 madres de cría o más de 500 cerdos de cebo.
  - Conejos, con más 500 madres de cría.
  - Ovejas con más 500 madres de cría.
  - Cabras con más 500 madres de cría.

c) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrerías, lagares, almazaras...).

Cualquiera de estas instalaciones podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida y cuya proporción y necesidad quede debidamente justificado.

#### C. Parcela mínima.

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones a este uso será de 1 ha en regadío, 2 ha en vid y olivo, 3 ha en otros cultivos de secano y en Dehesa, monte, encinar, etc. 10 ha o parcela histórica.

#### D. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de la parcela para las instalaciones será de un 20%.

E. Necesidad de emplazamiento rural posibilidad de formación de núcleo de población.

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 44.2 RGU,

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.

#### F. Otras condiciones.

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental para aquellas actividades recogidas en el Anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico siempre que lo exija la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

#### G. Distancia a núcleos de población.

Dicha distancia no será inferior a 1.500 m para las instalaciones de estabulación de animales y de 500 m para el resto de las edificaciones, pudiéndose reducir ambas siempre que se justifique, debiendo fundamentarse en circunstancias de carácter geográfico y otras relacionadas con la naturaleza y el destino de la edificación de las que se deduzca que no se deteriora el medio ambiente ni la calidad de vida, no obstante la valoración definitiva de estas circunstancias se realizará por el Órgano competente para su autorización

### NORMAS DE REGULACIÓN DE USOS EN EL S.N. URBANIZABLE

#### Artículo 137. Equipamiento y servicios.

#### A. Definición.

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

#### B. Usos regulados.

Se establecen las siguientes categorías.

- a) Dotaciones: Instalaciones deportivas, educativas, asistenciales, religiosas y análogas.
- b) Equipamientos especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.
- c) Turísticas y de relación: Discotecas, parques acuáticos, restaurantes, hoteles, campings, club sociales y análogas
- d) Vertederos y análogos (cementerios de coches, etc...).

Cualquiera de estas instalaciones podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no tengan más de 120 m<sup>2</sup> de superficie construida y cuya proporción y necesidad quede debidamente justificado.

#### C. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 6.000 m<sup>2</sup>, excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos que será de 25.000 m<sup>2</sup>.

#### D. Condiciones de la edificación.

La ocupación máxima de parcela será del 30%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección del suelo recogidas en los artículos 124, 125 y 126 de las presentes Normas.

E. Necesidad de emplazamiento rural posibilidad de formación de núcleo de población.

La autorización de estos usos se realizará de acuerdo con el procedimiento establecido en la LOUA y en el artículo 44.2 RGU.

Deberá justificarse la necesidad de emplazamiento en el medio rural ya sea por razones técnicas o legales, 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.

F. Otras condiciones.

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m<sup>2</sup> o la transformada los 15.000 m<sup>2</sup>, deberá aportarse la documentación exigida para «Gran Industria».

Artículo 139. Concepto de núcleo de población.

Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del

medio rural, o haga perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura) cumpla 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 igual o 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, aquellos casos donde quede garantizada la condición de aislada de la edificación y que no se incurran en otras causas de formación de núcleos de población.

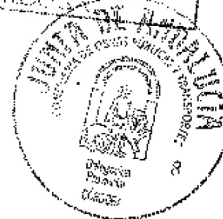
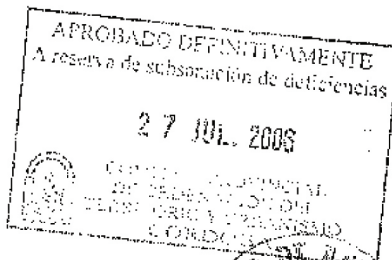
# FICHAS DE PLANEAMIENTO

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA

### ACTUACION AISLADA A.A.1

#### DATOS BÁSICOS

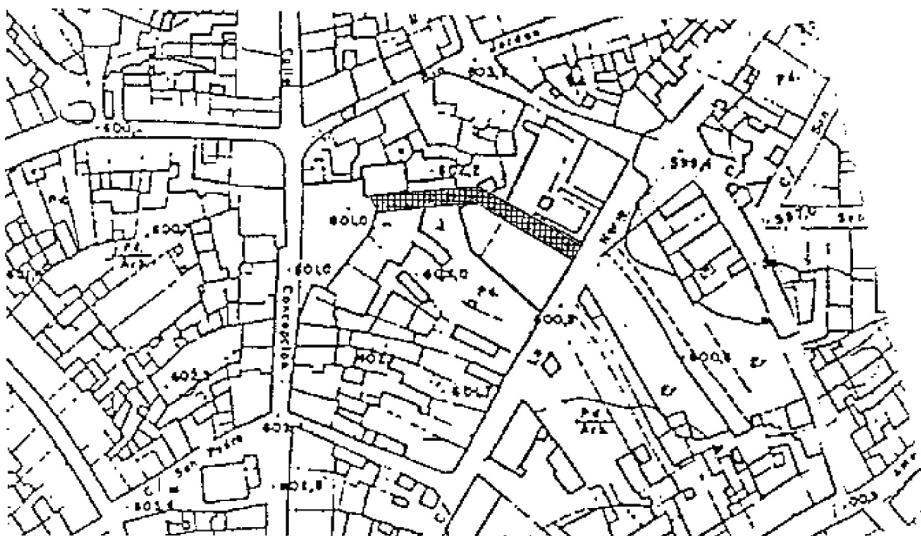
SITUACION: CONEXIÓN DE LA C/CONCEPCION CON C/NORIA  
 INSTRUMENTO DE DESARROLLO: EXPROPIACION  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACION  
 SUPERFICIE ACTUACIÓN: 360,00 M<sup>2</sup>



#### USOS Y DETERMINACIONES

USOS: VIAL  
 SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
 TIPOLOGÍA: -----  
 CESIONES: -----  
 ORDENANZAS: ---  
 ALTURA: -----

#### SITUACION Y ORDENACION:



#### OBJETIVOS:

Realizar una apertura de calle entre la C/Concepción y la C/Noria, de gran interés para el Municipio

DILIGENCIA: Para tener constancia de el presente documento se APRUEBA por AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 27-06-06 AÑORA a 30 de 06 de 2006

El Secretario.



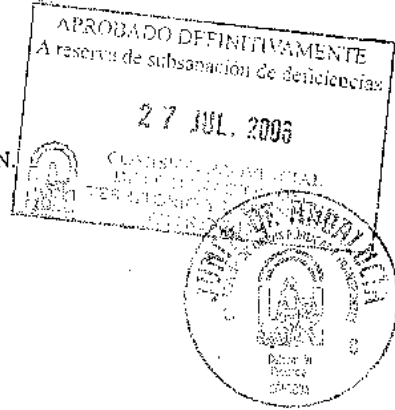
AYUNTAMIENTO DE AÑORA SECRETARÍA-INTERVENCIÓN

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**ACTUACION AISLADA A.A.2**

**DATOS BÁSICOS**

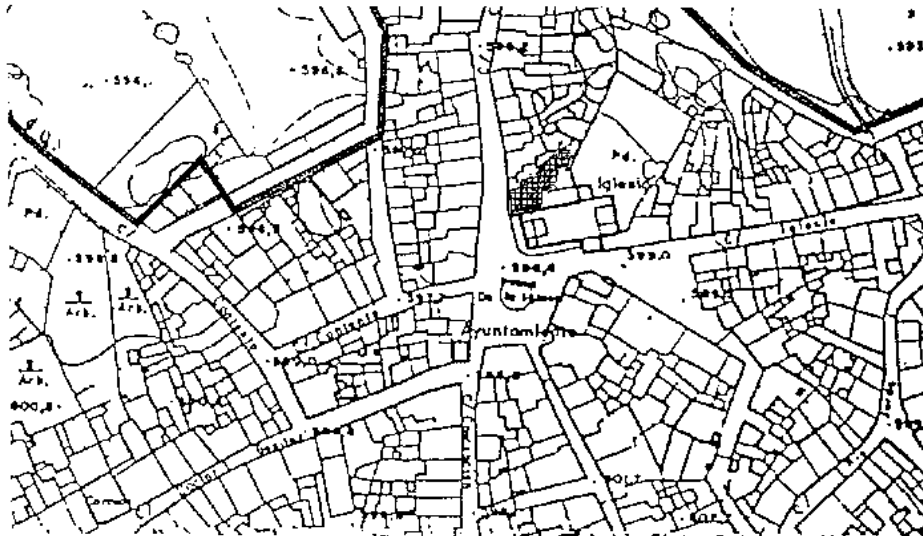
SITUACION: CASA COLINDANTE A LA IGLESIA DE SAN SEBASTIAN.  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: EXPROPIACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACION  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 90,00 m<sup>2</sup> Aproximadamente



**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: VIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: -----  
CESIONES: -----  
ORDENANZAS: -----  
ALTURA: -----

**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Dignificación y realzamiento del entorno de la Iglesia de San Sebastián mediante la liberalización de suelo a su alrededor, que así mismo se conseguirá a través de la apertura hacia la futura plaza detrás de la Iglesia

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue ADOPTADO por AYUNTAMIENTO AÑORA, el día 27.06.06 a 30 de 06 de 2006

El Secretario



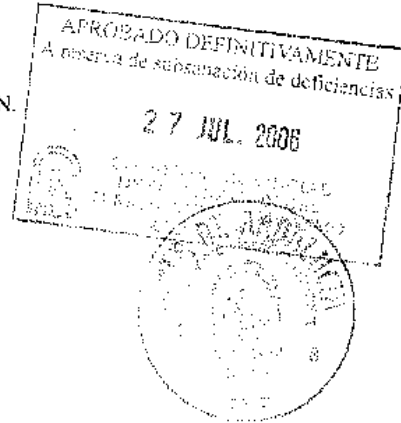
**AYUNTAMIENTO DE AÑORA SECRETARÍA-INTERVENCIÓN**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**ACTUACION AISLADA A.A.3**

**DATOS BÁSICOS**

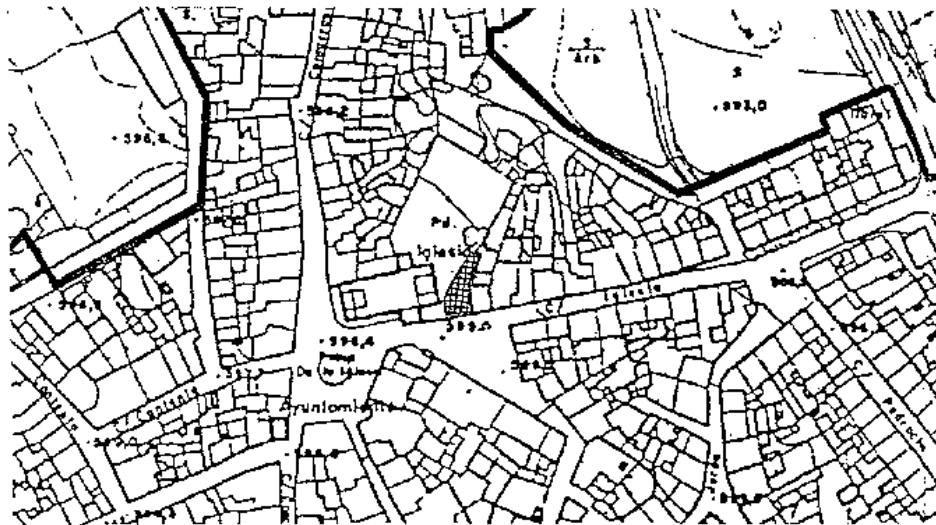
SITUACION: CASA COLINDANTE A LA IGLESIA DE SAN SEBASTIAN.  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: EXPROPIACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACION  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 118,00 M<sup>2</sup>



**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: VIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: -----  
CESIONES: -----  
ORDENANZAS: -----  
ALTURA: -----

**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Dignificación y realzamiento del entorno de la Iglesia de San Sebastián mediante la liberalización de suelo a su alrededor, que así mismo se conseguirá a través de la apertura hacia la futura plaza detrás de la Iglesia

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue APROBADO por el AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 27-06-06 a las 10h de 2006.



AYUNTAMIENTO DE AÑORA SECRETARÍA-INTERVENCIÓN



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**ACTUACION AISLADA A.A.4**

**DATOS BÁSICOS**

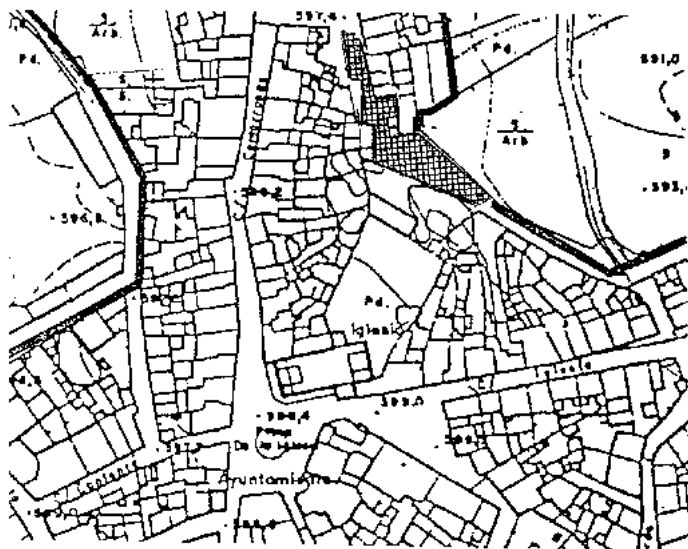
SITUACION: CONEXIÓN DE LA C/IGLESIAS CON C/CANTARRANAS  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: EXPROPIACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: EXPROPIACION  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 590,00 M<sup>2</sup>



**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: VIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: -----  
CESIONES: -----  
ORDENANZAS: ---  
ALTURA: -----

**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Realizar una apertura de calle entre la C/Iglesia y la C/Cantarranas, de gran interés para el Municipio

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 27-06-06 en AÑORA a 27 de 06 de 2006.



El Secretario  
**AYUNTAMIENTO DE AÑORA**  
**SECRETARÍA-INTERVENCIÓN**

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-2**

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
A reserva de subsanar las deficiencias  
27 JUL. 2006



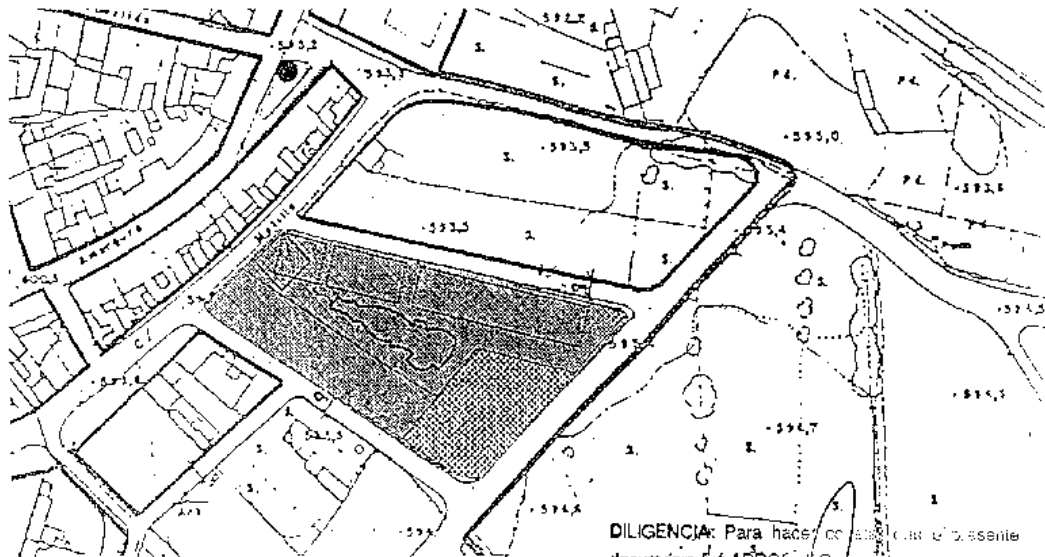
**DATOS BÁSICOS**

SITUACION: C/MELILLA-RONDA  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 6.576 M<sup>2</sup>

**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADAS Y AISLADA  
CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO  
ORDENANZAS: ZONA CASCO Y DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTERIOR  
ALTURA: 2 PLANTAS  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,60  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 25 viviendas  
DENSIDAD: 38 viv/Ha.  
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,60  
AREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD

**SITUACION Y ORDENACION:**



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue APROBADO por AYUNTAMIENTO PUEBLO, et día 27-06-06 AÑORA a 30 de 06 de 2006

**OBJETIVOS:**

Conformación de Borde urbano, en la zona de la ronda.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para el cual se fija un plazo para su redacción de 3 años desde la aprobación de las presentes NNSS. En estos periodos se deberá haber concluido la sección de los equipamientos y servicios fijados en el presente instrumento de urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Urbanización.

El Secretario de URBANISMO  
DE AÑORA  
SECRETARÍA DE URBANISMO  
INTERVENCIÓN

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3**

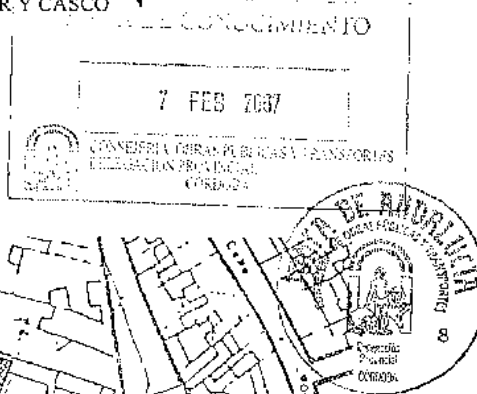
**DATOS BÁSICOS**

SITUACION: C/MELILLA-RONDA  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 11.469,71 M<sup>2</sup>

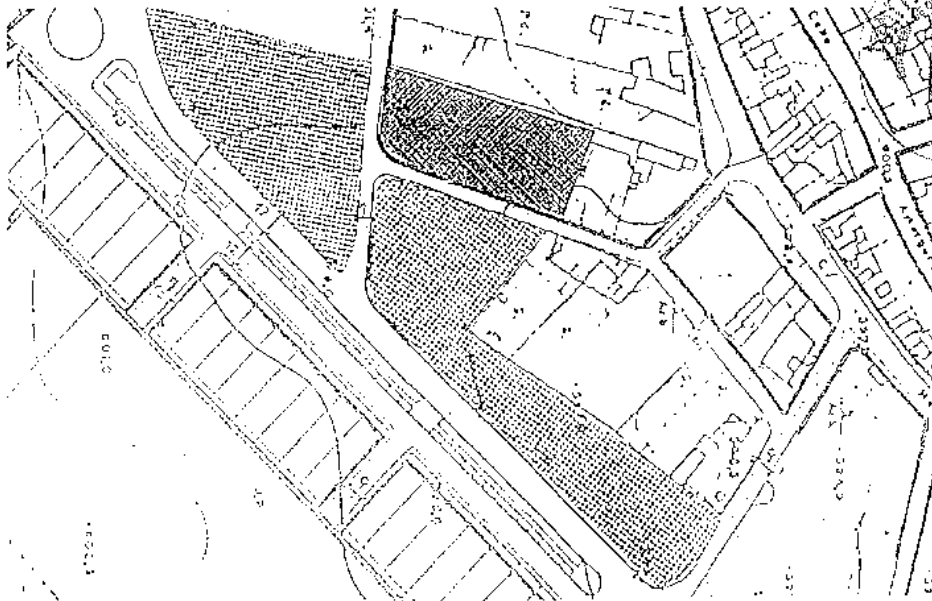
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue APROBADO por AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 26-09-06 a las 2 de 10 de 2006.  
El Secretario,

**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL.  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y AISLADA  
CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y 10% M.S. EN ZONAS VERDES.  
ORDENANZAS: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTERIOR Y CASCO  
ALTURA: 2 PLANTAS  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,77  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 36 viviendas  
DENSIDAD: 32 viv/Ha.  
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,77  
AREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD



**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Conformación de Borde urbano, en la zona de la ronda.  
El viario es orientativo pero no vinculante, pudiendo ser modificado su trazado en el estudio de detalle, pero en ningún caso suprimido.  
La ordenanza de dicha zona deja la opción de poder edificar viviendas pareadas  
El plazo de terminación de la ejecución de las obras de urbanización es hasta el día 27 de Julio de 2007. En estos periodos se deberá haber concluido la cesión de los equipamientos y servicios fijados en el desarrollo de la urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4**

**DATOS BÁSICOS**

SITUACION: TRASERAS DE LAS VIVIENDAS DE LA CALLE MELILLA (SUR DEL MUNICIPIO)  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 11.419,56 M<sup>2</sup>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO por AYDA TRINIDAD PUEBLA, el día 7 de FEBRERO de 2006. AÑORA a 2 de 10 de 2006. El Secretario.

**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y 10% M.S. EN ZONAS VERDES.

ORDENANZAS: ZONA CASCO  
ALTURA: 2 PLANTAS  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,80  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 64 viviendas  
DENSIDAD: 56 Viv./Ha.  
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,80  
AREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD

TOMA DE CONOCIMIENTO  
7 FEB 2007  
CONSEJO LOCAL DE OBRAS PÚBLICAS Y DEPORTES  
DE AÑORA



**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Conformación de las traseras de las viviendas de la calle Melilla. Con apertura de calle interior.

El trazado viario no es vinculante pudiéndose modificar el mismo en el Proyecto de Urbanización, pero siendo obligatoria su apertura, con las condiciones que marca el plano de Ordenación nº 5 "altura y alineaciones".  
El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para el cual se fija un plazo para su redacción de 3 años desde la aprobación de las presentes NN SS. En estos periodos se deberá haber concluido la sección de los equipamientos y servicios fijados en el desarrollo de la urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-5**

**DATOS BÁSICOS**

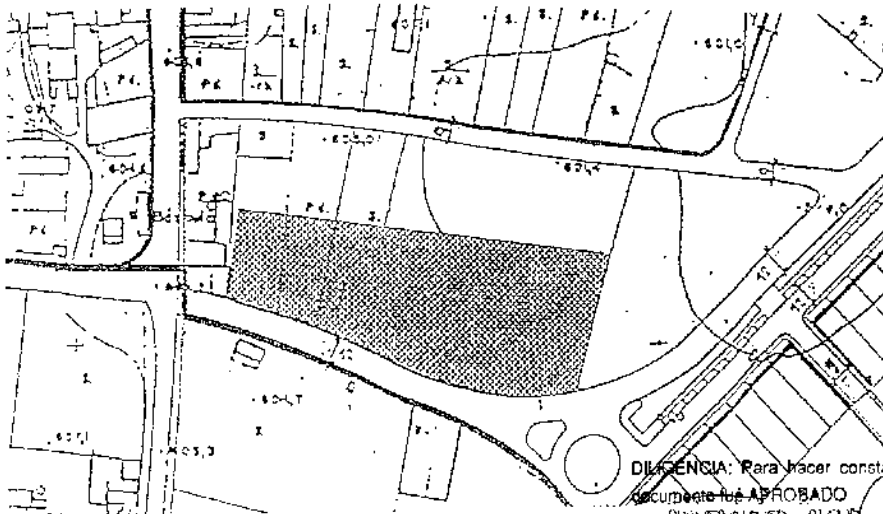
SITUACION: RONDA (EN LA ZONA DE LA CURVA, AL SUR DEL MUNICIPIO)  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 5.461,33 M<sup>2</sup>



**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA  
CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO  
ORDENANZAS: ZONA VIVIENDA UNIFAMILIAR EXTERIOR  
ALTURA: 2 PLANTAS  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,88  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 16 viviendas  
DENSIDAD: 30 viv/Ha.  
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,88  
AREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD

**SITUACION Y ORDENACION:**

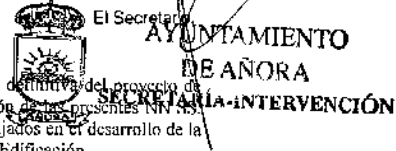


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fue APROBADO por PLENARIO PLENO el día 27-06-06 AÑORA a 30 de de de 2006.

**OBJETIVOS:**

Conformación de borde urbano, en la zona de la ronda.

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para el cual se fija un plazo para su redacción de 3 años desde la aprobación de las prescripciones NN 55. En estos periodos se deberá haber concluido la sección de los equipamientos y servicios fijados en el desarrollo de la urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-6**

**DATOS BÁSICOS**

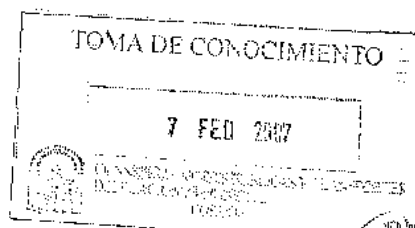
SITUACION: ESCUELA DE EMPRESAS  
 INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA  
 SISTEMA DE ACTUACIÓN: COOPERACION  
 SUPERFICIE ACTUACIÓN: 5.913,39 M<sup>2</sup>

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO por AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 26-09-06 REGRA a 2 de 10 de 2006  
 E: Secretario.

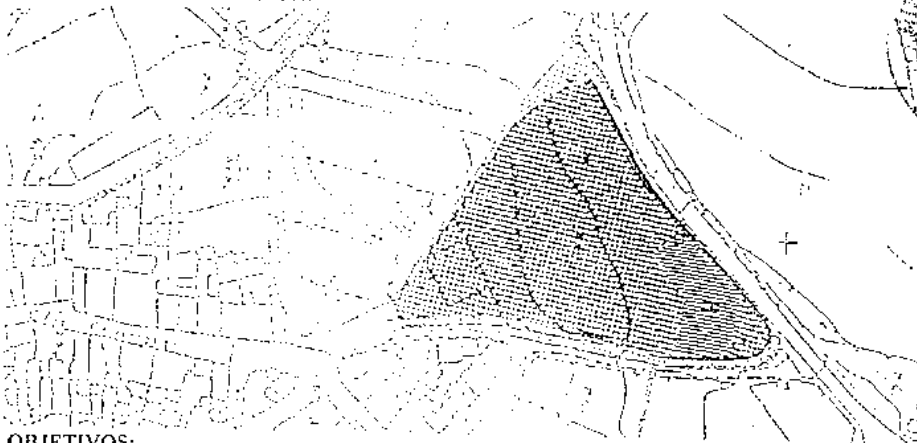
**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO, COMPATIBLE INDUSTRIAL.  
 SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
 TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
 CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y 10% M.S. EN ZONAS VERDES.

ORDENANZAS: ZONA CASCO  
 ALTURA: 2 PLANTAS  
 SUPERFICIE RESIDENCIAL: 4.148,86m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE EQUIPAMIENTO: 501,18m<sup>2</sup>  
 SUPERFICIE VIARIO: 1.263,35m<sup>2</sup>  
 APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,75  
 Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 32 viviendas  
 DENSIDAD: 55 Viv./Ha.  
 EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,75  
 AREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD



**SITUACION Y ORDENACION:**



**OBJETIVOS:**

Confirmación de borde urbano, en la zona de la ronda.

Queda incluida en esta zona la escuela de empresas como se aprecia en el Plano nº 4 de Ordenación "Calificación y Zonificación del Municipio"

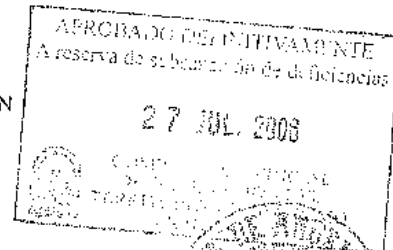
El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para el cual se fija un plazo para su reducción de 3 años desde la aprobación de las presentes NN SS. En estos periodos se deberá haber concluido la sección de los equipamientos y servicios fijados en el desarrollo de la urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE AÑORA**

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-8**

**DATOS BÁSICOS**

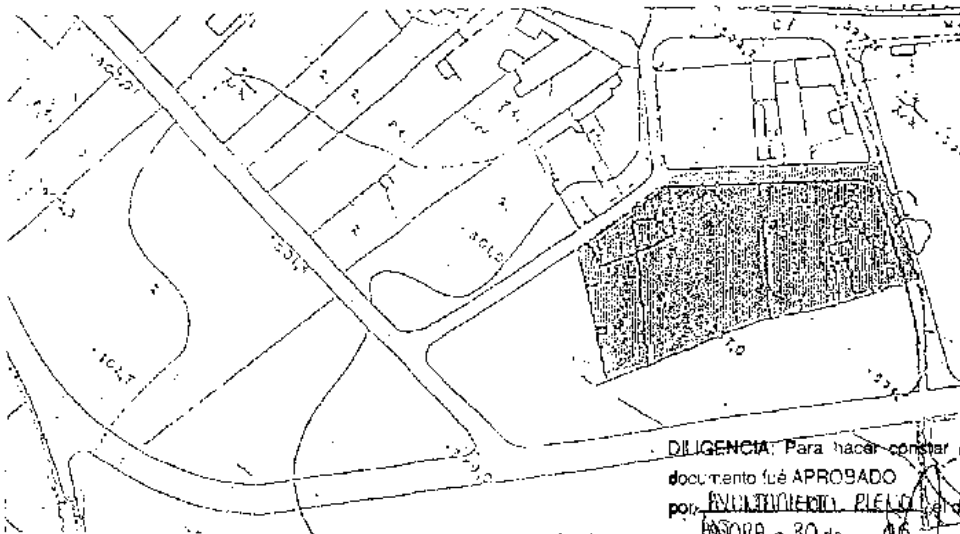
SITUACION: SUR DEL MUNICIPIO  
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PROYECTO DE URBANIZACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACION  
SUPERFICIE ACTUACIÓN: 4.759,04 M<sup>2</sup>



**USOS Y DETERMINACIONES**

USOS: RESIDENCIAL  
SISTEMAS VIARIOS: OBLIGATORIO  
TIPOLOGÍA: VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA  
CESIONES: VIALES, 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO  
ORDENANZAS: ZONA CASCO  
ALTURA: 2 PLANTAS  
APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,90  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 30 viviendas  
DENSIDAD: 63 Viv./Ha.  
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,90  
ÁREA DE REPARTO: COINCIDENTE CON LA UNIDAD

**SITUACION Y ORDENACION:**



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento fué APROBADO por el AYUNTAMIENTO DE AÑORA el día 27-06-06 a las 10:30 de la mañana de 2006

El Secretario.



**AYUNTAMIENTO DE AÑORA**

**SECRETARÍA INTERVENCIÓN**

**OBJETIVOS:**

El viario es orientativo pero no vinculante, pudiendo ser modificado su trazado en el estudio de detalle por el promotor en ningún caso suprimido

El plazo de ejecución de las obras de urbanización es de 48 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para el cual se fija un plazo para su redacción de 3 años desde la aprobación de las presentes NN SS. En estos periodos se deberá haber concluido la sección de los equipamientos y servicios fijados en el desarrollo de la urbanización. Se fija un plazo de 3 años para solicitar la preceptiva Licencia Municipal de Edificación.

Córdoba, 16 de noviembre de 2007.- El Delegado, Francisco García Delgado.