

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### **CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA**

*Anuncio de 10 de noviembre de 2022, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba, de toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 31 de octubre de 2022, de la subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera relativa a delimitación del suelo urbano para el núcleo urbano El Villar.*

Expte.: P-3/22.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 147, de 2 de agosto de 2022, el Acuerdo, de fecha 14 de junio de 2022, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera relativa a delimitación del suelo urbano para el núcleo urbano El Villar.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 7 de noviembre de 2022 y con el número de registro 9.409, 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, Articulación del Territorio y Vivienda.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con 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 con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 31 de octubre de 2022, de la subsanación de deficiencias de la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera relativa a delimitación del suelo urbano para el núcleo urbano El Villar.

#### **TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Expediente P-3-22. Instrumento: Modificación PGOU; Municipio: Fuente Palmera; Ámbito: Indentificación núcleo El Villar; Solicitud: Toma de conocimiento.

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación Territorial y Vivienda, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en la sesión de 14 de junio de 2022, en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de

00271584

diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 33.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el artículo 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y en ejercicio de las competencias establecidas 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, en relación a disposición transitoria tercera Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 26 de octubre de 2022:

1. Que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 14 de junio de 2022, acordó la aprobación definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística del Fuente Palmera para la delimitación del núcleo urbano de El Villar, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la resolución, debiéndose una vez subsanadas y aprobadas por la Corporación Municipal, ser comunicadas a la Delegación Territorial para su toma de conocimiento.

2. Con fecha 16 de agosto de 2022, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Fuente Palmera, oficio comunicando la aprobación por el Pleno de la subsanación de las deficiencias señaladas en sesión celebrada con fecha 14 de julio de 2022, para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial, y en cumplimiento de la referida resolución en relación con el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y 132.3.b) del Reglamento de Planeamiento, completándose el expediente el 29 de septiembre de 2021.

3. La tramitación del presente cumplimiento de resolución y documento refundido del Plan General de Ordenación Urbanística, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba, en sesión de 14 de junio de 2022, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Correspondiendo su toma de conocimiento a la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el antes referido acuerdo de la CTOTU de Córdoba de 14 de junio de 2022, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

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 Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en relación 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.

La Delegada Territorial, Cristina Casanueva Jiménez.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

## Í N D I C E

## TÍTULO I. GENERALIDADES.

## CAPÍTULO 1. SOBRE LA MODIFICACIÓN 2 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. DE EL VILLAR.

- Art. 1. Contenido y alcance.
- Art. 2. Vigencia.
- Art. 3. Documentación y contenido.
- Art. 4. Interpretación.
- Art. 5. Programación y Gestión.

## TÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO.

## CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 6. Situación Urbanística.

## CAPÍTULO 2. ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

- Art. 7. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado.

## CAPÍTULO 3. ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

- Art. 8. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano no consolidado.

## TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

## CAPÍTULO 1. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FAMILIAR AISLADA (FAS-1).

- Art. 9. Definición y alcance.
- Art. 10. Condiciones de Ordenación.
- Art. 11. Condiciones de la Edificación.
- Art. 12. Regularización de Usos.

## CAPÍTULO 2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA FAMILIAR AISLADA (FAS-2).

- Art. 13. Definición y alcance.
- Art. 14. Condiciones de Ordenación.
- Art. 15. Condiciones de la Edificación.
- Art. 16. Regularización de Usos.

## CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA CIUDAD JARDÍN EN HILERA (CJH).

- Art. 17. Definición y alcance.
- Art. 18. Condiciones de Ordenación.
- Art. 19. Condiciones de la Edificación.
- Art. 20. Regularización de Usos.

## ANEXOS. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.

## TÍTULO I

## GENERALIDADES

## CAPÍTULO 1

## Sobre la modificación 2. Delimitación de suelo urbano de El Villar

## Art. 1. Contenido y alcance.

1. El presente documento supone la segunda modificación del PGOU adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Fuente Palmera, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y el contenido que se modifica, incorpora o elimina queda expresamente especificado en su desarrollo, ya

00271584

sea en la memoria, planimetría o normas urbanísticas. El articulado de las presentes normas urbanísticas incide únicamente sobre esta modificación sin pretender sustituir o correlacionarse con las de la adaptación parcial.

Las normas urbanísticas incorporadas en el presente documento de innovación, en todo aquello que no es específico de El Villar, se remiten a las NN.SS. vigentes y su adaptación parcial.

2. La adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determinó en los planos de Ordenación Estructural del Municipio, así como en su normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural, por lo que, teniendo en cuenta que el objetivo principal de la presente innovación es el reconocimiento e integración de la ordenación del núcleo urbano de El Villar, la ordenación estructural será modificada en ese sentido e incorporará normativa específica de cada una de las nuevas zonas definidas en la nueva delimitación de suelo urbano figurantes en el Título III. Capítulo 2. Zonas en Suelo Urbano Consolidado.

#### Art. 2. Vigencia.

1. La presente Modificación 2 tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación del documento cuando se cambie alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación y estructura general.

#### Art. 3. Documentación y contenido.

1. La presente Modificación 2 de la adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Fuente Palmera a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

I. Memoria: Con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios y líneas generales de la modificación y su desarrollo.

II. Normas Urbanísticas: Con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la modificación de la adaptación parcial, así como las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de su desarrollo.

III. Planimetría: Dividida en:

1. Planos de Información: descompuestos a su vez por, los planos «De las NN.SS.» y los del «PGOU-Adaptación de las NN.SS. a la LOUA» que se puedan ver afectados por la presente modificación puntual y de forma diferenciada, por los «Generales» que aportan información esquemática sobre la estructura parcelaria en relación con el catastro al igual que el trazado de las infraestructuras que dan servicio en la actualidad al núcleo de El Villar.

2. Planos de Ordenación: subdivididos entre los que interceden con las NN.SS. de Fuente Palmera y los que añaden contenido al PGOU-Adaptación de las NN.SS. a la LOUA.

IV. Resumen Ejecutivo. En el que se sintetiza el contenido del documento, incidiendo particularmente sobre los objetivos y finalidades, conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

V. Estudio Ambiental Estratégico. Que aporta los aspectos ambientales en la tramitación de la modificación puntual.

VI. Valoración del Impacto en la Salud. Cuya finalidad es identificar y valorar los impactos positivos y negativos del desarrollo urbanístico, sobre la población de El Villar.

VII. Estudio Acústico. Incorporado atendiendo al artículo 43.1 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

#### Art. 4. Interpretación.

1. La interpretación del alcance y contenido de esta modificación puntual corresponde al Ayuntamiento de Fuente Palmera, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas,

sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos de la presente modificación integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos de la modificación en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión y, en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

Art. 5. Programación y gestión.

1. Los plazos generales de gestión y ejecución se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento que los disponga. Ver las Fichas Urbanísticas de la ARI-VR-01 y ARI-VR-02.

2. El vencimiento de los plazos fijados permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

## TÍTULO II

### NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO

##### Disposiciones generales

Art. 6. Situación urbanística.

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Vigentes en Fuente Palmera fueron aprobadas definitivamente el 6 de febrero de 1992, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Córdoba, y publicadas en el Boletín Oficial de dicha provincia el 4 de marzo de 1992.

2. Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, treinta y nueve Unidades de Ejecución y en Suelo Urbanizable establecía seis Planes Parciales

3. Desde su entrada en vigor al día siguiente de su aparición en el BOP, que tuvo lugar el 4 de marzo de 1992, las Normas Subsidiarias han sufrido algunas modificaciones puntuales y se han desarrollado varios Planes Parciales y Estudios de Detalle.

4. El 28 de noviembre de 2008, el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio fue aprobado inicialmente y publicado en el BOP de Córdoba el 2 de enero de 2009.

5. Tras la entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se procede a redactar la adaptación de las Normas Subsidiarias del Municipio, de Fuente Palmera, que encuentran su aprobación definitiva el 22 de abril de 2010 y su publicación posterior el 8 de junio de 2010.

6. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Palmera a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, deja de manifiesto numerosas deficiencias en el desarrollo urbanístico del municipio así como algunas demandas de suelo sin cubrir, es por ello que tras la aprobación definitiva se prevén una serie de modificaciones al documento que subsanen las deficiencias detectadas en las Unidades de Ejecución sin desarrollar o desarrolladas total o parcialmente además de otras actuaciones recogidas en el objeto del propio Decreto 11/2008.

7. El presente documento desarrolla la segunda de las modificaciones de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Fuente Palmera denominada: Modificación 2 del PGOU-Adaptación parcial de las NN.SS. de Fuente Palmera a la LOUA. Delimitación de suelo urbano en El Villar, por ser la segunda de las modificaciones que se redactan sobre el documento.

## CAPÍTULO 2

### Zonas en suelo urbano consolidado

Art. 7. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado.

1. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural 06, para el suelo urbano y el suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en las NN.SS. y sus ordenanzas. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el título cuarto y quinto respectivamente de la normativa de las NN.SS. vigentes.

2. El documento para la adaptación parcial mantiene, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, que vienen recogidas en las NN.SS. para las distintas zonas del suelo urbano consolidado.

Se ha tomado en consideración la conveniencia de refundir las zonas indicadas como tales en el documento para integrarlas en una zona de suelo urbano consolidado, compuesta por los distintos ámbitos de tipologías calificadoras definidas y las zonas dotacionales existentes.

En este sentido, conforme a lo establecido en el art. 10.1.A).d) de la LOUA, se han identificado la zona de suelo urbano consolidado y las zonas de suelo urbano no consolidado en el núcleo de El Villar (ver plano 03d Clasificación y Categoría Suelo Urbano), y determinado los usos, edificabilidades, densidad global. Para ello, en correspondencia con lo establecido en el art. 30 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. de Fuente Palmera, con la misma estructura, se acompaña los siguientes cuadros para el suelo urbano del Villar en el que figuran las tipologías introducidas, remitiéndose sus ordenanzas particulares y normas de edificación a sus correspondientes fichas en las Normas Urbanísticas del presente documento.

Suelo Urbano. Tipologías calificadoras					
Tipo	Identificación	Uso Global	Superficie (Ha)	Edificabilidad	Densidad
1	Familiar Aislada-1 (FAS 1)	Residencial	5,11	0,4	25
2	Familiar Aislada-1 (FAS 2)	Residencial	5,65	0,4	20
3	Ciudad Jardín en Hilera (CJH)	Residencial	0,32	0,6	50
4	Residencial tipo T2 (NNSS)	Residencial	0,0582	0,62	55

Suelo Urbano Villar artículo 10					
Tipologías calificadoras	Identificación	Uso Global	Superficie Total (Ha)	Edificabilidad Global	Densidad Global
1-4	Suelo Urbano Villar	Residencial	11,13	0,406	23

1. Los ámbitos de tipología calificadoras que se identifican en la delimitación de suelo urbano en la aldea de El Villar (ver plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad), ya existentes en las normas en vigor, como son, Tradicional T2 y

Dotacional Público, quedan sujetas a lo establecido en sus normas específicas que figuran en las NN.SS. de Fuente Palmera.

2. Se tiene en cuenta el artículo 10.A.g) de la LOUA, en el que se indica lo siguiente:
  2. Los planes generales de ordenación urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:
    - A) Preceptivas:
      - g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Para la estimación de la media dotacional, en la Instrucción 1/2012, de la Consejería de Obras Públicas, se define en el punto 7 la Media Dotacional:

7.1. Según la reforma legislativa, la media dotacional es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al plan general de ordenación urbanística como ordenación pormenorizada preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA.

7.2. Según establece el apartado 2.A.g) al artículo 10 de la LOUA la media dotacional vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto podría entenderse por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamiento y espacios libres públicos locales y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona puede determinarse por la suma de las edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona y la superficie de esta.

7.3. La media dotación que resulte con ocasión de una modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA será de aplicación para las sucesivas modificaciones que pudieran plantearse en la zona de suelo urbano de que se trate.

Para la estimación de la media dotacional por tanto se toman los siguientes valores:

Nombre	Situación-Denominación	Sup.(m <sup>2</sup> s)
SGEQ-Social	Centro Cívico-Centro Medico	190,00
SGEQ-Religioso	Iglesia	256,00
SGEQ-Docente	Colegio	3.660,00
SGEL-VR 01	Plaza Real	680
<b>Total de Superficie dotacional</b>		<b>4.786,00</b>

Se estima a continuación la edificabilidad global de la zona de suelo urbano a partir de las edificabilidades de cada ámbito calificadorio interior definido.

Suelo Urbano El Villar					
Tipo	Identificación	Uso Global	Superficie (Ha)	Edificabilidad Ámbito	Superficie edificable techo total
1	Familiar Aislada-1 (FAS 1)	Residencial	5,11	0,4	20.440,00
2	Familiar Aislada-1 (FAS 2)	Residencial	5,65	0,4	22.600,00
3	Ciudad Jardín en Hilera (CJH)	Residencial	0,32	0,6	1.920,00
4	Residencial tipo T2 (NNSS)	Residencial	0,0582	0,62	360,84
<b>Total superficie Edificable techo de Suelo Urbano</b>					<b>45.320,84</b>

Con ello se estima la media dotacional como el coeficiente de edificabilidad global de la zona y la superficie dotacional.

<b>Media dotacional</b>
<b>0,1056 m2 de suelo dotacional/ m2 de techo edificable total del suelo urbano de El Villar</b>

### CAPÍTULO 3

#### ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 8. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano no consolidado.

1. Las determinaciones de usos densidades y edificabilidades de estos sectores de suelo urbano no consolidado son las recogidas en las correspondientes fichas urbanísticas para cada una de las áreas sujetas a un plan especial de reforma interior. Aunque cada una de las áreas responde a unos objetivos específicos y que anteriormente se mencionaron, en términos generales, el desarrollo de ambas dos atiende a la consecución y permeabilidad de la trama urbana ya consolidada en la pedanía y la ordenación de espacios sin consolidar que, por su superficie, requieren de un desarrollo pormenorizado y unitario.

Las determinaciones urbanísticas de cada una de ellas se recogen en las fichas de ordenación que se anexan al presente documento.

### TÍTULO III

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

El presente título y las correspondientes fichas urbanísticas de las ARI han sido reconfigurados atendiendo al contenido del informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (Resumen del Jefe de Servicio de Urbanismo en sesión de la CPCU 12 diciembre 2019), en el que, entre otras cuestiones, se hace constar las siguientes indicaciones:

- (...) las normas urbanísticas incorporadas en el documento de innovación, en todo aquello que no es específico de El Villar, se deberán remitir a las nn.uu. de las vigentes Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial, eliminando aquellas determinaciones ya dispuestas en dicho documento e incorporando solo las nuevas determinaciones, (normas de edificación de las distintas zonas del suelo urbano de este núcleo y las fichas de los ARI) como (...).

- Las previsiones sobre reservas para dotaciones referidas en las fichas de los dos ARI previstos, no se encuentran justificadas (...).

- Para la Zona familiar aislada (FAS), excepcionalmente se establece un número de viviendas máximas a edificar en cada parcela en proporción a 400 m<sup>2</sup> de suelo neto por vivienda, previsión que si bien pudiera entenderse acorde con la implantación actual de este tipo de viviendas, no se encuentra justificada en su proporción, que comporta una densidad de 25 viv/ha, alta e impropia de dicha zona y tampoco extensible a la práctica totalidad del suelo urbano, resultando además necesario completar la normativa incluyendo las condiciones necesarias para su adecuada implantación.

### CAPÍTULO 1

#### Normas específicas para la zona familiar aislada (FAS-1)

Art. 9. Definición y alcance.

1. Corresponden a esta zona la tipología de vivienda residencial familiar predominante en el núcleo urbano de El Villar que, de alguna manera, mantiene sus trazas generales

en relación al grado de dispersión conforme al que se han ido desarrollando las viviendas de un tiempo a esta parte. En general las viviendas se caracterizan por consolidarse en parcelas de dilatada superficie posibilitando amplias zonas de esparcimiento y usos complementarios a la vivienda. Esta zona se sitúa en el «cuerpo interior» de la delimitación de suelo urbano donde la densidad de viviendas consolidadas es mayor, ver plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.

2. Estas normas incorporan las nuevas determinaciones para esta zona específica, remitiéndose en todo caso a las nn.uu. vigentes, para las aquí no recogidas explícitamente.

Art. 10. Condiciones de ordenación.

En relación a las condiciones de ordenación de la zona se han de tener en cuenta las siguientes:

1. Parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie de 400 m<sup>2</sup>.
2. Fachada mínima admisible. Frente mínimo a vial público será de 20 m.
3. Edificabilidad neta. 0,40 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.
4. Ocupación máxima por parcela. La resultante de aplicar el resto de los parámetros urbanísticos.

Art. 11. Condiciones de la edificación: La/s edificación/es se organizará/n libremente dentro de la parcela, con las siguientes limitaciones:

- Dotación de viviendas: Dado que, en la pedanía de El Villar, frecuentemente se ha dado la convivencia de varias generaciones en la misma unidad catastral, excepcionalmente se establece el número de viviendas máximas a edificar en cada parcela a la proporción de una por cada 400 m<sup>2</sup> de suelo neto. Cuando exista cabida para más de una vivienda debe garantizarse y registrarse la mancomunidad del suelo al amparo de un proyecto unitario.

- Condiciones de composición en el interior de la parcela: Presuponiendo la posibilidad de coexistencia de varias viviendas dentro de la misma parcela, se cuidará el diseño de volúmenes, fachadas, cubiertas y materiales empleados en terminaciones y acabados exteriores con el fin de armonizar el conjunto.

Cuando se proyecte más de una vivienda en la misma parcela, el conjunto debe seguir cumpliendo todos los parámetros y determinaciones indicadas, si bien, la relación de composición entre estas edificaciones deberá mantener una separación recta mínima entre ellas de 2,5 m, medida en todos los puntos de sus planos de fachadas exteriores.

Como alternativa, podrá componerse un conjunto donde en parte queden adosadas, manteniendo la anterior separación mínima en los planos enfrentados.

- Relación con el vial público: La edificación no rebasará la banda de 4,00 metros desde el límite de parcela que flanquea al viario público identificado en el plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.

- Separación a linderos privados: La edificación deberá situarse a una distancia igual o superior a 2,50 metros de cualquiera de sus linderos privados laterales.

- Altura de la edificación y número de plantas: La altura máxima hasta la cara superior del último elemento estructural será de 7,00 m, medido en cada punto desde la rasante del viario público. El número máximo de plantas será de planta baja más una (PB+1). La altura de la solería en las edificaciones, no será mayor, en la planta baja a 1,20 m, medido en cada punto de la vivienda desde la rasante del viario público. La alteración de cotas en la superficie de parcela no sobrepasará 0,50 m de la existente, y con excepción podrá ser inferior, previa valoración y autorización municipal, para intervenciones con fines de recreo y deporte tales como piscinas.

- Sótanos: Se permite la ejecución de planta sótano por unidad de vivienda, no rebasando el exterior del perímetro que delimite el volumen definido para la construcción, quedando por tanto libre de ocuparse el subsuelo de los espacios libres de parcela.

El uso de este espacio será el de trasteros, servicios generales o instalaciones técnicas de la vivienda.

- Dotación de aparcamientos: Se identificará en el interior y dentro de la parcela edificable, la dotación mínima de una plaza de aparcamiento accesible por vivienda. Estos espacios tendrán una dimensión mínima de 2,5 x 5,0 m<sup>2</sup>, a los cuales se accederán desde una vía interior de circulación con un ancho mínimo de 3,00 m permitiendo inscribir una circunferencia de 6,00 m para facilitar los giros y maniobras de los vehículos.

- Cerramiento de parcelas: Los cerramientos de parcela a vial público, tendrán una altura máxima de 1,00 m resuelto con cerramientos opacos, debidamente tratados, acabados y adecentados. El resto hasta completar un máximo de 2,00 m, se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos similares no opacos, sin invasión o vuelo alguno sobre la calzada exterior. La alineación de estos cerramientos estará sujeta a autorización municipal, fijándose un acta de replanteo de alineaciones entre propietarios y Excmo. Ayuntamiento.

Art. 12. Regularización de usos.

- Uso característico: Residencial

- Uso compatible: Aparcamientos y servicios terciarios cuando se limitase la parcela, a una sola unidad residencial. En la superficie de la parcela se admiten unos deportivos y de recreo vinculados a la vivienda.

## CAPÍTULO 2

### Normas específicas para la zona familiar aislada (FAS-2)

Art. 13. Definición y alcance.

1. De igual forma que en la zona Familiar Aislada-1 (FAS-1), se delimitan en esta área la tipología de vivienda residencial familiar predominante en el núcleo urbano de El Villar con la salvedad del establecimiento de una parcela mínima de mayor dimensión, con la finalidad de reducir la densidad de viviendas resultante. Esta zona se sitúa en el «anillo exterior» de la delimitación de suelo urbano, donde la densidad de viviendas consolidadas es menor, ver plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.

2. Estas normas incorporan las nuevas determinaciones para esta zona específica, remitiéndose en todo caso a las nn.uu. vigentes, para las aquí no recogidas explícitamente.

Art. 14. Condiciones de ordenación.

En relación a las condiciones de ordenación de la zona se han de tener en cuenta las siguientes:

1. Parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie de 500 m<sup>2</sup>.

2. Fachada mínima admisible. Frente mínimo a vial público será de 20 m.

3. Edificabilidad neta. 0,40 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.

4. Ocupación máxima por parcela. La resultante de aplicar el resto de los parámetros urbanísticos.

Art. 15. Condiciones de la Edificación: La/s edificación/es se organizará/n libremente dentro de la parcela, con las siguientes limitaciones:

- Dotación de viviendas: Dado que, en la pedanía de El Villar, frecuentemente se ha dado la convivencia de varias generaciones en la misma unidad catastral, excepcionalmente se establece el número de viviendas máximas a edificar en cada parcela a la proporción de una por cada 500 m<sup>2</sup> de suelo neto. Cuando exista cabida para más de una vivienda debe garantizarse y registrarse la mancomunidad del suelo al amparo de un proyecto unitario.

- Condiciones de composición en el interior de la parcela: Presuponiendo la posibilidad de coexistencia de varias viviendas dentro de la misma parcela, se cuidará el diseño de volúmenes, fachadas, cubiertas y materiales empleados en terminaciones y acabados exteriores con el fin de armonizar el conjunto.

Cuando se proyecte más de una vivienda en la misma parcela, el conjunto debe seguir cumpliendo todos los parámetros y determinaciones indicadas, si bien, la relación de composición entre estas edificaciones deberá mantener una separación recta mínima entre ellas de 2,5 m, medida en todos los puntos de sus planos de fachadas exteriores.

Como alternativa, podrá componerse un conjunto donde en parte queden adosadas, manteniendo la anterior separación mínima en los planos enfrentados.

- Relación con el vial público: La edificación no rebasará la banda de 4,00 metros desde el límite de parcela que flanquea al viario público identificado en el plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.

- Separación a linderos privados: La edificación deberá situarse a una distancia igual o superior a 2,50 metros de cualquiera de sus linderos privados laterales.

- Altura de la edificación y número de plantas: La altura máxima hasta la cara superior del último elemento estructural será de 7,00 m, medido en cada punto desde la rasante del viario público. El número máximo de plantas será de planta baja más una (PB+1). La altura de la solería en las edificaciones, no será mayor, en la planta baja a 1,20 m, medido en cada punto de la vivienda desde la rasante del viario público. La alteración de cotas en la superficie de parcela no sobrepasará 0,50 m de la existente, y con excepción podrá ser inferior, previa valoración y autorización municipal, para intervenciones con fines de recreo y deporte tales como piscinas.

- Sótanos: Se permite la ejecución de planta sótano por unidad de vivienda, no rebasando el exterior del perímetro que delimite el volumen definido para la construcción, quedando por tanto libre de ocuparse el subsuelo de los espacios libres de parcela. El uso de este espacio será el de trasteros, servicios generales o instalaciones técnicas de la vivienda.

- Dotación de aparcamientos: Se identificará en el interior y dentro de la parcela edificable, la dotación mínima de una plaza de aparcamiento accesible por vivienda. Estos espacios tendrán una dimensión mínima de 2,5 x 5,0 m<sup>2</sup>, a los cuales se accederán desde una vía interior de circulación con un ancho mínimo de 3,00 m permitiendo inscribir una circunferencia de 6,00 m para facilitar los giros y maniobras de los vehículos.

- Cerramiento de parcelas: Los cerramientos de parcela a vial público, tendrán una altura máxima de 1,00 m resuelto con cerramientos opacos, debidamente tratados, acabados y adecentados. El resto hasta completar un máximo de 2,00 m, se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos similares no opacos, sin invasión o vuelo alguno sobre la calzada exterior. La alineación de estos cerramientos estará sujeta a autorización municipal, fijándose un acta de replanteo de alineaciones entre propietarios y Excmo. Ayuntamiento.

Art. 16. Regularización de usos.

- Uso característico: Residencial.

- Uso compatible: Aparcamientos y servicios terciarios, cuando se limitase la parcela a una sola unidad residencial. En la superficie de la parcela se admiten unos deportivos y de recreo vinculados a la vivienda.

### CAPÍTULO 3

#### Normas específicas para la zona Ciudad Jardín en Hilera (CJH)

Art. 17. Definición y alcance.

1. Esta tipología es resultado de una adaptación de la tipología de Ciudad Jardín Adosada figurante en las NN.SS. de Fuente Palmera, con modificaciones en relación

a su parcela mínima y edificabilidad neta, resultando un volumen de la edificación más acorde con la demanda social de la pedanía. Esta zona se delimita en el plano 06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.

2. Estas normas incorporan las nuevas determinaciones para esta zona específica, remitiéndose en todo caso a las nn.uu. vigentes, para las aquí no recogidas explícitamente.

**Art. 18. Condiciones de ordenación.**

En relación a las condiciones de ordenación de la zona se han de tener en cuenta las siguientes:

1. Parcelación. La parcela mínima tendrá una superficie de 200 m<sup>2</sup>.
2. Fachada mínima admisible. Frente mínimo a vial público será de 7,00 m.
3. Edificabilidad neta. 0,60 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo.
4. Ocupación máxima por parcela. La resultante de aplicar el resto de los parámetros urbanísticos.

**Art. 19. Condiciones de la edificación:** La edificación se organizará libremente dentro de la parcela, con las siguientes limitaciones:

- Dotación de viviendas: Vivienda Unifamiliar por parcela.
- Relación con el vial público: Se establece un retranqueo de 3,00 m en el frente de fachada de la parcela a vial público.
- Separación a linderos privados: La edificación se adosará a sus linderos laterales, salvo al lindero del fondo, del cual se retranqueará un mínimo de 3,00 m.
- Altura de la edificación y número de plantas: La altura máxima hasta la cara superior del último elemento estructural será de 7,00 m, medido en cada punto desde la rasante del viario público. El número máximo de plantas será de planta baja más una (PB+1). La altura de la solería en las edificaciones, no será mayor, en la planta baja a 1,20 m, medido en cada punto de la vivienda desde la rasante del viario público.
- Sótanos: Se permite la planta sótano en toda la superficie de parcela.
- Dotación de aparcamientos: Dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda.
- Cerramiento de parcelas: Los cerramientos de parcela a vial público, tendrán una altura máxima de 0,60 m con cerramientos opacos, debidamente tratados, acabados y adecentados. El resto, hasta un máximo de 2,00 m, se realizará mediante setos, cerrajerías o elementos transparentes, sin invasión o vuelo alguno sobre la calzada exterior.

**Art. 20. Regularización de usos.**

- Uso característico: Residencial.
- Uso compatible: Aparcamientos, equipamientos y servicios terciarios compatibles con los usos residenciales, en atención con la legislación sectorial de aplicación. En la superficie de la parcela se admiten unos deportivos y de recreo vinculados a la vivienda.

Por último, se ha eliminado el Título IV. Normas de Urbanización y Título V. Programación y gestión remitiéndose en ambos casos a las nn.uu. de las vigentes Normas Subsidiarias y su Adaptación Parcial, así como a las fichas de planeamiento de los ARI. Todo ello en respuesta al informe de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio (Resumen del Jefe de Servicio de Urbanismo en sesión de la CPCU 12 diciembre 2019).

**FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR**

ANEXOS. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		FUENTE PALMERA	ARI-VR-01
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS MNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA</b>			
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO			
Área de Reparto	ARI-VR-01		
Ubicación	Zona Sur del Núcleo de El Villar		
Clasificación y categoría del suelo	Suelo Urbano No Consolidado	Planeamiento de Desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior
<b>USO E INTENSIDAD GLOBAL</b>			
Uso Global	Residencial	Tipologías	Familiar Aislada-1 (El Villar) FAS-1 Familiar Aislada-2 (El Villar) FAS-2 Ciudad Jardín en Hileras (El Villar) C.J.H
Superficie	27.982,22 m <sup>2</sup>	Nº de Viviendas	54
Edificabilidad Global	0,3000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad	19,30 Vv/Ha.
<b>RESERVAS DE DOTACIONES</b>			
Dotacional art. 17. LOUA	2.518,40 m <sup>2</sup>		
Sistema General art. 36.2.a.5ª (8,72 m <sup>2</sup> /hab)	1.130,11 m <sup>2</sup>		
Sistema General Técnico de Infraestructuras	60,00 m <sup>2</sup>		
Aparcamientos	84 pl		
Viarío	El resultado de la ordenación		
<b>RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>			
Edificabilidad Residencial, Renta Libre (FAS-1 y FAS-2)	5.574,51	%	%
		66,41%	59,26%
Edificabilidad Residencial, VPO (C.J.H)	2.820,16		40,74%
<b>TOTAL Edificabilidad del Sector</b>	<b>8.394,665</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
<b>ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>			
UUAA	%	Coef. Ponderación	Edificabilidad m <sup>2</sup>
5.574,51	66,88%	1,000	5.574,51
2.518,40	31,12%	0,883	2.820,16
<b>8.092,91</b>	<b>100,00%</b>		<b>8.394,66</b>
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
Apro. Ineractivo TOTAL del Sector	8.092,91	UUAA	Aprovechamiento Medio
		UUAA	Aprov. de la Administración
			0,2892 UUAA/m <sup>2</sup>
			809,29 UUAA
<b>GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
Iniciativa	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación		
Programación	10 Años		
Objetivos y criterios de ordenación	Potenciar la conexión transversal del sistema viario principal del núcleo. Obtención de suelo de uso público que posibilite la ampliación del suelo dotacional existente. Contribuir al desarrollo económico y de creación de empleo que supere su puesta en carga. Cubrir la demanda creyente en el núcleo municipal de viviendas de VPO Mantener las alineaciones de viarios establecidas para fortalecer la permeabilidad del tejido urbano y la función organizativa de la circulación. Para su desarrollo es necesario solicitar informes de las compañías suministradoras, especialmente en materia de saneamiento y depuración.		



ANEXOS. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR		FUENTE PALMERA	ARI-VR-02
<b>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS MNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA</b>			
DEFINICIÓN DEL ÁMBITO	ARI-VR-02		
Área de Reparto	Zona Noroeste Núcleo de El Villar		
Ubicación	Suelo Urbano No Consolidado		
Clasificación y categoría del suelo	Planes de Desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior	
<b>USO E INTENSIDAD GLOBAL</b>			
Uso Global	Residencial	Tipologías	Familiar Aislada-1 (El Villar) FAS Familiar Aislada-2 (El Villar) FAS 2 Ciudad Jardín en Hiera (El Villar) C.H
Superficie	20.902,54 m <sup>2</sup> s	Nº de Viviendas	39
Edificabilidad Global	0,3000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Densidad	18,66
<b>RESERVAS DE DOTACIONES</b>			
Dotacional art. 17. LOUA	1.881,23 m <sup>2</sup> s		
Sistema General art. 36.2.a.ª (0,72 m <sup>2</sup> /hab)	816,19 m <sup>2</sup> s		
Sistema General Técnico de Infraestructuras	60,00 m <sup>2</sup> s		
Aparcamientos	63 pl		
Varios	El resultante de la ordenación		
<b>RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>			
Edificabilidad Residencial, Renta Libre (FAS-1 y FAS-2)	Edificabilidad m <sup>2</sup>	%	Nº Viviendas
	4.157,52	66,30%	23
Edificabilidad Residencial, VPO (C/H)	2.113,25	33,70%	16
<b>TOTAL Edificabilidad del Sector</b>	<b>6.270,762</b>	<b>100,00%</b>	<b>39</b>
<b>ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO</b>			
	UJAA	%	Coef. Ponderación
Aprov. Residencial, Renta Libre (FAS-1 y FAS-2)	4.157,52	66,78%	1,000
Aprovechamiento Residencial, VPO (C/H)	1.887,13	31,22%	0,893
<b>TOTAL Aprov. Del Sector</b>	<b>6.044,64</b>	<b>100,00%</b>	
	UJAA	%	Edificabilidad m <sup>2</sup>
Aprov. Residencial, Renta Libre (FAS-1 y FAS-2)	4.157,52	66,30%	4.157,52
Aprovechamiento Residencial, VPO (C/H)	1.887,13	33,70%	2.113,25
<b>TOTAL Aprov. Del Sector</b>	<b>6.044,64</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.270,76</b>
Aprov. Inicial	UJAA/m <sup>2</sup>		
Aprov. Inicial	6,044,64		0,2892
Aprovechamiento subjetivo del Sector	UJAA	Aprovechamiento Medio	S
	5,440,18	Aprov. de la Administración	604,46
<b>GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>			
Iniciativa	Privada		
Sistema de Actuación	Compensación		
Programación	10 Años		
Pieza de conexión entre áreas de suelo urbano ad núcleo.			
Obtención de suelo de uso público			
Contribuir al desarrollo económico y de creación de empleo que supone su puesta en carga.			
Cubrir la demanda creciente en el núcleo municipal de viviendas de VPO			
Completar el "anillo" exterior y perimetral del suelo urbano consolidado de menor densidad mediante la tipología FAS-2.			
Mantener las alineaciones de viarios establecidos para fortalecer la permeabilidad del tejido urbano y la función organizativa de la circulación			
Para su desarrollo es necesario solicitar informes de los departamentos administrativos, especialmente en materia de saneamiento y depuración.			

Córdoba, 10 de noviembre de 2022.- La Delegada, Cristina Casanueva Jiménez

00271584

