

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Guadalcazar**

Núm. 3.086/2020

En el Boletín Oficial de la Provincia núm. 191, de 5 de octubre de 2020, se publicó el anuncio número 2.922, referente a la aprobación definitiva del Texto Refundido del Planeamiento Urbanístico de Guadalcazar, obviando los anexos del mismo, con lo que procedemos a su publicación íntegra.

«El Pleno del Ayuntamiento de Guadalcazar, en su sesión celebrada el día 21 de mayo de 2020 acordó, entre otras,

“Primero. Aprobar inicialmente el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadalcazar.

Segundo. Abrir un periodo de información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el tablón de edictos del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y en uno

de los diarios de mayor difusión provincial. Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo. Además, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento sita en la siguiente dirección:

[https://www.guadalcazar.es/guadalca/tablon-de-edictos \[...\]](https://www.guadalcazar.es/guadalca/tablon-de-edictos [...])”

Concluido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones o reclamaciones al mismo, se considera elevado a definitivo el texto inicialmente aprobado y procede, de conformidad con lo descrito en el artículo 70.2 Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, así como de conformidad con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, en los anexos que se adjuntan a la presente”.

En Guadalcazar, a 5 de octubre de 2020. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Francisco Estepa Lendines.

INDICE

Orden	Descripción	Fichero	Págs.	Pags. Expdte.
1	Este indice		1	1 - 1
2	EXPEDIENTE ELECTRONICO N. 2017/523		2	2 - 3
3	A_Memoria_TR	414954_20200922_121303.pdf	30	4 - 33
4	B_Normas Urbanísticas_TR	414956_20200922_121303.pdf	147	34 - 180
5	INDICE GRAL	414958_20200922_121303.pdf	2	181 - 182
6	PL1_OE_SNU_TR	414960_20200922_121303.pdf	1	183 - 183
7	PL2_Estructura gral_ orgánica del territorio_TR	414962_20200922_121303.pdf	5	184 - 188
8	PL3_1_OE_SU_TR	414964_20200922_121303.pdf	1	189 - 189
9	PL3_2_OE_SU_TR	414966_20200922_121303.pdf	1	190 - 190
10	PL4_1_Plano Zonificacion, calificacion y usos del suelo_TR	414968_20200922_121303.pdf	1	191 - 191
11	PL4_2_Plano Zonificacion, calificacion y usos del suelo_TR	414970_20200922_121303.pdf	1	192 - 192
12	PL5_Plano Alineaciones, viario y edif_ protegidos_TR	414972_20200922_121303.pdf	1	193 - 193
13	PL6_1_Red de Abastecimiento de Agua_nucleo principal_TR	414974_20200922_121303.pdf	1	194 - 194
14	PL6_2_Red de Abastecimiento de Agua_San Vicente y Quintanilla_TR	414976_20200922_121303.pdf	1	195 - 195
15	PL7_1_Red de Saneamiento_nucleo principal_TR	414978_20200922_121303.pdf	1	196 - 196
16	PL7_2_Red de Saneamiento_San Vicente y Quintanilla_TR	414980_20200922_121303.pdf	1	197 - 197
17	PL8_1_Red de Energia Electrica y Alumbrado_nucleo principal_TR	414982_20200922_121303.pdf	1	198 - 198
18	PL8_2_Red de Energia Electrica y Alumbrado_San Vicente y Quintanilla_TR	414984_20200922_121303.pdf	1	199 - 199

22/9/2020 - Este indice Pag. 1 de 1 - Exp. 2017/523 Pag. 1 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

Ayuntamiento de Guadalcazar.

EXPEDIENTE ELECTRONICO N. 2017/523

TIPO: EXPEDIENTE DE USO GENÉRICO

(Generado el 22-09-2020 12:13:03)

ASUNTO: TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCAZAR

Documento: A_Memoria_TR

SHA1: 0BB6A362D0595B096396ECB5CE633CBCCE8533D0

Firmado digitalmente por :

null el firma no estándar o incorrecta

null el firma no estándar o incorrecta

Documento: B_Normas Urbanísticas_TR

SHA1: 19A3A2BF88E219C0B737A03C9B39E2B178D9268D

Firmado digitalmente por :

null el firma no estándar o incorrecta

null el firma no estándar o incorrecta

null el firma no estándar o incorrecta

null el firma no estándar o incorrecta

Documento: INDICE GRAL

SHA1: 9DD2912FA7D0823077544A6751FC7B7AE2C1B0E6

Documento: PL1_OE_SNU_TR

SHA1: F31E2364E87A2F9B8CFE5ABE98CB448B57F57BAD

Documento: PL2_Estructura gral_ orgánica del territorio_TR

SHA1: 7C1434E6B9915F5B727665018B926EC7CD10AF4A

Documento: PL3_1_OE_SU_TR

SHA1: C82468E421BA4162462AD14F709E43A16FD409CC

Documento: PL3_2_OE_SU_TR

SHA1: 7C77ABED45B5CDA52C53CD3A440B9F446B1A32E7

Documento: PL4_1_Plano Zonificacion, calificacion y usos del suelo_TR

SHA1: 34B7DB9644461E80093BBB332B0787FB94E8A078

Documento: PL4_2_Plano Zonificacion, calificacion y usos del suelo_TR

SHA1: 50D3FC1ACCD818FA2540D1D4137A1CDC87B01DE8

Documento: PL5_Plano Alineaciones, viario y edif_protegidos_TR

SHA1: D9A05F51FA724CE0BF704D79A1A64209CFD48D45

Documento: PL6_1_Red de Abastecimiento de Agua_nucleo principal_TR

22/09/2020 - Índice resúmenes y firmas Pág. 1 de 2 - Exp. 2017/523 Pág. 2 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

SHA1: 024FFEC45884F063E08E52C0B1AF9FC39960C32E

Documento: PL6_2_Red de Abastecimiento de Agua_San Vicente y Quintanilla_TR

SHA1: 340C0564A60349645C56A7F71D9E95A9F3E356D5

Documento: PL7_1_Red de Saneamiento_nucleo principal_TR

SHA1: BB432C62AA6B8DC772AF14BAC7FE83CB3E828634

Documento: PL7_2_Red de Saneamiento_San Vicente y Quintanilla_TR

SHA1: 0C26555F460B1FBE4AA40F3F981056A33CB6D60B

Documento: PL8_1_Red de Energia Electrica y Alumbrado_nucleo principal_TR

SHA1: DC4457B3BB6C98EC89495DA847BD4944FB85B8B5

Documento: PL8_2_Red de Energia Electrica y Alumbrado_San Vicente y Quintanilla_TR

SHA1: 2FA8A2EED8003610398855BE0A9461EBEB77824F



AYUNTAMIENTO DE GUADALCÁZAR
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

2016-07

2016-07

22/9/2020 - A.Memoria_TIT.Página de 30 - Exp. 2017/ 523. Pág. 4 de 199

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE
GUADALCÁZAR**

2016-07

2016-07
Marzo 2019

EQUIPO REDACTOR:
ISABEL CASAS GÓMEZ
CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

A. MEMORIA

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Índice

A. MEMORIA GENERAL**INTRODUCCIÓN****CONTENIDO**

1. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE INCORPORAN
 - 1.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
 - 1.2. Innovaciones-Modificaciones de las Normas Subsidiarias
 - 1.3. Adaptación Parcial a la LOUA
2. INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 - 2.1. Planeamiento de Desarrollo que incorpora su ordenación detallada
 - 2.2. Planeamiento de desarrollo en áreas y sectores con planeamiento aprobado (PA)
3. CRITERIOS EMPLEADOS EN LA ELABORACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO
 - 3.1. Criterios empleados en la elaboración de la planimetría
 - 3.2. Criterios empleados en la redacción de las Normas Urbanísticas
 - 3.3. Criterios empleados en la elaboración de las Fichas de Planeamiento
4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL TEXTO REFUNDIDO

22/9/2020 - A_Memoria_TFR Pag. 2 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 5 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Introducción

INTRODUCCIÓN

Previamente al contenido del Texto Refundido del planeamiento general vigente de Guadalcazar, es de interés reseñar la importancia este tipo de documentos, pues tienen como objetivo principal que el instrumento de planeamiento al que hacen referencia sea realmente un documento público de fácil acceso, utilización y consulta.

En este sentido, la legislación básica sobre el suelo¹ y la propia legislación urbanística² reconocen la importancia de los instrumentos de planeamiento para los ciudadanos y la necesidad de que éstos dispongan de la información que se contiene en los mismos.

Así queda establecido en el artículo 38.4 de la LOUA:

*“Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, **resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento integro**”.*

En el caso concreto del municipio de Guadalcazar, después de más de 17 años de vigencia del instrumento de planeamiento general, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y las numerosas modificaciones que han ido aprobándose hasta la fecha, entendemos que es razonable la elaboración de un Texto Refundido del planeamiento general vigente, al objeto de conformar un documento comprensible y de fácil manejo.

En la actualidad, este planeamiento general está constituido por la documentación que forma parte del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Guadalcazar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 23 de junio de 2000 y publicado en el BOP nº189 de 16 de agosto del años 2000, y además por:

- Cuatro Modificaciones de las NNSS que clasifican nuevos sectores de suelo urbanizable, uno de ellos ordenado.
- Dos Modificaciones de las NNSS que afectan al área de reparo PP-R3, incorporando la última de ellas la ordenación pormenorizada del sector, pasando a ser suelo urbanizable ordenado.
- Una Modificación de las NNSS que clasifica una nueva unidad de ejecución en Suelo Urbano.
- Dos Modificaciones de las NNSS que afectan a la Unidad de Ejecución 3, ampliándola y subdividiéndola.
- Dos modificaciones en sendas Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, que alteran determinaciones de la ordenación pormenorizada.
- La Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. del municipio de Guadalcazar, aprobada el 9 de marzo de 2018 (BOP nº17 de 25 de enero de 2019).

¹ Artículo 5c) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

² Artículo 34.1 f) Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Introducción

Todo ello hace que actualmente el Planeamiento general vigente de Guadalcazar esté compuesto por numerosos documentos, elaborados sobre bases cartográficas y sistemas de referencia distintos que en suma resulta de difícil manejo y comprensión, y que complejiza la consulta de las determinaciones vigentes en el ámbito del término municipal, pudiendo inducir a error su interpretación, justificando la elaboración del presente Texto Refundido.

El Texto Refundido de planeamiento general vigente de Guadalcazar se redacta a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Guadalcazar, habiéndose dispuesto su contratación mediante Decreto del Diputado Delegado de Cooperación con los Municipios y Carreteras de la Diputación Provincial de Córdoba, como Servicio externo, coordinado y dirigido desde el S.A.U de dicha Diputación Provincial, con fecha 31 de julio de 2017.

La adjudicataria del contrato es la empresa 2arquitectas S.C. con domicilio en Plaza de Valdelasgranias, 5 CP 14002 de Córdoba.

El Equipo redactor está formado por los siguientes técnicos:

Isabel Casas Gómez	Arquitecta
Cecilia Martínez Pancorbo	Arquitecta

22/9/2020 - A_Memoria_TR Pag. 4 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 7 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

CONTENIDO

Actualmente el planeamiento general vigente de Guadalcazar está compuesto por el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal y sus numerosas modificaciones, de los que extraemos la ordenación pormenorizada, y por la Adaptación Parcial a la LOUA, del que extraemos la ordenación estructural.

1. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE INCORPORAN

En este apartado describiremos cada uno de los documentos urbanísticos que conforman el planeamiento general vigente de Guadalcazar y que se refunden, especificando el contenido que se incorpora al Texto Refundido.

1.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

El planeamiento general vigente en el municipio de Guadalcazar está integrado por el documento de Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de octubre de 1997, SUSPENDIENDO dicha Aprobación respecto de las deficiencias señaladas en el acuerdo, aprobándose el referido Texto Refundido el 23 de Junio de 2.000, publicándose la aprobación definitiva del PGOU en el BOP de 29 de noviembre de 1997, y la aprobación definitiva del TR en el BOP nº189 del 16 de agosto del 2.000, publicándose las Normas Urbanísticas en el BOP del 12 de septiembre del 2.000.

En la referida Resolución se señalan las siguientes consideraciones y valoraciones:

- La articulación viaria y de servicios con el casco urbano del Sector PP-R2, a través de la UE-3 y UE-3 (bis) y que a su vez afecta al nuevo PERI, a través de la UE-7, no resulta totalmente ajustada a la vigente legislación urbanística, por lo que requerirá en el momento de su efectiva gestión y ejecución, de la puesta en práctica de mecanismos previstos en el ordenamiento jurídico urbanístico que permitan el cumplimiento de las condiciones establecidas en las Normas para dichos ámbitos de ordenación, garantizando la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados.

- No se encuentra un adecuado o coherente desarrollo, debiendo incorporarse la oportuna corrección en la documentación técnica del Texto Refundido, de las siguientes deficiencias señaladas en el acuerdo de Aprobación definitiva de 21 de octubre de 1997:

a) No representación en el plano correspondiente de las edificaciones objeto de protección "C" en las NNUU denominadas "Casas adosadas al antiguo convento del Cister".

b) En relación con las Unidades de Ejecución...no se establecen los plazos para la solicitud de licencia de edificación una vez adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA³.

³ Art. 3.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas del PGOU_Adaptación Parcial a la LOUA del PGV del municipio de Guadalcazar

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

El documento de Texto Refundido de las NNSS de planeamiento municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa
- Normas Urbanísticas
- Fichas urbanísticas
- Estudio de Impacto Ambiental
- Planos:
 - Plano 1 y serie 2: Estructura general y orgánica del territorio
 - Plano 3: Actualización de edificios existentes
 - Planos 4, 5 y 6: Clasificación y gestión del suelo
 - Planos 7,8 y 9: Zonificación, calificación y usos del suelo
 - Plano 10: Alineaciones y rasantes. Edificios protegidos
 - Planos 11 y 12: Abastecimiento
 - Planos 13 y 14: Saneamiento
 - Planos 15 y 16: Energía eléctrica y alumbrado

1.2. Innovaciones-Modificaciones de las Normas Subsidiarias

La relación de documentos se ordena cronológicamente por fecha de aprobación, haciendo una pequeña reseña de cada uno de ellos, con el objeto del mismo y las alteraciones que produjo en la ordenación vigente en el momento de su aprobación.

1.2.1. MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO DE GUADALCÁZAR relativa al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial (2ª) PP-R4, Zona "El Coto".

Documento que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 23 de Mayo de 2.002, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del Tercer Fundamento de Derecho de la Resolución, SUSPENDIENDO dicha aprobación respecto de la deficiencia señalada en el apartado 2º del referido Tercer Fundamento de Derecho. Dicha aprobación definitiva se recoge en el BOP nº170 de 9 de octubre de 2.002, publicándose las Normas Urbanísticas en el BOP nº181 de 28 de octubre de 2.002. Esta deficiencia hace referencia al contenido documental de la Modificación y en concreto tanto *al error advertido en el art. 3, Capítulo V del Anexo 1 de Normas específicas en el Suelo Apto para Urbanizar, Área de Reparto Sector PP-R4 en cuanto a que remite a las Ordenanzas de Vivienda Unifamiliar Aislada Tipo II (VUA-II) debiéndolo ser a la tipo III (VUA-III) como a homologar y adecuar la estructura y contenido de la Ficha de Planeamiento del nuevo sector SAU Residencial (2ª) PP R-4 al de las Fichas de los distintos sectores de SAU contenidas en las vigentes NNSS.*

Es objeto de esta Modificación la CLASIFICACIÓN de un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar, de 8Ha de superficie, localizado al norte del núcleo urbano principal, junto a la piscina municipal, para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

22/9/2020 - A.Memoria_TR Pag. 6 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 9 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

Este documento modifica, por tanto la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente en el núcleo principal (plano de Clasificación y gestión del suelo y plano de Zonificación, calificación y usos del suelo) e incorpora una nueva ficha de planeamiento para el nuevo sector, un bloque de ordenanzas reguladoras para el nuevo Área de reparto sector PP-R4 y las ordenanzas particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada tipo III (VUA-III), de aplicación para este sector.

1.2.2. MODIFICACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la reordenación y subdivisión en 3 unidades nuevas de la UE-3.

Documento que cuenta con Aprobación Definitiva por parte del Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento con fecha 18 de septiembre de 2.002.

Es objeto de esta Modificación:

1ª_ La subdivisión de la UE-3 en 3 unidades de ejecución (UE3-1, UE3-2 y UE3-3),

2ª_ La modificación de límites para la aplicación de la Normativa Urbanística respecto a la ordenanza de vivienda de Zona Casco Consolidado (CC), resultando:

- UE3-1: Zona Casco Consolidado (CC)
- UE3-2: Zona Casco Consolidado (CC)
- UE3-3: Zona Casco Consolidado (CC)

3ª_ El cambio del trazado viario de la nueva UE3-1, con objeto de facilitar la ordenación y la viabilidad de la unidad: apertura de una nueva vía hacia el PP-R2 para facilitar la aplicación de la Normativa de Zona.

4ª_ La modificación de los artículos 153, 154 y 155 de las Normas Urbanísticas, para su adecuación a la subdivisión de la UE3.

Este documento modifica, por tanto, modifica la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente en núcleo principal (plano de Clasificación y gestión del suelo y plano de Zonificación, calificación y usos del suelo y plano de Alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos) y sustituye la ficha de planeamiento de la UE-3 por tres nuevas fichas de correspondientes a la UE3-1, UE3-2 y UE3-3. Como se ha dicho anteriormente, también modifica el articulado de las Normas Urbanísticas.

1.2.3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la subdivisión de la UE3-3 en dos unidades de ejecución denominadas UE3-3a) y UE3-3b).

Documento que fue aprobado definitivamente por el Pleno de Corporación Municipal del Ayuntamiento en sesión celebrada el 26 de enero de 2.006 (publicado en BOP nº50 de 17 de marzo de 2008) y posteriormente, en sesión celebrada el 16 de noviembre de 2.007, se aprueba la rectificación del error material detectado en la ficha de planeamiento, procediéndose a la consiguiente inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos el 13 de marzo de 2.008. Publicación del documento de innovación en el BOP nº63 de 3 de abril de 2.009.

22/9/2020 - A.Memoria_TR.Pag. 7 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 10 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

Es objeto de esta modificación:

- La división de la UE3-3 en dos Unidades de Ejecución, la UE3.3a) y la UE3-3b)
- Modificación de límites anexionando una zona de suelo urbano consolidado a la UE3-3a).

Este documento modifica la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente en núcleo principal (plano de Zonificación, calificación y usos del suelo y Plano de Alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos) y sustituye la ficha de planeamiento de la UE3-3 por dos nuevas fichas de correspondientes a la UE3-3a) y UE3-3b). Incorpora como planimetría de ordenación un plano de alineaciones, rasantes y cotas de la UE3-3a) a escala 1/500 para una mayor definición del nuevo ámbito de la UE3-3a).

1.2.4. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la inclusión de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado para uso industrial SUS-PP11 "Majadas Viejas".

Documento que cuenta con Aprobación Definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 20 de marzo de 2.006, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del Cuarto Fundamento de Derecho de la Resolución, a reserva de simple SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS señaladas en el apartado 2º del referido Fundamento de Derecho. Posteriormente, el Pleno de Corporación Municipal en sesión celebrada el 3 de abril de 2.006, aprueba la subsanación de deficiencias de la modificación puntual, procediéndose a la toma de conocimiento por parte de la Consejería, y consiguiente inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 3 de octubre de 2.006. Publicación de la toma de conocimiento y Normas Urbanísticas en el BOJA nº136 de 11 de julio de 2.007.

Es objeto de esta Modificación Puntual la CLASIFICACIÓN de un nuevo suelo urbanizable sectorizado para uso industrial, localizado al sur del municipio, apoyado en la carretera CV-215, para la implantación de pequeñas y medianas industrias, de las que actualmente carece el municipio, así como favorecer el traslado de las ubicadas en el núcleo urbano.

Este documento modifica la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente tanto del territorio (hojas 3 y 6 del plano de Estructura general y orgánica del territorio) como del núcleo principal (plano de Clasificación y gestión del suelo, plano de Zonificación, calificación y usos del suelo y plano de Alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos) e incorpora una ficha de planeamiento para el nuevo sector PP-I1.

1.2.5. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa al establecimiento de una nueva UE residencial en Suelo Urbano UE-9 "Doctor Fleming".

Documento que cuenta con Aprobación Definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 20 de marzo de 2.006, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del Cuarto Fundamento de Derecho de la Resolución, a reserva de simple SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS señaladas en el apartado 2º del referido Fundamento de Derecho. Dicha aprobación definitiva se recoge en el BOP nº90 de

22/9/2020 - A.Memoria_TR-Pag. 8 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 11 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

15 de mayo de 2.006. Posteriormente, el Pleno de Corporación Municipal en sesión celebrada el 21 de agosto de 2.006, aprueba la subsanación de deficiencias de la modificación puntual, procediéndose a la toma de conocimiento por parte de la Consejería, y consiguiente inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 26 de febrero de 2.007. Publicación de la toma de conocimiento y Normas Urbanísticas en el BOJA nº69 de 13 de abril de 2.009.

Es objeto de esta modificación puntual la definición de una nueva Unidad de Ejecución, denominada UE-9 "Doctor Fleming y colindantes", con objeto de desarrollar una bolsa de suelo interior de una manzana, definiendo tres parcelas que quedan englobadas dentro de la ordenanzas de Casco Consolidado y la apertura de una nueva calle que enlazará la calle Doctor Fleming con la calle Molino de Viento.

Se define la ordenación pormenorizada así como las determinaciones correspondientes, tal y como establece la LOUA, de esta unidad de ejecución (ya denominada Área de reforma interior en suelo urbano no consolidado en la Resolución de la CPOTU de Córdoba), estableciéndose una nueva área de reparto AR-UE9.

Este documento modifica la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente en el núcleo principal (plano de Clasificación y gestión del suelo, plano de Zonificación, calificación y usos del suelo y plano de Alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos) e incorpora una ficha de planeamiento para la nueva unidad de ejecución UE-9.

También incluye planos de ordenación con la ordenación detallada de la unidad de ejecución para su posterior ejecución mediante proyecto de urbanización.

1.2.6. INNOVACIÓN-MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la inclusión de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado residencial SUS-PPR5 "El Hatillo".

Documento que cuenta con Aprobación Definitiva Parcial por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 8 de junio de 2.006, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del Cuarto Fundamento de Derecho de la Resolución, SUSPENDIENDO su aprobación respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2º del referido Fundamento de Derecho. Dicha aprobación definitiva se recoge en el BOJA nº133 de 12 de julio de 2.006. Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 27 de julio de 2.006 aprueba definitivamente la subsanación de deficiencias con las valoraciones y consideraciones contenidas en el Tercer Fundamento de Derecho de la Resolución, a reserva de SIMPLE SUBSANACIÓN de las deficiencias señaladas en el referido Fundamento de Derecho. Dicha aprobación definitiva se recoge en el BOJA nº209 de 27 de octubre de 2.006.

El Pleno de Corporación Municipal en sesión celebrada el 4 de diciembre de 2.006, aprueba la subsanación de deficiencias de la modificación puntual, procediéndose a la toma de conocimiento por parte de la Consejería y consiguiente inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

Urbanísticos, el 26 de febrero de 2.007. Publicación de la toma de conocimiento y Normas Urbanísticas en el BOJA nº185 de 21 de septiembre de 2.010.

Es objeto de esta Innovación-Modificación:

- La CLASIFICACIÓN de un nuevo suelo urbanizable sectorizado para uso residencial, localizado al este del suelo urbano, apoyados en la carretera CV-93, con objeto de dotar al municipio de suelo residencial destinado a tipología de vivienda pareada.
- La reducción del ámbito de la UE-7 en suelo urbano de las NNSS, y modificación del trazado viario.
- La creación de un nuevo Sistema General de espacios libres en suelo no urbanizable, adscrito al SUS-PPR5.

Se establece una única área de reparto que incluye el ámbito del sector SUS-PPR5 y el Sistema General adscrito.

Este documento modifica la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente tanto del territorio (hoja 3 del plano de Estructura general y orgánica del territorio) como del núcleo principal (plano de Clasificación y gestión del suelo, plano de Zonificación, calificación y usos del suelo y plano de Alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos). Modifica la ficha de planeamiento de la UE-7, e incorpora dos nuevas ficha, una para el nuevo sector PP-R5 y otra para el Sistema general Adscrito.

1.2.7. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a cambio de tipología en la unidad de ejecución UE-4 "El Lavadero".

Documento que fue aprobado definitivamente por parte del Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento con fecha 25 de enero de 2.007, procediéndose a la inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 7 de abril del 2.008.

Es objeto de esta modificación el cambio de CALIFICACIÓN de la UE-4 de uso residencial y tipología unifamiliar adosada a tipología "Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar", contemplándose en este tipo las viviendas en hilera con medianerías u otros elementos estructurales o de instalaciones comunes, con objeto de permitir aprovechar el subsuelo privado con una sola estructura generando plazas de aparcamiento.

Este documento sólo modifica la ficha de planeamiento de la UE-4 de las Normas Subsidiarias, en cuanto a la tipología de viviendas.

1.2.8. INNOVACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la inclusión de nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado residencial SUO-PPR6 Y PPR7 "Entorno Arroyo de los Ansares".

Documento que cuenta con SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 9 de abril de 2.007, por las deficiencias contenidas en el apartado 1º del

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag_10 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 13 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

Cuarto Fundamento de Derecho de la Resolución. Dicha suspensión se recoge en el BOJA nº106 de 30 de mayo de 2.007.

Posteriormente se presenta un documento de Subsanación de deficiencias de la modificación puntual relativo a la inclusión de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado residencial SUO-PPR6 "Mirador del Coto", el cual fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 26 de julio de 2.007 con las valoraciones y consideraciones contenidas en el Tercer Fundamento de Derecho de la Resolución, a reserva de SIMPLE SUBSANACIÓN de las deficiencias señaladas en el referido Fundamento de Derecho. Dicha aprobación definitiva se recoge en el BOJA nº163 de 20 de agosto de 2.007.

El Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el 22 de octubre de 2.007, aprueba la subsanación de deficiencias de la modificación puntual, procediéndose a la toma de conocimiento por parte de la Consejería, y consiguiendo inscripción y depósito del citado documento en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, el 30 de julio de 2.008. Publicación de la toma de conocimiento y Normas Urbanísticas en el BOJA nº6 de 12 de enero de 2.009.

Es objeto de esta Innovación la CLASIFICACIÓN de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, SUO-PPR6 "Mirador del Coto", de uso residencial, con tipología de vivienda unifamiliar adosada, localizado al oeste del núcleo urbano, entre el PP-R2 "Huerta Honda" y el camino de acceso al campo de fútbol municipal, junto al arroyo de los Ansaras. La ordenación del sector define la zonificación del PP-R6 con nuevos usos pormenorizados respecto a los recogidos en el planeamiento general vigente, en concreto la vivienda VUEM-CC-LIBRE, y la VUEM-CC-VPO, que si bien están basadas en las ordenanzas de la zona de Casco Consolidado, sus ordenanzas de aplicación, de nueva creación, modifican algunos parámetros respecto a esta.

Así mismo, contempla la clasificación de un nuevo Sistema General de Espacios Libres adscrito al sector propuesto (SGV-I), localizado sobre los suelos de especial protección urbanística de la ribera del arroyo de las Ansaras, colindante con el PP-SR6.

Se define un área de reparto coincidente con el sector PP-R6 y el sistema general SGV-I adscrito.

Al clasificar el nuevo sector como suelo urbanizable ordenado, el documento de innovación incluye la ordenación pormenorizada del mismo, la cual pasa a formar parte de la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente. En los planos del documento de Innovación sólo se modifica el plano de Clasificación y gestión del suelo, de las NNSS, incluyendo el nuevo sector en el ámbito del núcleo de Guadalcazar. El resto de planos, que definen la ordenación detallada, sólo grafían el ámbito del PP-R6, el Sistema General Adscrito y los suelos de especial protección urbanística de la ribera del arroyo Ansaras. Estos planos pasan, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a formar parte de la planimetría del planeamiento general vigente.

De igual forma, se incluyen en el documento, las Normas Urbanísticas que contienen las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con las nuevas ordenanzas de

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag. 11 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 14 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

zona de la VUEM-CC-LIBRE, de la VUEM-CC-VPO y de los suelos calificados como Equipamiento Educativo y Servicio de Interés Público y Social. Estas Normas también pasan a formar parte de las NNUU del planeamiento general vigente.

Se incorporan dos nuevas fichas, correspondientes al sector de suelo urbanizable ordenado PP-R6 y al Sistema General Adscrito SGV-1

Se ha detectado un error numérico en la publicación de la ficha de planeamiento en el BOJA nº6 de 12 de enero de 2009, por el cual, el número "3" aparece como "18"⁴

El resto de documentación escrita del documento de Innovación tal como la Memoria de Ordenación que incluye la Evaluación Económica, el Plan de Etapas y las características de las infraestructuras, entre otros, y los Anejos, pasan a formar parte de la documentación del planeamiento general vigente.

1.2.9. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO relativa a la modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 (Capítulo V sección 4ª) de las Normas Urbanísticas, y ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla".

Documento que cuenta con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 15 de diciembre de 2014, y con APROBACIÓN DEFINITIVA por parte del Pleno de la Corporación Municipal, con fecha 12 de enero de 2.015.

Es objeto de esta modificación el reajuste de los parámetros que determinan la parcela mínima y los retranqueos a linderos de las edificaciones de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Tipo II (VUA-II) definidas por las Normas Urbanísticas del documento de Normas Subsidiarias, con la finalidad de posibilitar la reactivación del proceso de desarrollo urbanístico del sector PP-R3 "Quintanilla". Es así mismo objeto de la modificación, incluir la ordenación detallada del sector PP-R3, como ordenación propia del suelo urbanizable ordenado.

Esta innovación comporta así mismo, la derogación del Plan Parcial vigente del sector R3 "Quintanilla"

Según queda justificado en la memoria justificativa del documento, esta modificación no comporta alteraciones sobre la ordenación estructural que para este sector establecen las correspondientes NNSS.

Al clasificar el nuevo sector como suelo urbanizable ordenado, el documento de innovación incluye la ordenación pormenorizada del mismo, la cual pasa a formar parte de la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente. Todos los planos de la Innovación-Modificación hacen referencia al ámbito del sector, de igual forma que en la planimetría de las NNSS, este sector quedaba grafiado en planos independientes. De esta forma, queda modificada la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente del núcleo principal (hoja XX del plano de Clasificación y gestión del suelo y del plano de Zonificación, calificación y usos del suelo). El resto de planos del documento de Innovación pasan, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, a formar parte de la planimetría del planeamiento general vigente.

⁴ Del documento de la Memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA, apartado 2.1.B.2_B_4

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

De igual forma, se incluyen en el documento, las ordenanzas reguladoras que contienen las determinaciones de la ordenación pormenorizada, con la modificación de las ordenanzas de zona de la Vivienda Unifamiliar Aislada tipo II (VUA-II) y la inclusión de unas ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento Educativo y Servicio de Interés Público y Social. Estas ordenanzas también pasan a formar parte de las NNUU del planeamiento general vigente.

El resto de documentación escrita del documento de Innovación tal como la Memoria de Ordenación que incluye el Estudio Económico-Financiero, el Plan de Etapas y las características de las infraestructuras, entre otros, y los Anejos, pasan a formar parte de la documentación del planeamiento general vigente.

1.3. Adaptación Parcial a la LOUA

Aprobada por el Ayuntamiento en Pleno de fecha 9/03/2018 (BOP nº 17 de 25/01/2019), este documento adapta las determinaciones de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), conforme a lo regulado en el 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.

La Adaptación Parcial estableció, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada CLASE y CATEGORÍA de suelo.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- c) Los Sistemas Generales (SG) constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- d) Usos y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y sectores, así como sus respectivos niveles de densidad.
- e) Definición de áreas de reparto y aprovechamiento medio para el suelo urbanizable.
- f) Identificación de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de Especial Protección, en base a la legislación sobre Patrimonio Histórico
- g) Previsiones generales de programación y gestión.

Al ser este documento de planeamiento general, por tener que adaptarse a la LOUA, el que más ajustes y modificaciones realiza, respecto a la ordenación definida en las NNSS, realizaremos un análisis más detallado de las determinaciones que contiene, en pro de una mayor comprensión del contenido del documento del Texto Refundido.

1.3.1. RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO Y SU ADSCRIPCIÓN A LAS CATEGORÍAS CORRESPONDIENTES.

En la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial se recoge que

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag. 13 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 16 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

"Las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo recogidas por la Adaptación Parcial, responden fielmente a las definidas por el PGV, introduciendo tan solo pequeños ajustes para adaptar dichas delimitaciones a la nueva base planimétrica utilizada. No obstante lo anterior, en el trabajo de volcado del PGV a la nueva base cartográfica se ha detectado que la mayor parte de las delimitaciones realizadas por el PGV no coinciden con propiedades catastrales, lo que sin duda conlleva una complejización en la gestión. En este sentido, y dado que una Adaptación Parcial no puede contener alteraciones respecto a lo definido por el PGV, se ha adoptado como criterio el mantenimiento de las delimitaciones dadas por éste, realizando un ajuste, únicamente, en aquellos casos en los que la delimitación dada se aproxima a la realidad catastral."

En la clasificación de suelo y su adscripción a categorías con las delimitaciones definidas en el documento de la Adaptación Parcial observamos modificaciones de importancia respecto al documento de las NNSS, derivadas de:

- Se han adscrito a la categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC), además del definido por el PGV como suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución, aquel que ha sido transformado y urbanizado legalmente, en coherencia con los criterios establecidos en el art. 45.1.c de la LOUA. En base a ello se han identificado como suelo urbano consolidado las Unidades de Ejecución UE-1, UE3-1, UE-6, UE-8 y UE-9, así como los sectores PP-R2, y PP-R4, por encontrarse ejecutados.
- La nomenclatura utilizada para los suelos adscritos a la categoría de **Suelo Urbano No Consolidado** (SUNC), incluidos por el PGV en Unidades de Ejecución y áreas, pasa a ser la de Áreas de Reforma Interior, tal y como establece la LOUA. Como se justifica en el documento de Adaptación Parcial:

"Dado el reducido ámbito de la mayoría de las unidades de ejecución, así como, la definición por parte del PGV de su ordenación detallada, se puede afirmar que éstas no constituyen vacíos relevantes que conlleven la delimitación de sectores en suelo urbano no consolidado, constituyéndose por tanto, como áreas sujetas a una actuación de reforma interior, conforme a lo establecido en el artículo 45.2b) de la LOUA".

UE	ARIs	DENOMINACIÓN
UE-2	ARI-2	"Calle M ^a Isidra Guzmán"
UE-3-2	ARI-3-2	"Calle Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"
UE-3-3a)	ARI-3-3a)	"Calle Arco encuentro Calle Fernando Revuelta"
UE-3-3b)	ARI-3-3b)	"Calle Arco encuentro Calle Fernando Revuelta"
UE-3(bis)	ARI-3(bis)	"Calle Nueva"
UE-4	ARI-4	"El Lavadero"
UE-5	ARI-5	"Centro"
UE-7	ARI -7	"Zona del Silo"
PERI	ARI-10	"CP-93"

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag. 14 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 17 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

- Al contar todos los sectores de suelo apto para urbanizar y suelo urbanizable, con ordenación detallada aprobada definitivamente, bien a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial, o bien mediante la ordenación detallada definida en el correspondiente documento de innovación, y en base a los criterios de clasificación para el suelo urbanizable definidos en el artículo 4.2 del Decreto 11/2008, la Adaptación Parcial clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) la totalidad de los suelos urbanizables definidos por el PGV, a excepción de los incorporados al suelo urbano consolidado.

De esta forma, la Adaptación Parcial identifica los siguientes sectores en suelo urbanizable ordenado:

SECTOR	DENOMINACIÓN
SUO_PP-R1	"Calle Isidra Guzmán"
SUO_PP-R3	"Quintanilla"
SUO_PP-R5	"El Hatillo"
SUO_PP-R6	"Mirador del Coto"
SUO_PP-I1	"Majadas Viejas"

- Respecto a la clasificación del suelo no urbanizable, tal y como se justifica en el documento de Adaptación Parcial, *"al haber sido aprobadas las NNSS con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, éstas plantean una ordenación del Suelo No Urbanizable no sujeta a las categorías de ordenación que para esta clase de suelo ahora establece la LOUA, siendo el presente documento de Adaptación Parcial el encargado de establecerlas en asimilación a la ordenación dada por el PGV."*

Así, se hace necesaria una reestructuración de la citada clasificación, realizándose los siguientes cambios o ajustes en el documento⁵:

La Adaptación Parcial **mantiene** la protección especial que establecen las Normas para los siguientes suelos:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Riberas, incluido dentro de la categoría Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo no Urbanizable de Especial Interés Ecológico, incluido en la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo no Urbanizable de Especial Interés Estratégico-Ambiental, hoy transformada en la llamada Línea Verde de la Campiña, perteneciendo a la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias, que es considerado por la Adaptación Parcial, como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica, señalando el ancho legal y la situación

⁵ Síntesis de la justificación incluida en la Memoria Justificativa del documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGV del municipio de Guadalcazar

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

administrativa actual de cada vía pecuaria o elemento asociado (clasificada o deslindada). Se elimina la identificación en la leyenda de la Colada de los Huertos puesto que no estaba representada en el plano y además no se encuentra publicada en la REDIAM.

La Adaptación Parcial **desagrega** los elementos que formaban parte del tipo de suelo que el PGV denominaba:

- Suelo no Urbanizable Protección de Infraestructura. La Adaptación Parcial opta por mantener el régimen de especial protección sólo para aquellas infraestructuras cuya legislación sectorial establece una banda de protección, esto es, carreteras e infraestructura ferroviaria (AVE). Ambos tipos de suelo son contemplados dentro de la categoría de especial protección por legislación específica, siendo las disposiciones de las normativas sectoriales las que deben regir el régimen de usos y la protección de las zonas adyacentes. Ambas infraestructuras -carreteras e infraestructura ferroviaria- se incluyen igualmente como Sistema General Técnico de infraestructuras y servicios, por constituirse como elementos integrantes de la estructura general del municipio.

El resto de elementos que formaban parte de este tipo de suelo, esto es, red eléctrica de alta Tensión, red de abastecimiento de agua, instalación de saneamiento y gasoductos, se extraen del régimen de suelo de especial protección, incluyendo sus trazados como información cartográfica, dentro de un grupo que se denomina: "Elementos de infraestructuras a efectos informativos".

Así mismo, la Adaptación Parcial **establece** la protección especial para aquellos suelos pertenecientes al suelo no urbanizable, que carecen de dicho régimen en las NNSS:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Hidrológica Cauces, Riberas y Márgenes, quedando englobados en la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica, en base a la normativa sectorial de aplicación.

Por último, la Adaptación Parcial **extrae del régimen de especial protección** el siguiente tipo de suelo:

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Urbanística, basándose en los criterios de la LOUA para otorgar la especial protección, pasando a considerarse como un suelo no urbanizable de carácter natural o rural en la Adaptación Parcial.

La Adaptación clasifica como suelo no urbanizable sin especial protección el siguiente:

- Suelo no Urbanizable Genérico, dentro de la Categoría de Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no Urbanizable "Entorno Arroyo Ansaras": se incluye en él los suelos situados al norte del Casco Consolidado, en el entorno del arroyo Las Ansaras. Es un espacio no idóneo para la edificación por su proximidad al arroyo y la existencia de saltos de pendientes importantes. En él se conservan restos de vegetación de ribera.

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag_16 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 19 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

La delimitación de cada una de estas categorías de suelo aparece grafiada en el plano de Ordenación Estructural de la Adaptación Parcial, quedando los ámbitos de suelo no urbanizable encuadrados dentro de 3 de los 4 grupos o categorías (ya mencionadas) establecidas por la LOUA.

1.3.2. VIVIENDA PROTEGIDA

Forman parte de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural a incluir en la Adaptación las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. El PGV sólo incluía entre sus determinaciones la obligatoriedad de la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en el sector PP-R5 y PP-R6, sin contemplar exigencias adicionales para ninguna de las áreas en suelo urbano no consolidado, ni resto de sectores en suelo urbanizable.

1.3.3. SISTEMAS GENERALES

Las NNSS no realizaban una distinción específica entre sistemas generales y locales, identificando en los planos de Zonificación, Calificación Y Usos Del Suelo los equipamientos y espacios libres existentes de forma genérica, debiendo la Adaptación Parcial realiza esta diferenciación.

- Respecto al Sistema General de Espacios Libres

Analizados los espacios libres existentes en el municipio de Guadalcazar, la Adaptación Parcial identifica como Sistema General aquellos con cierta entidad en la trama urbana, así como aquellos que por su localización, singularidad o valores patrimoniales constituyen un referente en el conjunto del núcleo urbano. De esta forma se identifican los siguientes Sistemas Generales de Espacios Libres:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL) existentes

SGEL-1 Plaza Huerto del Convento

SGEL-2 Parque de Skate el Depósito

SGEL-3 Recinto Ferial

Forman, así mismo, parte del SGEL del municipio de Guadalcazar los espacios así clasificados por los documentos de Innovación tramitados, y no desarrollados, siendo éste el caso del SG-ZVI, adscrito al sector de suelo urbanizable ordenado SUO-PPR5 "El Hatillo", y el SG-V1, adscrito al sector residencial SUO-PPR6.

SITEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL) previstos

SGEL-6 SGEL PP-R5

SGEL-7 SGEL PP-R6

- Respecto al Sistema general de Equipamientos

La Adaptación Parcial clasifica como SGEQ los siguientes equipamientos de titularidad pública, en base a su singularidad, localización, y función;

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag_17 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 20 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

valorándose así mismo, el carácter permanente del servicio que se presta y su vinculación a la edificación que ocupan.

SITEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)

SGEQ-1 Ayuntamiento

SGEQ-2 CEIP Marqués de Guadalcazar

SGEQ-3 Campo de fútbol

SGEQ-4 Piscina municipal

SGEQ-5 Polideportivo

SGEQ-6 Cementerio

- Respecto al Sistema General de Infraestructuras y Servicios

La Adaptación Parcial identifica como Sistema General de Infraestructuras y Servicios aquellos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. En este sentido, se han identificado los siguientes SGIS, localizados en el suelo no urbanizable:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)

SGIS-1 Infraestructura ferroviaria (AVE)

SGIS-2 Carreteras

El resto de elementos no recogidos por la Adaptación Parcial como Sistemas Generales, pasan a formar parte del Sistema Local de Equipamientos y Espacios Libres.

1.3.4. NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO Y SECTORES

La Adaptación Parcial recoge entre sus determinaciones, los niveles de densidad, usos y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, y sectores delimitados en suelo urbanizable, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establecen en el planeamiento vigente. Estas determinaciones aparecen tanto en los planos de ordenación de la Adaptación como en el Anexo de las NNUU.

1.3.5. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO PARA EL SUELO URBANIZABLE

La Adaptación Parcial no introduce ninguna alteración con respecto a lo definido por el PGV, identificando las siguientes áreas de reparto en el suelo urbanizable, para las que se adapta su nomenclatura y numeración con objeto de hacerlas coincidir con la numeración de los sectores, consiguiendo así una mejor identificación de las mismas. Se mantiene, así mismo, el valor del aprovechamiento medio definido por el PGV para estos sectores.

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag_18 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 21 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

SECTOR	AREA DE REPARTO (AR)	SUPERFICIE AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)
PP-R1	AR1	36.635 m ²	1,03 m ² UTC/m ² s
PP-R3	AR3	230.993 m ²	0,28 m ² UTC/m ² s
PP-R5	AR5 *	82.559 m ²	0,56295 m ² UTC/m ² s
PP-R6	AR6 *	30.330 m ²	0,5403092 m ² UTC/m ² s
PP-I1	AR7	44643,59 m ²	0,8 m ² UTC/m ² s

(*)Estas áreas de reparto incluyen los sistemas generales adscritos al sector.

1.3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La Adaptación Parcial identifica aquellos espacios, ámbitos o elementos que son objeto de especial protección, bien por haber sido reconocidos por el planeamiento vigente, o pertenecer al Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Guadalcazar contienen entre sus determinaciones la identificación de una serie de elementos protegidos a los que les asigna distinto grado de protección, conforme a los valores a proteger, distinguiendo entre protección Integral de grado "A", protección Estructural de grado "B", y protección Ambiental de grado "C". Dado que las NNSS no utilizan la terminología de espacial protección para referirse a los elementos catalogados, en la Adaptación se adopta el criterio de considerar de Especial Protección aquellos elementos incluidos en las normas de protección con nivel de Protección Integral (Grado A), formando parte de la ordenación estructural.

1.3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El PGV establece los plazos para las distintas actuaciones contempladas. Si bien estos plazos se encuentran agotados, el documento de Adaptación Parcial los mantiene vigentes por tratarse de parámetros pertenecientes a la ordenación pormenorizada, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2 f) de la LOUA, no siendo por tanto, objeto de modificación en el presente documento de Adaptación Parcial.

1.3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES

La Adaptación incluye estos valores, pertenecientes a la ordenación estructural de los sectores de suelo urbanizable ordenado tanto en el Anexo a las NNUU como en los planos de ordenación.

Todas estas determinaciones están contenidas en la documentación de la Adaptación Parcial, formada por:

- Memoria justificativa del contenido y alcance
- Anexo a las Normas Urbanísticas
- Planimetría:

Planos de Información, comprensivos del planeamiento general vigente:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

- 1.1_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Territorio
 - 1.2_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Núcleos urbanos
 - CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO
 - 1.3_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Núcleos urbanos
 - ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
 - 1.4_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Núcleo urbano
 - ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS
 - 1.5_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Innovaciones
 - NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PP-R4 "El Coto" Y PP-I1 "Majadas Viejas"
 - 1.6_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Innovaciones
 - NUEVOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PP-R5 "El Hatillo" Y PP-R6 "Mirador del Coto"
 - 1.7_PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. Innovaciones
 - NUEVA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-9, SUBDIVISIÓN DE LA UE-3 Y REDELIMITACIÓN DE LA UE-
 - 1.8_INFORMACIÓN VÍAS PECUARIAS. Suelo Urbano y Urbanizable Núcleo Urbano
 - 1.9_ INFORMACIÓN VÍAS PECUARIAS. Suelo Urbano y Urbanizable Núcleos Secundarios
- Planos de Ordenación Estructural:
- 2.1_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Suelo no Urbanizable
 - CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
 - 2.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo Urbano
 - CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, ZONIFICACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS
 - 2.3_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos Secundarios
 - CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONIFICACIÓN

2. INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Si bien los documentos de planeamiento de desarrollo no forman parte del planeamiento general vigente, es necesario distinguir los correspondientes a suelos ya desarrollados y ejecutados y considerados, por tanto, Suelos Urbanos Consolidados y aquellos otros aprobados definitivamente y que están definidos en la Adaptación parcial como Planeamiento Aprobado (PA), con objeto de poder ser incluidos de una manera total o parcial en el Texto Refundido.

2.1. Planeamiento de Desarrollo que incorpora su ordenación detallada

Se incorporan a este Texto Refundido las determinaciones de ordenación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de aquellos suelos que se encuentran ejecutados, incorporando a la planimetría de ordenación en suelo urbano la ordenación contenida en estos documentos de planeamiento.

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag. 20 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 23 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE EJECUTADOS ⁶					
UE	DENOMINACIÓN	E.D	P.R	P.U	R.U
UE-1	"C/ M ^a Auxiliadora"	29JN04 PCM Ayt.	-	-	-
UE-3-1	"C/ Arcos encuentro C/ Sancha Carrillo"	16NV04 PCM Ayt.	26MY05 PCM Ayt.	21AB04 PCM Ayt.	21FB07 PCM Ayt.
UE-6	"C/ Molino de Viento"	-	-	-	-
UE-8	"El Hatillo"	-	4DC06 PCM Ayt.	-	-
UE-9	"Doctor Fleming"	-	3JL06 PCM Ayt.	23SP08 PCM Ayt.	27FB09 PCM Ayt.

SECTOR	DENOMINACIÓN	P.P	P.R	P.U	RU
PP-R2	"Traseras de la C/ Arco"	27JL00 PCM Ayt	27JL00 PCM Ayt	-	-
PP-R4	"El Coto"	19JN02 PCM Ayt.	3MZ05 PCM Ayt	30DC02 PCM Ayt	5DC07 PCM Ayt

Nomenclatura utilizada:

ED: Estudio de Detalle

PR: Proyecto de Reparcelación

PU: Proyecto de Urbanización

RU: Recepción de la Urbanización

PP: Plan Parcial

PCM Ayt: Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento

NOTA: las fechas de aprobación del correspondiente instrumento se refieren a aprobaciones definitivas.

2.2. Planeamiento de desarrollo en áreas y sectores con planeamiento aprobado (PA)

Según se define en la Disposición transitoria primera de las NNUU del presente Texto Refundido⁷:

"Se considera planeamiento aprobado "PA" al planeamiento general y de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general vigente, que haya sido aprobado definitivamente.

Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento vigente, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada⁸ de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en

⁶ Extracto del cuadro 3 y 4 de la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial

⁷ Esta Disposición transitoria Primera proviene del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial.

⁸ _ Artículos 10.2.B)a), en relación con el 10.2.A)a) y 13.3 de la LOUA.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

su caso. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general”.

En este sentido, y referidos a todos esos suelos con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, el Texto Refundido incorpora la ordenación detallada en la planimetría, no así las determinaciones de la ordenación pormenorizada incluidas en el instrumento de planeamiento de desarrollo, remitiendo a este. De esta forma, si se modifica el documento de planeamiento de desarrollo, el Texto Refundido sigue vigente pues no se modificarían las determinaciones en él contenidas.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO Y SECTORES EN SUELO URBANIZABLE CON PLANEAMIENTO APROBADO Y SIN DESARROLLAR

UE	DENOMINACIÓN	E.D/PERI	P.R	P.U	R.U
		25EN07			
UE-4	“El Lavadero”	PCM Ayt. BOP 81/8MY07	-	-	-
PERI	“CP-93”	AD/17JL08 PCM Ayt.	-	-	-
SECTOR	DENOMINACIÓN	P.P	P.R	P.U	RU
PP-R1	“Calle Isidra Guzmán”	28JL05 PCM Ayt.	-	-	-
PP-R3 ⁹	“Quintanilla”	27DC01 PCM Ayt.	-	-	-
PP-R5	“El Hatillo”	02MY07 PCM Ayt.	24FB09 PCM Ayt	7FB08 PCM Ayt. BOP43 / 6MZ08	-
PP-11	“Majadas Viejas”	02MY07 PCM Ayt.	12FB08	-	-

Nomenclatura utilizada:

ED: Estudio de Detalle

PERI: Plan Especial de Reforma Interior

PP: Plan Parcial

PR: Proyecto de Reparcelación

PU: Proyecto de Urbanización

RU: Recepción de la Urbanización

PA: Planeamiento Aprobado (Plan Parcial con Aprobación Definitiva)

PCM Ayt: Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento

NOTA: las fechas de aprobación del correspondiente instrumento se refieren a aprobaciones definitivas.

3. CRITERIOS EMPLEADOS EN LA REDACCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO

3.1. Criterios empleados en la elaboración de la planimetría

El presente documento se elabora sobre la misma base cartográfica empleada en la Adaptación Parcial del PGV a la LOUA, en formato digital, distinta por tanto a la utilizada

⁹ Este documento de Plan Parcial sólo se considera planeamiento vigente en cuanto al contenido y determinaciones que no hayan sido modificadas por la Modificación Puntual de las NNSS Modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 de las NNUU, y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 “Quintanilla”.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

originariamente por las NNSS y sus modificaciones, en papel, no representando esta última la realidad actual del municipio. Esta circunstancia implica la necesidad de realizar pequeños ajustes para la adaptación del formato papel al formato digital pero sin que ello suponga un cambio sustancial.

En el caso concreto de la digitalización de las ordenaciones contenidas en formato papel, se pone de manifiesto, en la mayoría de los casos, la imprecisión que tiene la utilización de estas cartografías, provocando situaciones que forzosamente han de resolverse mediante el ajuste de la ordenación en el formato digital.

Se ha tomado como criterio, en la elaboración de la planimetría de este Texto Refundido conservar las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo recogidas por la Adaptación Parcial, realizando pequeños ajustes necesarios en la incorporación de las ordenaciones detalladas contenidas en los diferentes instrumentos de planeamiento, que no suponen modificaciones de la ordenación.

Existen algunos casos en los que estas discrepancias trascienden de un simple ajuste, por lo que consideramos de interés explicar en cada caso concreto el criterio empleado:

- Planos de calificación, zonificación y usos del suelo:
 - **Ámbito de la antigua Unidad de ejecución UE-1.** La cesión que se define en la ficha de planeamiento correspondiente a la Unidad de Ejecución 1 es de viario consistente en una plaza. En el plano de calificación, zonificación y usos del suelo de las NNSS, en el que se grafía el trazado propuesto para la misma, ésta aparece como espacio libre. Se ha tomado como criterio dejarlo grafiado como viario, al igual que están todas las plazas del núcleo urbano en el mencionado plano de las NNSS.

Al estar esta unidad desarrollada y ejecutada, se ha incorporado la planimetría del planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) en la planimetría del TR, siendo la categoría de este suelo, Suelo Urbano Consolidado. En dicho Estudio de Detalle se incluía un suelo destinado a dotacional, en el que se ha construido un pequeño edificio de equipamientos, hoy destinado a Biblioteca Municipal. En la planimetría del Texto Refundido ha sido necesario ajustar la superficie del equipamiento respecto a la contemplada en el planeamiento de desarrollo para adecuarla a la realidad actual.
 - **“Traseras de la calle Arco” (antiguo Suelo Apto para Urbanizar PP-R2)**

Al encontrarse este ámbito ejecutado y clasificado por la Adaptación Parcial como Suelo Urbano Consolidado, la planimetría del Texto Refundido incorpora las manzanas del PP-R2 en esta categoría de suelo. En este caso concreto, dichas manzanas aparecen grafiadas en la base cartográfica empleada, por estar ejecutadas, por lo que se mantiene esta ordenación en la planimetría del Texto Refundido, distinguiendo los usos del suelo de cada una de ellas. En el caso de la alberca romana situada en este sector, ni las NNSS ni el Plan Parcial que desarrolla este suelo, aclaran el uso del suelo en el que se sitúa, grafiando únicamente su condición de elemento protegido. Por esta razón, en la nueva planimetría del Texto Refundido queda sin definir el uso concreto de esta parcela.
 - **Suelo Urbanizable Ordenado PP-R5**

Al consultar la documentación gráfica del documento de innovación de este sector, que delimita el ámbito del mismo y modifica el ámbito de la UE-7 y del PERI, hemos detectado que la delimitación del PP-R5 no se ajustaba al límite del PERI y la UE-7,

22/09/2020 - A_Memoria_TR_Pag_23 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 26 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**MEMORIA****Contenido**

dejando una pequeña superficie de suelo, en el extremo suroccidental del sector, sin incluir. Esto se hace muy evidente en los planos de zonificación del documento de Innovación pues deja esa superficie en blanco.

El documento de Adaptación Parcial modifica esa delimitación para ajustarla a los límites del PERI y de la UE-7, manteniendo este Texto Refundido esa delimitación. Esto deriva en un ajuste de la zonificación del PP-R5 incluida tanto en el documento de Innovación como en el Plan Parcial que lo desarrolla, teniendo que aumentar la superficie de la manzana destinada a equipamiento público (denominada Equipamiento 01 en el Plan Parcial). No obstante, y como se ha referido en apartados anteriores, esta zonificación aparece en la planimetría a modo informativo, derivándose la ordenación pormenorizada del sector a los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, debiendo ser estos los que definan la superficie de la manzana.

- Área de Reforma Interior ARI-10 (antiguo PERI).

De igual forma que con todos los ámbitos en los que existe planeamiento de desarrollo aprobado, se ha incluido la ordenación pormenorizada de estos suelos en el plano de zonificación, calificación y usos del suelo. En este caso, dicha ordenación aparece en el Plan Especial de Protección PERI, incluyéndose en el mencionado plano del texto Refundido, la ordenación en él contenida tal y como aparece grafiada en la documentación de este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Al incorporar todas las ordenaciones de las áreas y sectores hemos detectado un error de grafismo en la ordenación de esta área recogida en el PERI, en concreto, en la representación del fondo de la calle situada más al extremo este del ámbito, que se conecta con el viario propuesto para el PP-R5. El trazado propuesto de las NNSS para este fondo de calle, no coincide con el propuesto en el PERI, por lo que el viario incluido en la ordenación del PP-R5 (documento anterior al PERI) no conecta con el del PERI.

Hemos detectado también, en este documento de planeamiento de desarrollo, que la superficie del ámbito es mayor que la recogida en la Adaptación Parcial y, por tanto, en este Texto Refundido. Por esta razón, a la hora de incorporar esta ordenación detallada, hemos tenido que realizar pequeños ajustes para encajar la ordenación a la delimitación del área incluido en el documento de Adaptación Parcial.

- Plano de alineaciones y rasantes, red viaria y edificios protegidos

En este plano se han incluido las alineaciones que venían en el plano de las NNSS y sus modificaciones, con algunas consideraciones:

- Se han eliminado aquellas nuevas alineaciones que, durante la vigencia de las Normas Subsidiarias ya han sido corregidas, no apareciendo en el plano del mismo nombre incluido en el Texto Refundido.
- Sólo se incluye la red viaria en Suelo Urbano, no así en Suelo Urbanizable, pues los diferentes documentos de Modificación-Innovación del planeamiento vigente, no contienen las características de la red viaria que proponen.
- Se ha seguido el criterio de representar sólo las cotas en aquellas áreas cuya ordenación está contenida en el Texto Refundido y que no cuentan con planeamiento aprobado.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

- La alineación existente en la confluencia de la calle Écija con la calle Pedro Cárdenas se ha modificado respecto a la de las NNSS, pues no coincide con la realidad existente (ni con la recogida en la planimetría catastral) y dejaría un viario muy estrecho.
- Igual que en el caso anterior se ha hecho en la alineación del extremo de la manzana residencial situada en la calle Molino de Viento, frente a la calle Écija, ajustando la alineación a la realidad existente que coincide con la del Catastro.
- La alineación contenida en las NNSS en el extremo norte de la Ronda Escolar, se ajustaba a una hilera de diez viviendas adosadas. En la base cartográfica actualizada hemos podido comprobar que existen dos viviendas más, ajustando la alineación, con el mismo criterio seguido por las NNSS, a estas viviendas.
- Edificios protegidos:
No se encuentran grafiadas las denominadas "Casas adosadas al antiguo convento del Cister", objeto de protección "C", pues forma parte de una deficiencia detectada en el documento de NNSS, pendiente de subsanar.

Se ha mantenido el plano de alineaciones y rasantes, red viaria y edificios protegidos sólo del núcleo principal, tal y como venía en NNSS, pues en el Barrio de San Vicente, Quintanilla y el PP I-1 "Majadas Viejas" no hay ni graduación establecida para la red viaria, ni edificios de interés ni nuevas alineaciones que representar gráficamente.

- Planos de Infraestructuras

- Infraestructuras de la UE-7

Las NNSS incorporaban en sus planos de infraestructuras, los trazados propuestos para aquellas áreas o sectores que ordenaba. En el caso de la UE-7, su ámbito fue modificado por la innovación que clasificaba el nuevo sector PP-R5 "El Hatillo", incluyéndose en este documento de innovación la nueva ordenación y delimitación de su ámbito, no así el trazado de las infraestructuras propuestas. De esta forma al "superponer" el trazado de dichas infraestructuras (de la planimetría de las NNSS) con la ordenación incluida en el Texto Refundido, estas no coinciden con los viarios propuestos, debiendo ajustarlas para que sea coherente con la ordenación.

- Infraestructuras de la zona de "El Coto" (antigua PP-R4)

Se incorporan en la planimetría del Texto Refundido el trazado y características de las infraestructuras de aquellos suelos que se encuentran ejecutados, tal y como vienen definidos en los diferentes documentos de planeamiento. En el caso concreto de este sector, las infraestructuras que se grafian son las recogidas en el Proyecto de Urbanización. Hemos detectado, tanto en el abastecimiento, el saneamiento como el suministro eléctrico, que en el mencionado Proyecto no están trazadas las canalizaciones, motivo por el cual no aparecen tampoco en la planimetría del Texto Refundido.

- Trazado de las infraestructuras de los sectores con ordenanza definida en el Texto Refundido.

En el caso de estos sectores, PP-R3 Quintanilla y PP-R6 "Mirador del Coto", las innovaciones de planeamiento general incorporaban las ordenaciones detalladas de ambos, por lo que se han incluido en el documento del Texto Refundido. Estas

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

ordenaciones se han ajustado a la base cartográfica utilizada, que difiere de la usada en dichas innovaciones, lo que implica, en referencia a las infraestructuras, que en algunos casos haya sido necesario su ajuste gráfico para que discurran por el eje del viario propuesto. Será el correspondiente proyecto de urbanización, realizado con un levantamiento del sector, el que defina ese trazado.

3.2. Criterios empleados en la redacción de las Normas Urbanísticas

En relación a las Normas Urbanísticas, se mantiene la numeración y el esquema recogido en las Normas Subsidiarias, si bien se ha modificado su contenido adaptándolo a todos aquellos aspectos alterados por la Adaptación Parcial (clasificación y calificación de suelo, identificación de sistemas generales, etc.), e incluyendo las modificaciones de las diferentes innovaciones del instrumento de planeamiento. Se ha completado con la propia normativa de la Adaptación Parcial, que si bien se redactó en su momento como Anexo a las Normas Urbanísticas, su contenido y articulado se ha intercalado con el de las NNUU de las Normas Subsidiarias, con objeto de que el documento final de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido sea lo más claro y coherente posible con la ordenación recogida en los planos de ordenación. El querer mantener la numeración respecto a la original de las NNSS ha supuesto, para poder incluir la normativa de la Adaptación Parcial y de las innovaciones de planeamiento, la introducción de nuevos artículos, capítulos y subcapítulos intercalados con los artículos de las NNUU de las Normas Subsidiarias. Todas estas modificaciones y ajustes del articulado respecto al documento original quedan aclaradas en el texto definitivo con notas al pie de página, para precisar el documento del que proceden.

Ha supuesto su redacción un ejercicio de integración de todos los documentos del planeamiento general vigente, ajustando mínimamente el texto del articulado en busca de la consecución de un texto de fácil consulta y lectura.

El criterio empleado en todas aquellas referencias del planeamiento general vigente a legislaciones o normativas ya derogadas, ha sido el de remitir a la legislación o normativa vigente, ya sea técnica, urbanística o medioambiental, con la inclusión de una nota al pie de página.

De igual manera, aquellos nombres de calles, carreteras o referencias catastrales no existentes en la actualidad se han mantenido en el articulado de las Normas, incluyendo en cada caso una nota que haga referencia a la denominación actual.

En todos aquellos casos en los que el articulado de las NNUU hacía referencia en la descripción o delimitación de ámbitos, a sectores o áreas ya ejecutadas, se ha cambiado la denominación para hacerlo coherente con la documentación gráfica del Texto Refundido.

Se han detectado algunas discrepancias o errores entre algunos documentos de planeamiento en cuanto a las determinaciones y/o contenido de la Normativa Urbanística, cuyo contenido aquí se detalla:

- Existe un error en la descripción del ámbito del ARI-2 y del PP-R1, pues definen su situación al noroeste del núcleo, estando situados al noreste. Se ha aclarado en los artículos correspondientes.
- En el artículo 175 referido al Área de Reforma Interior ARI-10, antiguo PERI, se ha

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag_26 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 26 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

trasladado el contenido del artículo de las NNSS en cuanto al sistema de actuación definido que es el de cooperación. Existe una discrepancia con el sistema de actuación definido en la ficha de planeamiento (tanto de las NNSS como de la Adaptación Parcial), que es el de compensación. Se ha mantenido esta discrepancia en ambos documentos, haciendo referencia a tal error en el articulado.

- Se ha detectado una discrepancia entre la Memoria y las Normas Urbanísticas incluidas en el documento de Innovación del PP-R6 "Mirador del Coto", en concreto, en la fijación de los coeficientes de ponderación para la vivienda libre y la protegida. Siendo en ambos casos el valor de dicho coeficiente la unidad para la vivienda libre, el valor del correspondiente a la vivienda protegida es de 0,75 según la Memoria en su apartado 3.3.5. (recogido también la Memoria de la Adaptación Parcial, apartado 3.5.) y de 0,5 según las Normas Urbanística de la Innovación, artículo 1.11.

En las NNUU de este Texto Refundido se ha seguido el criterio, repetido en todas las NNUU que se refunden y recogido en el artículo 8.3, de prevalencia de la normativa urbanística sobre los restantes documentos de planeamiento, fijando, por tanto, el valor del citado coeficiente en 0,5 (artículo 188 Bis A₁₀), si bien se hace necesario, cuando se desarrolle este sector, la comprobación de estos valores en el cálculo de los aprovechamientos del área de reparto.

- Existe un error en el nombre del artículo 188 F₈, red de abastecimiento, pues su contenido hace alusión a la red de saneamiento.
- Existe un error en el artículo 188 G₁₂ del presente Texto Refundido en cuanto al nombre del artículo. Este erro queda aclarado en una nota al pie de página insertada en el citado artículo.

3.3. Criterios empleados en la elaboración de las Fichas de Planeamiento

Se ha seguido el esquema de las fichas de planeamiento de la Adaptación parcial, por contener, no solo las determinaciones de la ordenación estructural, sino aquellas de la ordenación detallada contenida en los documentos del planeamiento general vigente, si bien, como se recoge en la Memoria de la Adaptación Parcial, las mismas sólo se incluyen con carácter informativo, no teniendo carácter sustitutivo de las del planeamiento vigente.

De esta forma, se han hecho algunas modificaciones respecto a las determinaciones de la ordenación detallada de las fichas anteriormente citadas como son:

- La inclusión en la ordenación detallada de cada área o sector de la incluida en los planos de Zonificación, Calificación y Usos del Suelo de este Texto Refundido, a modo informativo, si bien la ordenación detallada vigente es la incluida en el documento de planeamiento de desarrollo correspondiente.
- En aquellas áreas o sectores de suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado, a excepción del PP-R3 y PP-R6 provenientes de una innovación de planeamiento que incluía su ordenación pormenorizada, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada se han remitido a las contenidas en sus documentos de planeamiento de desarrollo correspondientes. Con esto, la

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag 27 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag 30 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**MEMORIA****Contenido**

vigencia de las fichas no queda condicionada por la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

- Los objetivos y determinaciones de la ordenación detallada que aparecen al final de la ficha son los recogidos por el planeamiento general vigente, no por el planeamiento de desarrollo.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL TEXTO REFUNDIDO

El Texto Refundido no deroga la vigencia de las NNSS y sus sucesivas modificaciones ni la de la Adaptación Parcial, si bien es el documento de referencia a los meros efectos formales, de utilización y consulta pues es el instrumento que reúne toda la ordenación urbanística vigente en el municipio, facilitando el acceso a ella.

La documentación del presente Texto Refundido está integrada por los siguientes documentos, en cada uno de los cuales indicaremos los instrumentos de planeamiento vigente que se refunden:

A. Memoria

Es una Memoria descriptiva tanto del contenido del Texto Refundido, es decir, de los documentos que se refunden, como de los criterios empleados en la redacción del documento final en aquellos casos en los que haya sido necesaria una interpretación de los mismos.

Para una mejor comprensión del documento en el sentido de entender los objetivos y la justificación de todos los criterios adoptados en el Planeamiento vigente, se mantienen las Memorias de todos los documentos de planeamiento general que se refunden, es decir, la Memoria Justificativa del contenido y alcance de la Adaptación Parcial, y la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias, sus modificaciones y sus documentos anexos. Si bien estos documentos forman parte del planeamiento general en vigor del municipio de Guadalcazar, no se incluyen como documentos integrantes del Texto Refundido al no verse alterado su contenido.

B. Normas Urbanísticas

Que incluye las Normas Urbanísticas y Ordenanzas resultantes de la integración de todos los documentos, en un único articulado, así como las Fichas de ámbitos de planeamiento y/o gestión.

Tal y como se ha expuesto en apartados anteriores, todas las normas urbanísticas y ordenanzas procedentes tanto de las NNSS como de las diferentes modificaciones-innovaciones de planeamiento general se han incluido en el articulado, mencionando en cada caso el documento del que provienen, completándose con la normativa de la Adaptación Parcial, para incluir las determinaciones de carácter estructural en ella contenidas. También se ha incluido el texto íntegro de las Normas Urbanísticas pertenecientes a las Innovaciones de las NNSS correspondientes tanto al PP-R3 como al PP-R6, que contienen todas las ordenanzas tanto generales como particulares para ejecutar estos sectores.

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag. 28 de 30 - Exp. 2017 / 523 - Pag. 31 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA

Contenido

C. Planos

Siendo la planimetría de base para este Texto Refundido la de ordenación de las Normas Subsidiarias, en cuanto a denominación y contenido, ha sido necesario incorporar los planos que contienen la ordenación estructural del municipio con motivo de la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA.

De igual forma que con la Memoria, no se han incluido en la documentación del presente Texto Refundido, los planos de información, pues podría llevar a error, al no verse su contenido modificado. Si bien, están constituidos por los del planeamiento general vigente, sus modificaciones e innovaciones, la Adaptación Parcial realiza un compendio de los mismos en su documento, siendo de gran interés para su consulta. La Adaptación Parcial incluye dos nuevos planos de información de las Vías Pecuarias en Suelo Urbano y Urbanizable.

De esta forma, este Texto Refundido integra toda la documentación gráfica vigente en cuatro tipos o series de planos:

- Los planos de Ordenación Estructural, que recogen toda la documentación gráfica de la Adaptación parcial del PGOU a la LOUA.
- Los planos de la Estructura general y orgánica del territorio, que compendia la ordenación pormenorizada de todo el territorio incluida en el Texto Refundido, a escala 1/10000. Al haber cambiado la clasificación del suelo urbanizable tras la Adaptación Parcial (en correspondencia con las categorías de suelo no urbanizable de la LOUA) difieren mucho estos planos del Texto Refundido de los planos de la Estructura general y orgánica del territorio de las NNSS a los que sustituyen.
- Los planos de Zonificación, calificación y usos del suelo que, adoptando la nomenclatura de los suelos establecida por la Adaptación Parcial (adaptados a la LOUA), reúnen los planos del mismo nombre del documento de las Normas Subsidiarias, completados con las modificaciones de la ordenación pormenorizada del PGOU aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia de este instrumento de planeamiento así como la ordenación detallada aprobada posteriormente en instrumentos de planeamiento de desarrollo. También se completa con la ordenación detallada de aquellos suelos desarrollados y ejecutados hasta la actualidad, clasificados en el documento de Adaptación Parcial como Suelos Urbanos Consolidados.
- El mismo criterio se adopta con los planos de alineaciones, red viaria y elementos protegidos y los planos de infraestructuras. En el caso del plano de alineaciones y rasantes, red viaria y elementos protegidos, se han eliminado aquellas nuevas alineaciones ya corregidas en el periodo de vigencia del PGOU.

Planimetría incluida en el Texto Refundido:

1_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Suelo no Urbanizable CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES	E: 1/30.000
2_ ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO (5 Hojas)	E: 1/10.000
3.1_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo Urbano CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, ZONIFICACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y	E: 1/2.500

22/02/2020 - A_Memoria_TR_Pag_29 de 30 - Exp. 2017 / 523 Pag. 32 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

MEMORIA	Contenido
ELEMENTOS PROTEGIDOS	
3.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos secundarios	E: 1/2.500
CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONIFICACIÓN	E: 1/3.500
4.1_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal	E: 1/2.000
4.2_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Barrio San Vicente, Quintanilla y PP-I1 Majadas Viejas	E: 1/2.000
5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal	E: 1/2.000
6.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Núcleo principal	E: 1/2.000
6.2_INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla	E: 1/2.000
7.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO. Núcleo principal	E: 1/2.000
7.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla	E: 1/2.000
8.1_INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. Núcleo principal.	E: 1/2.000
8.2_INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla	E: 1/2.000

Toda la planimetría se elabora en formato digital sobre una base cartográfica actualizada ¹⁰ (coincidente con la base utilizada en la Adaptación Parcial), y georreferenciada para la elaboración del presente Texto Refundido en el sistema de referencia ETRS89.

Córdoba, marzo de 2019

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez/ Cecilia Martínez Pancorbo.
Arquitectas

¹⁰ Base cartográfica elaborada en el año 2005 por el Instituto de Cartografía de Andalucía, dependiente de la Junta de Andalucía. proyección U.T.M. Huso 30



AYUNTAMIENTO DE GUADALCÁZAR
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

2016-07

2016-07

22/02/2020 - B_Normas Urbanísticas_IR.P.09 - 1 de 147 - Exp. 2017/523 Pag. 34 de 139

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE
GUADALCÁZAR**

2016-07

2016-07
Marzo 2019

EQUIPO REDACTOR:
ISABEL CASAS GÓMEZ
CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

B. NORMAS URBANÍSTICAS

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

B. NORMAS URBANÍSTICAS**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.P NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

T.I RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

T.II DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

T.III SISTEMAS Y DOTACIONES

T.IV NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO

T.V NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE

T.VI NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

T.VII NORMAS DE PROCEDIMIENTO, DISCIPLINA Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

ÍNDICE**TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO I. FINALIDAD, NATURALEZA, ÁMBITO Y ALCANCE**

- Artículo 1. Finalidad
- Artículo 2. Naturaleza jurídica
- Artículo 3. Ámbito de aplicación
- Artículo 4. Alcance

CAPÍTULO II. VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN

- Artículo 5. Vigencia
- Artículo 6. Revisión del planeamiento
- Artículo 7. Modificación
- Artículo 8. Sustitución

CAPÍTULO III. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN, OBLIGATORIEDAD Y NORMAS DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA O COMPLEMENTARIA

- Artículo 9. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.
- Artículo 10. Obligatoriedad
- Artículo 11. Normas de aplicación subsidiaria o complementaria

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 12. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo
- Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

CAPÍTULO I BIS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

- Artículo 13 Bis. Ordenación estructural del territorio y sus núcleos urbanos
- Artículo 13 Ter. Identificación de la ordenación estructural

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

- Artículo 14. La clasificación y categorías del suelo (OE)
- Artículo 15. Suelo urbano (OE)
- Artículo 16. Suelo urbanizable (OE)
- Artículo 17. Suelo no urbanizable (OE)
- Artículo 18. Solar

CAPÍTULO II BIS. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

- Artículo 18 Bis. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

CAPÍTULO II TER. NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

- Artículo 18 Ter. Niveles de densidad, usos y edificabilidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Artículo 19. Obtención de terrenos dotacionales
- Artículo 20. Gastos de urbanización
- Artículo 21. Aprovechamiento urbanístico

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

- Artículo 22. Reservas de dotaciones
- Artículo 23. Gastos de urbanización
- Artículo 24. Aprovechamiento urbanístico

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 25. Destino
- Artículo 26. Áreas de especial protección

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR
NORMAS URBANÍSTICAS**ÍNDICE****TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE****CAPÍTULO I. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

- Artículo 27. Normas generales del desarrollo
- Artículo 28. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo urbano
- Artículo 29. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo urbanizable
- Artículo 30. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo no urbanizable

CAPÍTULO II. NORMAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 31. Finalidad y condiciones de los Proyectos de Urbanización
- Artículo 32. Condiciones mínimas de urbanización
- Artículo 33. Documentación y tramitación
- Artículo 34. Conservación de la urbanización

TÍTULO III. SISTEMAS Y DOTACIONES**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 35. Sistemas generales (OE) y otras dotaciones
- Artículo 36. Titularidad y uso
- Artículo 37. Desarrollo y ejecución de sistemas generales (OE) y dotaciones locales

CAPÍTULO II. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

- Artículo 38. Red viaria
- Artículo 38 Bis. Sistema general de infraestructuras y servicios. Identificación (OE)

CAPÍTULO III. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

- Artículo 39. Definición.
- Artículo 40. Condiciones de los espacios y su uso
- Artículo 40 Bis. Sistema general de espacios libres. Identificación (OE)

CAPÍTULO IV. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Artículo 41. Definición y usos
- Artículo 42. Condiciones de los edificios para equipamientos
- Artículo 42 Bis. Sistema general de equipamiento. Identificación (OE)

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES**

- Artículo 43. Ámbito y zonificación suelo urbano (OE)
- Artículo 44. Unidad básica actuación edificatoria
- Artículo 45. Adquisición del derecho a edificar
- Artículo 46. Adquisición del derecho a la edificación
- Artículo 47. Deber de uso, conservación y rehabilitación
- Artículo 48. Usos y obras provisionales
- Artículo 49. Edificios fuera de ordenación

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO**Sección 1ª. Disposiciones generales**

- Artículo 50. Ámbito de aplicación
- Artículo 51. Tipos de implantación de usos
- Artículo 52. Tipos de usos. Clases y modalidades
- Artículo 53. Regulación de los usos

Sección 2ª. Uso residencial en viviendas

- Artículo 54. Definición de tipos edificatorios
- Artículo 55. Condiciones de implantación y de parcela
- Artículo 56. Condiciones generales de uso, programa, habitabilidad e higiene
- Artículo 57. Viviendas para minusválidos
- Artículo 58. Viviendas interiores
- Artículo 59. Viviendas en sótano o semisótano

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR
NORMAS URBANÍSTICAS**ÍNDICE****Sección 3ª. Uso industrial**

Artículo 60. Definición de actividades
Artículo 61. Clasificación y categorías
Artículo 62. Características y condiciones de las industrias en general
Artículo 63. Características y condiciones de los almacenes
Artículo 64. Características y condiciones de los aparcamientos, garajes y servicios del automóvil

Sección 4ª. Uso de oficinas

Artículo 65. Definición de actividades
Artículo 66. Clasificación
Artículo 67. Características y condiciones de las oficinas

Sección 5ª. Uso comercial

Artículo 68. Definición de actividades
Artículo 69. Clasificación y categorías
Artículo 70. Características y condiciones de los comercios

Sección 6ª. Uso deportivo

Artículo 71. Definición de actividades
Artículo 72. Clasificación
Artículo 73. Condiciones

Sección 7ª. Uso de espectáculos

Artículo 74. Definición de actividades
Artículo 75. Clasificación
Artículo 76. Condiciones

Sección 8ª. Uso de hostelería, ocio y relación

Artículo 77. Definición de actividades
Artículo 78. Condiciones

Sección 9ª. Otros usos. Sanitarios, sociales, culturales, religiosos y singulares

Artículo 79. Definición de actividades
Artículo 80. Condiciones

CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 81. Definiciones y conceptos
Artículo 82. Alineaciones y rasantes
Artículo 83. Separación a linderos
Artículo 84. Fondo máximo edificable
Artículo 85. Ocupación de parcela
Artículo 86. Edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos
Artículo 87. Altura máxima de las edificaciones
Artículo 88. Altura mínima de las edificaciones
Artículo 89. Planta Baja
Artículo 90. Criterios de medición de la altura de planta baja
Artículo 91. Plantas Altas
Artículo 92. Construcciones por encima de la última planta permitida
Artículo 93. Patios
Artículo 94. Cuerpos salientes
Artículo 95. Elementos salientes
Artículo 96. Condiciones estéticas y de composición

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 97. Ámbito de aplicación
Artículo 98. Grados de protección
Artículo 99. Naturaleza de las intervenciones posibles
Artículo 100. Edificios protegidos (OE)
Artículo 101. Entornos de edificios protegidos

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA**Sección 1ª. Finalidad y aplicación**

Artículo 102. Finalidad
 Artículo 103. Aplicación de las Ordenanzas Generales
 Artículo 104. Zonificación

Sección 2ª. Ordenanzas Particulares de la Zona del Casco Consolidado (C.C)

Artículo 105. Delimitación y Áreas de Reforma Interior
 Artículo 106. Parcela mínima
 Artículo 107. Agregación de parcelas
 Artículo 108. Segregación de parcelas
 Artículo 109. Regulación de los usos
 Artículo 110. Alineaciones y rasantes
 Artículo 111. Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 112. Fondo máximo edificable
 Artículo 113. Ocupación máxima de parcela
 Artículo 114. Edificabilidad
 Artículo 115. Altura de las edificaciones
 Artículo 116. Patios
 Artículo 117. Cuerpos y elementos salientes
 Artículo 118. Condiciones estéticas y de composición

Sección 3ª. Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo I (VUA-I)

Artículo 119. Delimitación y Áreas de Reforma Interior
 Artículo 120. Parcela mínima
 Artículo 121. Agregación de parcelas
 Artículo 122. Segregación de parcelas
 Artículo 123. Regulación de los usos
 Artículo 124. Alineaciones y rasantes
 Artículo 125. Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 126. Fondo máximo edificable
 Artículo 127. Ocupación máxima de parcela
 Artículo 128. Edificabilidad
 Artículo 129. Altura de las edificaciones
 Artículo 130. Patios y espacios libres interiores
 Artículo 131. Cuerpos y elementos salientes
 Artículo 132. Condiciones estéticas y de composición

Sección 4ª. Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II (VUA-II)

Artículo 133. Delimitación y Áreas de Reforma Interior
 Artículo 134. Parcela mínima
 Artículo 135. Agregación de parcelas
 Artículo 136. Segregación de parcelas
 Artículo 137. Regulación de los usos
 Artículo 138. Alineaciones y rasantes
 Artículo 139. Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 140. Fondo máximo edificable
 Artículo 141. Ocupación máxima de parcela
 Artículo 142. Edificabilidad
 Artículo 143. Altura de las edificaciones
 Artículo 144. Patios y espacios libres interiores
 Artículo 145. Cuerpos y elementos salientes
 Artículo 146. Condiciones estéticas y de composición

Sección 4ª. Bis Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo III (VUA-III)

Artículo 133 Bis. Delimitación y Áreas de Reforma interior
 Artículo 134 Bis. Parcela mínima
 Artículo 135 Bis. Agregación de parcelas
 Artículo 136 Bis. Segregación de parcelas
 Artículo 137 Bis. Regulación de los usos
 Artículo 138 Bis. Alineaciones y rasantes
 Artículo 139 Bis. Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 140 Bis. Fondo máximo edificable
 Artículo 141 Bis. Ocupación máxima de parcela
 Artículo 142 Bis. Edificabilidad
 Artículo 143 Bis. Altura de las edificaciones
 Artículo 144 Bis. Patios y espacios libres interiores
 Artículo 145 Bis. Campos y elementos salientes
 Artículo 146 Bis. Condiciones estéticas y de composición

CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO**Sección 1ª. Área de Reforma Interior ARI-1 (C/ María Auxiliadora)**

Artículo 146. Ámbito y objetivos
Artículo 147. Características físicas y de gestión
Artículo 149. Ordenanzas de aplicación

Sección 2ª. Área de Reforma Interior ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán)

Artículo 150. Ámbito y objetivos
Artículo 151. Características físicas y de gestión
Artículo 152. Ordenanzas de aplicación

Sección 3ª. Áreas de Reforma Interior de la anterior UE-3 (C/ Arco)

Artículo 153. Ámbito y objetivos
Artículo 154. Características físicas y de gestión
Artículo 155. Ordenanzas de aplicación

Sección 4ª. Área de Reforma Interior ARI-3 bis (Calle nueva apertura)

Artículo 156. Ámbito y objetivos
Artículo 157. Características físicas y de gestión
Artículo 158. Ordenanzas de aplicación

Sección 5ª. Área de Reforma Interior ARI-4 (El Lavadero)

Artículo 159. Ámbito y objetivos
Artículo 160. Características físicas y de gestión
Artículo 161. Ordenanzas de aplicación

Sección 6ª. Área de Reforma Interior ARI-5 (Centro)

Artículo 162. Ámbito y objetivos
Artículo 163. Características físicas y de gestión
Artículo 164. Ordenanzas de aplicación

Sección 7ª. Área de Reforma Interior ARI-6 (Calle Molino de Viento)

Artículo 165. Ámbito y objetivos
Artículo 166. Características físicas y de gestión
Artículo 167. Ordenanzas de aplicación

Sección 8ª. Área de Reforma Interior ARI-7 (Zona del Silo)

Artículo 168. Ámbito y objetivos
Artículo 169. Características físicas y de gestión
Artículo 170. Ordenanzas de aplicación

Sección 9ª. Área de Reforma Interior ARI-8 (Calle El Hatillo)

Artículo 171. Ámbito y objetivos
Artículo 172. Características físicas y de gestión
Artículo 173. Ordenanzas de aplicación

Sección 10ª. Área de Reforma Interior ARI-10 (CP-93)

Artículo 174. Ámbito y objetivos
Artículo 175. Características físicas y de gestión
Artículo 176. Ordenanzas de aplicación

TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES**

Artículo 177. Ámbito y delimitación de áreas de reparto y sectores (OE)
Artículo 177 Bis. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)
Artículo 178. Planes Parciales. Objeto y determinaciones
Artículo 179. Ejecución del planeamiento

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO II. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R1

Artículo 180. Ámbito y características generales
 Artículo 181. Aprovechamiento tipo y coeficientes de ponderación relativa
 Artículo 182. Ordenanzas de aplicación

CAPÍTULO III. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R2

Artículo 183. Ámbito y características generales
 Artículo 184. Aprovechamiento tipo y coeficientes de ponderación relativa
 Artículo 185. Ordenanzas de aplicación

CAPÍTULO IV. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R3

Artículo 186. Ámbito y características generales
 Artículo 187. Aprovechamiento tipo y coeficientes de ponderación relativa
 Artículo 188. Ordenanzas de aplicación

SUBCAPÍTULO 1º. Generalidades

Artículo 188 A. Desarrollo

SUBCAPÍTULO 2º. Regulación de usos

Artículo 188 B□ Disposiciones generales
 Artículo 188 B□. Uso residencial
 Artículo 188 B□. Otros usos

SUBCAPÍTULO 3º. Sistemas

Artículo 188 C□ Sistemas generales
 Artículo 188 C□ Sistemas locales
 Artículo 188 C□. Ejecución y titularidad de los sistemas locales.
 Artículo 188 C□. Sistema viario
 Artículo 188 C□ Sistemas de zonas verdes y espacios de uso y dominio público
 Artículo 188 C□. Sistemas de equipamiento comunitario docente
 Artículo 188 C□ Sistema de equipamiento comunitario social (SIPS)

SUBCAPÍTULO 4º. Régimen urbanístico del suelo

Artículo 188 D□. Facultades y derechos de los propietarios de los terrenos
 Artículo 188 D□. Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos

SUBCAPÍTULO 5º. Ordenanza reguladora del planeamiento derivado

Artículo 188 C□. Estudios de detalle
 Artículo 188 C□. Reparcelación

SUBCAPÍTULO 6º. Normativa reguladora de urbanización

Artículo 188 F□. Procedimiento
 Artículo 188 F□. Contenido de los proyectos de urbanización
 Artículo 188 F□. Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario
 Artículo 188 F□. Conservación de la urbanización
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre el sistema viario
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre las zonas verdes
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre la red de energía eléctrica
 Artículo 188 F□. Determinaciones sobre la red de telecomunicaciones

SUBCAPÍTULO 7º. Normas de edificación**Sección 1º. Ordenanzas Generales de la Edificación****Sección 2º. Ordenanzas de la Zona**Subsección 2º.1 Ordenanzas particulares de la zona de vivienda unifamiliar aislada, tipo II (VUA-II)

Artículo 188 G□. Parcela mínima
 Artículo 188 G□. Agregación de las parcelas
 Artículo 188 G□. Segregación de las parcelas
 Artículo 188 G□. Regulación de usos
 Artículo 188 G□. Alineaciones y rasantes
 Artículo 188 G□. Separación a linderos. Medianerías

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****ÍNDICE**

Artículo 188 G□. Fondo máximo edificable
 Artículo 188 G□. Ocupación máxima de parcela
 Artículo 188 G□. Edificabilidad
 Artículo 188 G□□ Altura de las edificaciones
 Artículo 188 G□□ Patios y espacios libres interiores
 Artículo 188 G□□ Regulación de usos
 Artículo 188 G□□ Condiciones estéticas y de composición
 Artículo 188 G□□ Vallas
 Artículo 188 G□□ Plazas de aparcamiento en parcelas privadas

Subsección 2ª.2 Ordenanzas para los suelos calificados como equipamiento educativo y servicios de interés público y social

Artículo 188 H□. Ámbito
 Artículo 188 H□. Usos
 Artículo 188 H□. Parcela mínima
 Artículo 188 H□. Altura
 Artículo 188 H□. Ocupación y edificabilidad
 Artículo 188 H□. Tipología
 Artículo 188 H□. Separación a linderos

CAPÍTULO IV BIS. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R6**Sección 1ª. Determinaciones de carácter general**

Artículo 188 Bis A□ Clasificación y categoría
 Artículo 188 Bis A□ Régimen del suelo
 Artículo 188 Bis A□ Previsión de viviendas de protección pública.
 Artículo 188 Bis A□ Sistemas Generales
 Artículo 188 Bis A□ Uso global
 Artículo 188 Bis A□ Densidad global
 Artículo 188 Bis A□ Edificabilidad global
 Artículo 188 Bis A□ Áreas de reparto
 Artículo 188 Bis A□ Aprovechamiento medio
 Artículo 188 Bis A□□ Coeficientes de ponderación
 Artículo 188 Bis A□□ Sistema de gestión
 Artículo 188 Bis A□□ Plazos

Sección 2ª. Ordenanzas Particulares de la Zona VUEM-CC LIBRE

Artículo 188 Bis B□. Referencia a las Normas Urbanísticas
 Artículo 188 Bis B□. Regulación de los usos
 Artículo 188 Bis B□. Tipología
 Artículo 188 Bis B□. Parcela mínima
 Artículo 188 Bis B□. Edificabilidad
 Artículo 188 Bis B□. Ocupación
 Artículo 188 Bis B□. Número máximo de viviendas
 Artículo 188 Bis B□. Altura de las edificaciones
 Artículo 188 Bis B□. Patios
 Artículo 188 Bis B□□. Reservas de aparcamientos
 Artículo 188 Bis B□□. Retranqueos
 Artículo 188 Bis B□□ Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 188 Bis B□□ Cuerpos y elementos salientes
 Artículo 188 Bis B□□ Condiciones estéticas y de composición

Sección 3ª. Ordenanzas Particulares de la Zona VUEM-CC VPO

Artículo 188 Bis C□. Referencia a las Normas Urbanísticas
 Artículo 188 Bis C□. Regulación de los usos
 Artículo 188 Bis C. Tipología
 Artículo 188 Bis C□. Parcela mínima
 Artículo 188 Bis C□. Edificabilidad
 Artículo 188 Bis C□. Ocupación.
 Artículo 188 Bis C□. Número máximo de viviendas
 Artículo 188 Bis C□. Altura de las edificaciones
 Artículo 188 Bis C□. Patios
 Artículo 188 Bis C□□. Reservas de aparcamientos
 Artículo 188 Bis C□□. Retranqueos
 Artículo 188 Bis C□□. Separación a linderos. Medianerías
 Artículo 188 Bis C□□. Cuerpos y elementos salientes
 Artículo 188 Bis C□□. Condiciones estéticas y de composición

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR
NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

Sección 4ª: Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento Educativo y Servicio de Interés Público y Social

- Artículo 188 Bis D□. Ámbito
- Artículo 188 Bis D□. Usos
- Artículo 188 Bis D□. Parcela Mínima
- Artículo 188 Bis D□. Altura
- Artículo 188 Bis D□. Ocupación y edificabilidad
- Artículo 188 Bis D□. Tipología

TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES**

- Artículo 189. Ámbito y zonas objeto de protección especial (OE)
- Artículo 190. Norma de aplicación complementaria
- Artículo 190. Bis. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

CAPÍTULO II. NORMAS PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**Sección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección de Riberas**

- Artículo 191. Ámbito de aplicación (OE)
- Artículo 192. Regulación de usos (OE)

Sección 2ª. Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Ecológico

- Artículo 193. Ámbito de aplicación (OE)
- Artículo 194. Regulación de usos (OE)

Sección 3ª. Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Estratégico-Ambiental

- Artículo 195. Ámbito de aplicación(OE)
- Artículo 196. Regulación de usos (OE)

CAPÍTULO II Bis. NORMAS PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**Sección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección de Infraestructura**

- Artículo 197. Ámbito de aplicación (OE)
- Artículo 198. Regulación de usos (OE)

Sección 2ª. Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias

- Artículo 199. Vías Pecuarias (OE)

Sección 3ª. Suelo no urbanizable de especial protección Hidrológica: Cauces, riberas y márgenes

- Artículo 199 Bis. Ámbito de aplicación (OE)

CAPÍTULO II Ter. NORMAS PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**Sección 1ª. Suelo no urbanizable Entorno Arroyo Ansaras**

- Artículo 200. Ámbito de aplicación
- Artículo 201. Regulación de usos

Sección 2ª. Suelo no urbanizable Genérico

- Artículo 202. Ámbito de aplicación
- Artículo 203. Regulación de usos

TÍTULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, DISCIPLINA Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA**CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO**

- Artículo 204. Actos sujetos a licencia
- Artículo 205. Competencia y régimen general
- Artículo 206. Señalamiento de alineaciones y rasantes

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR
NORMAS URBANÍSTICAS**ÍNDICE****CAPÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINA.**

Artículo 207. Deber de conservación y órdenes de ejecución de obras
Artículo 208. Declaración de ruina

CAPÍTULO III. LEGALIDAD URBANÍSTICA: PROTECCIÓN, INSPECCIÓN E INFRACCIONES

Artículo 209. Competencias sobre inspección urbanística
Artículo 210. Medidas y órdenes para la protección de la legalidad urbanística
Artículo 211. Infracciones urbanísticas

CAPÍTULO IV. PUBLICIDAD URBANÍSTICA

Artículo 212. Publicidad del planeamiento urbanístico
Artículo 213. Consulta urbanística
Artículo 214. Cédula urbanística
Artículo 215. Información urbanística y enajenación de terrenos

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO (PA)

SEGUNDA. INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA.

FICHAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.P normas de carácter general

c1 finalidad, contenido documental y carácter vinculante

TÍTULO PRELIMINAR. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL**CAPÍTULO I. FINALIDAD, CONTENIDO DOCUMENTAL Y CARÁCTER VINCULANTE****Artículo 1. Finalidad**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) se redactan con la finalidad de definir para el municipio de Guadalcazar la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Para ello se ajustan sus determinaciones a la legislación urbanística aplicable en el momento de su aprobación definitiva, entendiéndose por esta: la Ley 1/1997, de 18 de junio, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por la que se adoptan, con carácter urgente y transitorio, disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana; complementada con la legislación contenida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana que ha sido declarada constitucional por la Sentencia del Tribunal Supremo 61/1997, de 20 de marzo; junto con el resto del referido Texto Refundido no anulado por la Sentencia; y con sus Reglamentos de desarrollo.

En lo sucesivo se simplificará la referencia a la citada legislación urbanística aplicable con las siglas TRLS, concordando los artículos que se citen con los del RD. 1/1992, con independencia de su aprobación por la Ley Autonómica 1/1997 o del mantenimiento de su vigencia como Ley estatal. La utilización de las NNSS como instrumento de ordenación y su finalidad se justifican por la aplicación de los artículos 65 y 75 del TRLS y del artículo 88 de su Reglamento de Planeamiento Urbanístico (RPU).¹

Artículo 2. Naturaleza jurídica

Las NNSS constituyen el instrumento legal de ordenación integral del territorio del municipio, definiendo y regulando el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las NNSS serán de aplicación exclusiva en la totalidad del territorio municipal de Guadalcazar, en la provincia de Córdoba.

Artículo 4. Alcance

1. Estas NNSS son del tipo definido en el artículo 91.b) del RPU.

Dentro de su ámbito municipal, clasifican el suelo según el artículo 77 del TRLS ⁽¹⁾ en las siguientes fases:

- a) *Suelo urbano*: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un planeamiento de desarrollo.
- b) *Suelo urbanizable*²: delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.
- c) *Suelo no urbanizable*: fijando, en su caso, normas de especial protección.

2. En virtud de la Disposición Adicional Primera del TRLS, en razón a la población del municipio, inferior a 25.000 habitantes, así como por su escasa capacidad de gestión, no serán obligatorias en el suelo urbano no incluido en alguna Unidad de Ejecución las normas contenidas en el TRLS relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento susceptible de apropiación. Todo ello salvo que la Comunidad Autónoma de Andalucía, por sí o a instancia del Ayuntamiento, disponga lo contrario.

Tampoco será aplicable la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar.

¹ Las referencias a la Ley 1/1997, RDL 1/1992 habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente.

² Clases de suelo establecidas en Adaptación Parcial aprobada por el Ayuntamiento de Guadalcazar el 09/03/2018

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.P normas de carácter general
c2 vigencia, revisión, modificación o sustitución

CAPÍTULO II. VIGENCIA, REVISIÓN, MODIFICACIÓN O SUSTITUCIÓN

Artículo 5. Vigencia

Las presentes NNSS tendrán vigencia indefinida³, de acuerdo con los artículos 125 del TRLS y 150 del RPU, hasta que sean revisadas o sustituidas por otras o por un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)⁴, ello sin perjuicio de que sus determinaciones puedan ser modificadas con arreglo a lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 6 Revisión de planeamiento⁵

1. La alteración del contenido de las NN.SS puede llevarse a cabo mediante su revisión o por la modificación de alguno o algunos de los elementos que la constituyen.
El concepto de revisión será el contemplado en el artículo 126.4 del TRLS.

Sin perjuicio de la aplicación en cualquier momento de los supuestos señalados en el citado artículo, cuando transcurran cuatro años desde la aprobación definitiva de estas NNSS, el Ayuntamiento podrá decidir sobre la conveniencia de su mantenimiento o revisión.

Particularmente deberá estudiarse dicha conveniencia ante las siguientes circunstancias:

- a) Que haya sido urbanizado y edificado el 90% del suelo de uso residencial y se justifique la necesidad de su ampliación.
- b) Que haya sido urbanizado y edificado la totalidad del suelo de uso industrial o se justifique la necesidad de su ampliación por causas extraordinarias.
- c) Que se hayan producido cambios generales y substanciales en la red viaria o en el sistema de espacios libres.

2. También podrá ordenarse motivadamente la revisión por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando las circunstancias b exigieren, conforme al artículo 126.6 del TRLS.

Artículo 7 Modificación⁶

1. Conforme al artículo 126.5 del TRLS, en otros supuestos diferentes a los que se han señalado para la revisión, la alteración de las determinaciones de las NNSS se considerará como modificación de las mismas, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación y calificación del suelo.

Entre los supuestos a que se refiere el párrafo anterior se señalan a continuación los más típicos:

- a) Cambios en las alineaciones y rasantes, siempre que no se opte por un Estudio de Detalle.
- b) Disminución en el tamaño, límites o cambios de ubicación del equipamiento.
- c) Rectificación aislada o puntual de los límites del suelo urbano o del suelo apto para la urbanización.
- d) Alteración de los usos o intensidades de los mismos, sin incremento de volumen.
- e) Incremento del volumen máximo edificable en una determinada zona. En este caso, con las previsiones del artículo 128.2 del TRLS.
- f) Diferente zonificación o uso de las zonas verdes o espacios libres previstos; con las condiciones señaladas en el artículo 129 del TRLS.
- g) Cambios en la redacción de artículos de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la edificación.

³ Artículo 35.1 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA.

⁴ Artículo 36, 37 y 38 Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de la LOUA.

⁵ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

⁶ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.P normas de carácter general
c2 vigencia, revisión, modificación o sustitución

2. Según el artículo 128 del TRLS y 161.1 del RPU: las modificaciones de las NNSS se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

Artículo 8 Sustitución

Procederá la sustitución de las NNSS por un PGOU: cuando así sea acordado por el Ayuntamiento, en el caso de revisión; o bien, porque la dinámica urbana requiriese una programación propia de dicho instrumento.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.P normas de carácter general

c3 aplicación e interpretación, obligatoriedad y normas de aplicación subsidiaria o complementaria

CAPÍTULO III. APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN, OBLIGATORIEDAD Y NORMAS DE APLICACIÓN SUBSIDIARIA O COMPLEMENTARIA**Artículo 9. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.⁷**

1. La interpretación de los instrumentos de planeamiento corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente, y de sus funciones jurisdiccionales del poder Judicial.
2. Como criterio interpretativo general, las determinaciones de los instrumentos de planeamiento se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, y siempre con atención a los fines y objetivos expresados en la Memoria, que es el instrumento básico para la interpretación de cada plan en su conjunto, y sirve para resolver los conflictos entre documentos o determinaciones. Los distintos documentos de los citados planes urbanísticos integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones prevalecerá:
 - a) La memoria sobre la planimetría.
 - b) La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan, en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - c) 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 éstas en los demás planos.
 - d) Las ordenanzas generales sobre las particulares.

Artículo 10. Obligatoriedad

1. Toda actuación urbanística o edificatoria, definitiva o provisional, de iniciativa pública o privada, que se realice en el término municipal de Guadalcazar, deberá ajustarse a lo dispuesto en estas normas y en conformidad con lo previsto en la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR), en sus Reglamentos de desarrollo y en demás legislación urbanística de aplicación.
2. La corporación municipal procurará el cumplimiento de estas normas y demás normativa urbanística vigente en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de la participación de los particulares, reglada en el TRLR⁸.

Artículo 11. Normas de aplicación subsidiaria o complementaria

Serán de aplicación con carácter subsidiario o complementario, en aquellos aspectos no especificados o sólo parcialmente desarrollados por estas normas: las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba y el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba.

⁷Apartados 1, 2 y 3, del artículo 5 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09/03/2018.

⁸La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.I régimen urbanístico del suelo**

c1-c1 bis_disposiciones generales-ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos

TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 12. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo**

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condicionan su ejercicio.
2. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en estas normas no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.
3. La participación en las plusvalías generadas por la acción urbanística y el reparto entre los afectados de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirá en los términos fijados por las Leyes.
4. La utilización del suelo y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las limitaciones que se establezcan en la legislación territorial y, por remisión de ella, en estas normas y su planeamiento de desarrollo, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 13. Derechos y deberes básicos de los propietarios

1. La aprobación de las propias normas del municipio de Guadalcazar, o de su planeamiento de desarrollo determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos.
2. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los deberes señalados en los artículos 20, 21 y 22 del TRLS. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas definidas y reguladas en los artículos 23 al 41 del TRLS.⁹

CAPÍTULO I.BIS. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS**Artículo 13 Bis. Ordenación estructural del territorio y sus núcleos urbanos¹⁰**

De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística¹¹, el presente documento recoge en sus planos de ordenación estructural 1, 2,3.1 y 3.2, así como en las presentes Normas Urbanísticas, las determinaciones que configuran la ordenación estructural en vigor en el municipio de Guadalcazar.

Artículo 13 ter. Identificación de la ordenación estructural¹²

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural, y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determinan estas Normas Urbanísticas.
2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en estas Normas Urbanísticas de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "OE" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

⁹Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

¹⁰ Artículo 6.1 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹¹ Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

¹² Artículo 7 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTOS REFUNDIDOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.I régimen urbanístico del suelo
c2 clasificación del suelo

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

Artículo 14. La clasificación y categorías del suelo (OE) ¹³

El presente documento establece la clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando en sus planos de ordenación estructural 1, 2, 3.1 y 3.2, las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, que son las siguientes:

- a) Suelo urbano
 - Suelo urbano consolidado (SUC)
 - Suelo urbano no consolidado (SUNC)
- b) Suelo urbanizable
 - Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)
- c) Suelo no urbanizable
 - Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE)
 - Suelo no urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU)
 - Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU)

Artículo 15. Suelo urbano (OE) ¹⁴

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística¹⁵, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **Suelo urbano consolidado (SUC):** suelo ordenado específicamente de modo detallado por el planeamiento general vigente (PGV), y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas, sin requerir de la delimitación de unidades de ejecución, constituido por los siguientes terrenos:

El definido por el PGV como suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución, así como aquel que ha sido transformado y urbanizado legalmente, en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, y de conformidad con sus determinaciones, en coherencia con los criterios establecidos en el art. 45.1.c de la LOUA.

- **Suelo urbano no consolidado (SUNC):** el resto del suelo urbano no incluido en la anterior categoría, constituido por los ámbitos incluidos por el planeamiento general vigente en áreas o unidades de ejecución, por precisar de una actuación de transformación urbanística y estar sujetos a una actuación de reforma interior, y para los que el planeamiento vigente establece la ordenación detallada en los planos de ordenación completa, y en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

¹³ Este artículo corresponde al artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018

¹⁴ Este artículo corresponde al desarrollo del apartado 1.a) del artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹⁵ Artículo 45 de la LOUA.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.I régimen urbanístico del suelo
c2 clasificación del suelo

TABLA_1 AMBITOS ADSCRITOS A LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
CATEGORÍA	ARIs	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SUNC	ARI-2	"Calle M ^a Isidra Guzmán"	9.518,68 m ²
SUNC	ARI-3-2	"Calle Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"	6.386,71 m ²
SUNC	ARI-3-3a)	"Calle Arco encuentro Calle Fernando Revuelta"	2.158,62 m ²
SUNC	ARI-3-3b)	"Calle Arco encuentro Calle Fernando Revuelta"	2.907,01 m ²
SUNC	ARI-3(bis)	"Calle Nueva"	995 m ²
SUNC	ARI-4	"El Lavadero"	5.983,11 m ²
SUNC	ARI-5	"Centro"	5.396,69 m ²
SUNC	ARI -7	"Zona del Silo"	21.681,74 m ²
SUNC	ARI-10	"CP-93"	38.240 m ²
TOTAL:			93.267,56 m²

Artículo 16. Suelo urbanizable (OE) ¹⁶

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística¹⁷, e integrado por el suelo que el Texto Refundido adscribe a la siguiente categoría:

- **Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)**, constituido por los sectores cuya ordenación pormenorizada se encuentra establecida, bien por el planeamiento general vigente, bien por el instrumento de desarrollo considerado por las presentes Normas Urbanísticas como planeamiento aprobado (PA), en base a la Disposición Transitoria Primera de estas Normas.

El Texto Refundido incluye en esta categoría los siguientes sectores:

TABLA_2 SECTORES ADSCRITOS A LA CATEGORÍA DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE
SUO_PP-R1	"Calle Isidra Guzmán"	36.635 m ²
SUO_PP-R3	"Quintanilla"	230.993 m ²
SUO_PP-R5	"El Hatillo"	77.461,01m ²
SUO_PP-R6	"Mirador del Coto"	25.309m ²
SUO_PP-I1	"Majadas Viejas"	44.643,59m ²
TOTAL:		415.041,60

Artículo 17. Suelo no urbanizable (OE) ¹⁸

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable¹⁹, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNEP-LE)**: incluye los suelos sobre los que concurre las características descritas en el artículo 46.2.a) de la LOUA, en aplicación de los criterios definidos en los apartados a), b) e i) del artículo 46.1 de la LOUA, y constituido por los terrenos que este documento de planeamiento incluye en los siguientes ámbitos:

¹⁶ Este artículo corresponde al desarrollo del apartado 1.b) del artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹⁷ Artículo 47 de la LOUA.

¹⁸ Este artículo corresponde al desarrollo del apartado 1.c) del artículo 8 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹⁹ Artículo 46 de la LOUA.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.I régimen urbanístico del suelo
c2 clasificación del suelo

- SNUEP-LE. Vías Pecuarias
 - SNUEP-LE. Cauces, riberas y márgenes.
 - SNUEP-LE. Especial Protección de Infraestructuras
 - Carreteras
 - Infraestructura ferroviaria (AVE)
- **Suelo no urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU):** incluye los suelos sobre los que concurre las características descritas en el artículo 46.2.b) de la LOUA, en aplicación de los criterios definidos en los apartados c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA, y constituido por los terrenos que este documento de planeamiento incluye en los siguientes ámbitos:
- SNUEP-PTU. Especial Protección de Riberas.
 - SNUEP-PTU. Especial Interés Ecológico.
 - SNUEP-PTU. Especial Interés Estratégico-Ambiental
- **Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (SNU):** integrado por el resto de suelos que no han sido incluidos en ninguna de las categorías anteriores, y constituido por los terrenos que este documento de planeamiento incluye en los siguientes ámbitos.
- SNU Entorno Arroyo Ansaras
 - SNU Genérico.

Artículo 18. Solar

Tendrán consideración de solares las superficies de suelo urbano que sean aptas para la edificación y reúnan los requisitos señalados en el artículo 14 del TRLS.²⁰

Los servicios e infraestructura exigidos para la urbanización se establecen en estas Normas Urbanísticas.

El señalamiento oficial de alineaciones y rasantes será requisito previo para que se adquiera por un terreno o parcela la categoría de solar.

²⁰ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.I régimen urbanístico del suelo
c2 bis disposiciones sobre vivienda protegida

CAPÍTULO II BIS. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo. 18 Bis Disposiciones sobre vivienda protegida (OE) ²¹

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística²², no será exigible a los sectores con uso residencial, que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas con uso residencial, que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado inicialmente el 27 de marzo del 2017.
2. Todas las áreas de reforma interior delimitadas en este documento, cuentan con ordenación detallada, proveniente de Normas Subsidiarias. Así mismo, todos los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial cuentan con ordenación detallada aprobada definitivamente, habiendo sido adscritos en su momento por la Adaptación Parcial a la categoría de suelo urbanizable ordenado, por lo que no es necesario establecer la obligatoriedad de reserva de terrenos para su destino a vivienda protegida, manteniéndose vigentes las condiciones de ordenación dadas por el planeamiento general vigente que se resumen en los siguientes cuadros.

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR				
ARIs	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO	RESERVA V.P.
ARI-2	"Calle Mª Isidra Guzmán"	9.518,68 m ²	R	-
ARI-3-2	"C/ Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"	6.386,71 m ²	R	-
ARI-3-3a)	"Calle Arco encuentro Calle Fernando Revuelta"	2.158,62 m ²	R	-
ARI-3-3b)	"C/ Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"	2.907,01 m ²	R	-
ARI-3(bis)	"Calle Nueva"	995 m ²	R	-
ARI-4	"El Lavadero"	5.983,11 m ²	R	-
ARI-5	"Centro"	5.396,69 m ²	R	-
ARI -7	"Zona del Silo"	21.681,74 m ²	R	-
ARI-10	"CP-93"	38.240 m ²	R	-

RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES				
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	USO	RESERVA V.P.
SUO_PP-R1	"Calle Isidra Guzmán"	36.635 m ²	R	-
SUO_PP-R3	"Quintanilla"	230.993 m ²	R	-
SUO_PP-R5	"El Hatillo"	77.461,01m ²	R	30% (*)
SUO_PP-R6	"Mirador del Coto"	25.309,00m ²	R	30% (39 viv.) (*)
SUO_PP-I1	"Majadas Viejas"	44.643,59m ²	I	-

(*) Exigencia establecida por el PGV

²¹ Artículo 9 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

²² Artículo 10.1.A).b) de la LOUA, modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/2005.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.I régimen urbanístico del suelo
c2 ter niveles de densidad, usos y edificabilidades globales

CAPÍTULO II TER. NIVELES DE DENSIDAD, USOS Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Artículo 18 Ter. Niveles de densidad, usos y edificabilidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE) ²³

1. Este documento recoge en los planos de ordenación estructural 3.1 y 3.2 la asignación del uso global, para las distintas zonas identificadas en suelo urbano, y los sectores de suelo urbanizable ordenado, entendiendo por uso global aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un sector o zona, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera, conforme a la regulación contenida en el planeamiento general vigente.
2. Así mismo, recoge en los planos de ordenación estructural 3.1 y 3.2, la asignación de los niveles de densidad y edificabilidad global, para las distintas zonas identificadas en suelo urbano, y los sectores de suelo urbanizable ordenado, conforme los siguientes valores:

NIVELES DE DENSIDAD, USO Y EDIFICABILIDAD GLOBAL DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO					
ZONAS EN SUELO URBANO		SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICAB. GLOBAL	NIVEL DE DENSIDAD
Casco Consolidado	CC	217.903,68 m ²	Residencial	1,2632 m ² /m ² s	ALTA (50-75 viv./Ha)
Vivienda Unifamiliar Aislada, tipo I	VUA-I	44.187,33 m ²	Residencial	0,7214 m ² /m ² s	MEDIA-BAJA (15-30 viv./Ha)
Vivienda Unifamiliar Aislada, tipo III	VUA-III	80.000 m ²	Residencial	0,1835 m ² /m ² s	BAJA (5-15 viv./Ha)

NIVELES DE DENSIDAD, USO Y EDIFICABILIDAD GLOBAL DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE					
SECTOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SECTOR	USO GLOBAL	E. G (m ² /m ² s)	NIVEL DE DENSIDAD
SUO_PP-R1	"Calle Isidra Guzmán"	36.635 m ²	R	1,03	MEDIA (30-50 viv./Ha)
SUO_PP-R3	"Quintanilla"	230.993 m ²	R	0,28	MUY BAJA (≤5 viv./Ha)
SUO_PP-R5	"El Hatillo"	77.461,01m ²	R	0,6	MEDIA (30-50 viv./Ha)
SUO_PP-R6	"Mirador del Coto"	25.309 m ²	R	0,70	ALTA (50-75 viv./Ha)
SUO_PP-I1	"Majadas Viejas"	44.643,59 m ²	I	0,8	-

Nomenclatura utilizada:

R: Residencial

I: Industrial

E.G: Edificabilidad Global

²³ Apartado 3 y 4, del artículo 11 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**T.I régimen urbanístico del suelo
c3 régimen del suelo urbano**CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO****Artículo 19. Obtención de terrenos dotacionales.**

En el suelo urbano no incluido en áreas de reforma interior, los sistemas generales y las dotaciones locales se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de áreas de reforma interior con exceso de aprovechamiento en suelo urbanizable.

1. En el suelo urbano incluido en áreas de reforma interior, los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local, dentro de la correspondiente área, serán de cesión obligatoria y gratuita.

En los planos donde figuran delimitadas las áreas de reforma interior se señalan dichos terrenos dotacionales, estando dimensionados superficialmente en las Fichas de Planeamiento de cada área.

2. Las cesiones a que se refiere el número anterior se producirán, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios.

Artículo 20. Gastos de urbanización

Los propietarios afectados por un área de reforma interior en suelo urbano deberán sufragar los gastos de urbanización, tanto de los terrenos donde vaya a materializarse el aprovechamiento urbanístico como de los dotacionales públicos de carácter local de interés para la área correspondiente.

En dichos gastos se comprenden los conceptos siguientes:

- a) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería.
- b) Las indemnizaciones que procedan por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones, obras o instalaciones que exija la ejecución del planeamiento.
- c) El coste de los proyectos de urbanización y gastos originados, en su caso, por la compensación o reparcelación que fuesen precisas.

Los anteriores conceptos tendrán la extensión y particularidades señaladas en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU).

Para el pago de los gastos de urbanización y su distribución podrán adoptarse los procedimientos de los artículos 155 y 163 del TRLS²⁴, según los sistemas de actuación que se sigan.

Artículo 21. Aprovechamiento urbanístico.

1. En el suelo urbano no incluido en alguna Área de Reforma Interior o planeamiento especial: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación alcanzará el porcentaje que determine la legislación vigente en relación con el aprovechamiento permitido por las NNSS en el terreno de que se trate.

Salvo que en la legislación de aplicación se regule en otro sentido, para estos suelos podrá ser susceptible de apropiación el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por las NNSS en el terreno de que se trate.

2. En el suelo urbano incluido en un Área de Reforma Interior: el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación podrá ser, así mismo, del 100 por 100 del aprovechamiento medio resultante en el Área de Reforma Interior respectiva, siempre que se liberen los espacios de dominio y uso público que para cada área se han grafado en los planos 4.1 y 4.2 de Zonificación, calificación y usos del suelo.

3. El derecho al aprovechamiento urbanístico se concretará de acuerdo con las formas señaladas en el artículo 29 del TRLS²⁵, según sea el caso.

²⁴ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

²⁵ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.I régimen urbanístico del suelo
c4 régimen del suelo urbanizable

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 22. Reservas de dotaciones**

Los correspondientes Planes Parciales, en desarrollo de las NNSS para los sectores delimitados en el suelo urbanizable, señalarán las reservas de terrenos para: Jardines, áreas de juego y recreo de niños; centros culturales y docentes; y demás equipamiento de interés público y social. Igualmente determinarán el trazado y características de la red de comunicaciones propias de cada sector y de su enlace con el sistema general de infraestructuras y servicios²⁶ previsto por las NNSS, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

Las dotaciones anteriores tendrán el carácter de cesiones obligatorias y gratuitas, y cumplirán los niveles superficiales mínimos establecidos en el artículo 83 del TRLS²⁷ y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Artículo 23. Gastos de urbanización

Los propietarios afectados en los sectores delimitados de suelo urbanizable sufragarán los gastos de urbanización señalados en el artículo 155 del TRLS²⁸ y en los artículos 59 a 61 del RGU así como los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada.

Dichos gastos se abonarán en la forma y cuantía que se establezca en la aprobación de los Planes Parciales de cada uno de los sectores.

Artículo 24. Aprovechamiento urbanístico.

Para los sectores delimitados en el suelo urbanizable, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el resultado de referir a su superficie porcentaje que determine la legislación urbanística vigente respecto al aprovechamiento medio del área de reparto en que se encuentre.

²⁶ Denominado en las NNSS de Comunicaciones, que incluía únicamente la red viaria y sus zonas de protección.

²⁷ La referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

²⁸ La referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.I régimen urbanístico del suelo
c5 régimen del suelo no urbanizable

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE**Artículo 25 Destino²⁹**

1. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán destinarse a fines distintos de los señalados en el artículo 15 del TRLS.
 Los usos estarán limitados a los que figuran en el Título IV: "Normas de aplicación en suelo no urbanizable", de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la provincia de Córdoba (NNSS provinciales); con relación a la clase de obra de que se trate, dentro de los 11 tipos de edificaciones e instalaciones definidos en dichas Normas, de aplicación complementaria en el municipio.
2. Además de las condiciones de los artículos 15, 16 y 17 del TRLS y de las normas de aplicación de las NNSS provinciales, serán exigibles:
 - a) El cumplimiento de la legislación específica o normativa sectorial, en razón del uso o actividad, que se relaciona en el capítulo 6 de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales.
 - b) El cumplimiento de la normativa de protección y en concreto del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba (PEPMF).
 - c) El cumplimiento de la Ley estatal 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; y de la Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía³⁰.

Artículo 26. Áreas de especial protección

Aunque en el municipio no figuran Espacios o Bienes catalogados por el PEPMF, ni por las NNSS provinciales, el presente documento delimita áreas de especial protección en el suelo no urbanizable.

En ellas estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico a proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido.

²⁹ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

³⁰ La referencia a la Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha de entenderse a la legislación del patrimonio histórico andaluz vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.II desarrollo del planeamiento general vigente
c1 ejecución del planeamiento**TÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE****CAPÍTULO I. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****Artículo 27. Normas generales del desarrollo.³¹**

1. La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable al objeto de garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración; al igual que el costeamiento de los gastos de urbanización y, en su caso, la ejecución de la misma.
2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

Dicho instrumento se fija por las NNSS en cada caso, sin perjuicio de que posteriormente, a iniciativa de las Entidades públicas o los particulares, se puedan redactar y tramitar otros instrumentos de desarrollo tales como: Planes Especiales, para la ejecución de los sistemas generales u otras finalidades recogidas en el artículo 84.3 del TRLS; o Estudios de Detalle, cuando proceda para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas por las NNSS para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

La ejecución práctica del planeamiento general, en el suelo urbano, y de los Planes Parciales, en suelo urbanizable, se llevará a cabo mediante la redacción, aprobación y ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

3. Para la ejecución del planeamiento urbanístico de desarrollo se han delimitado Unidades de Ejecución que, a su vez, se desarrollarán por el sistema de actuación que corresponda, según figura en las respectivas Fichas de Planeamiento de cada unidad, dentro de los establecidos y con las regulaciones que al respecto expresan los artículos 148 al 167 del TRLS.

Artículo 28. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo urbano.

1. En el suelo urbano en general, el Planeamiento General Vigente contiene su ordenación detallada y no será necesaria la aprobación de otro instrumento de desarrollo para ejecutar el planeamiento, sin perjuicio de iniciativas públicas o privadas que así lo propusieran para fines y zonas concretas.
2. El Planeamiento General Vigente contiene la delimitación, ordenación detallada y determinaciones urbanísticas de las Áreas de Reforma Interior en suelo urbano, por lo que para su ejecución bastaría con la aprobación del instrumento correspondiente de Planeamiento General que las regula, de acuerdo con el artículo 142 del TRLS³². Procederá la reparcelación o compensación para la justa distribución de cargas y beneficios; así como la adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación en las condiciones y plazos que se establecen en el TRLS.

Artículo 29. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo urbanizable

En suelo urbanizable el Planeamiento General Vigente delimita cinco sectores a los que se hace corresponder sendas áreas de reparto diferentes, a ejecutar mediante un Área de Reparto cada una de ellas.

³¹ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística y vigente.

³² La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística y vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.II desarrollo del planeamiento general vigente
c1 ejecución del planeamiento

La ejecución del planeamiento en dichas áreas requerirá la previa aprobación de los Planes Parciales correspondientes.

En las Fichas de Planeamiento de cada sector se asignan las intensidades y usos globales a las diferentes zonas, a desarrollar por los Planes Parciales, fijando los plazos de aprobación de los mismos.

Dichos Planes Parciales incluirán en su Plan de Etapas la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

Artículo 30. Desarrollo del Planeamiento General Vigente en el suelo no urbanizable.³³

En el suelo clasificado como no urbanizable podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las finalidades señaladas en el artículo 84.3 del TRLS, a iniciativa de las Entidades locales u órganos competentes en el orden urbanístico; tramitándose de acuerdo con el artículo 115 del TRLS.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag. 26 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 50 de 199

³³ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.II desarrollo del planeamiento general vigente
c2 normas de urbanización

CAPÍTULO II. NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 31. Finalidad y condiciones de los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes del Planeamiento General Vigente; y en el suelo urbanizable, las de los Planes Parciales.
También podrán redactarse para la ejecución de Planes Especiales cuyo objetivo sea la realización de obras de infraestructura o de saneamiento y, en general, para las obras de nueva implantación, reparación o mejora de los espacios urbanos básicos que, en su caso, podrán tener el carácter de obras ordinarias.
2. Los Proyectos de Urbanización se ajustarán en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en los artículos 92 del TRLS³⁴ y 67 al 70 del RPU. En lo que no se especifique o se detalle suficientemente por este documento, será de aplicación complementaria el Título V y el capítulo 5 de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales, relativos a Obras de Urbanización e Infraestructuras.

Artículo 32. Condiciones mínimas de la urbanización

1. La urbanización de un determinado suelo deberá incluir, como mínimo, la implantación de las siguientes infraestructuras y servicios:
 - a) Abastecimiento de agua.
 - b) Alcantarillado.
 - c) Energía eléctrica.
 - d) Alumbrado exterior.
 - e) Pavimentación.
 - f) Jardinería y mobiliario urbano.

Para la ejecución de dichas infraestructuras se cumplimentará respectivamente lo especificado en las fichas 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 y 5.7 del Capítulo: "Obras de Urbanización e Infraestructura" de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales.

En todo caso, las anteriores infraestructuras deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales públicos existentes y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

2. Las infraestructuras y servicios deberán adaptarse al tipo de espacio que se pretenda urbanizar. En tal sentido, el Ayuntamiento podrá imponer determinadas características a los materiales e instalaciones a emplear, justificando su procedencia: por la armonización con el entorno, por las necesidades específicas de la zona a urbanizar, o por criterios de homogeneidad con soluciones tradicionales preexistentes, al objeto de facilitar las normales operaciones de mantenimiento y conservación.

Artículo 33. Documentación y tramitación³⁵

1. Los Proyectos de Urbanización y los de obras ordinarias comprenderán como mínimo la documentación exigida en el artículo 92.3 del TRLS.
Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras

³⁴ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

³⁵ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.II desarrollo del planeamiento general vigente
c2 normas de urbanización

a que se refieran puedan realizarse de acuerdo con los plazos fijados en cada caso.

2. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán según se regula en los artículos 117 a 122 del TRLS. Los Proyectos de obras ordinarias se tramitarán según se establece en los artículos 21 y 23 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 34. Conservación de la urbanización

El mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponderá a sus promotores hasta su cesión al Ayuntamiento y la Recepción Definitiva de las mismas, según se regula en el Título referente a Tramitación de estas Normas. Tras la Recepción Definitiva corresponderá al Ayuntamiento su conservación y mantenimiento.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.III sistemas y dotaciones
c1 disposiciones generales

TÍTULO III. SISTEMAS Y DOTACIONES

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 35. Sistemas generales y otras dotaciones

1. El presente documento de planeamiento, identifica como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto, o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.³⁶

Se distinguen tres tipos de sistemas generales:

- a) De Infraestructuras y Servicios³⁷
- b) De Espacios Libres
- c) De Equipamientos Comunitario (OE)

2. Las dotaciones públicas de carácter local están constituidas por los viales, espacios libres de dominio y uso público y el equipamiento al servicio de una zona concreta del territorio, mediante los que se enlazan y complementan a los sistemas generales.

3. Se consideran dotaciones privadas: las zonas verdes, centros asistenciales o sanitarios, u otros servicios sociales o comerciales, caracterizados por su uso privado o restringido y por sus fines particulares, en general lucrativos.

Artículo 36. Titularidad y uso

1. Los suelos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, existentes en el momento de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento general que lo defina, continuarán afectados por idéntico régimen de dominio y uso público.

2. Los suelos de propiedad privada destinados por el planeamiento a dotaciones públicas de carácter local estarán vinculados a su destino urbanístico desde la aprobación definitiva del planeamiento general o de desarrollo que corresponda, quedando afectos al dominio y uso público en el momento de su cesión a la administración actuante o, en su caso, en el de la expropiación de los mismos.

3. Las dotaciones privadas existentes o futuras podrán adquirir, en cualquier momento y por medio de los mecanismos específicos que procedan, el carácter dotacional público, por interés social o de la propia administración.

En tal caso, los suelos o edificaciones quedarán afectadas por el destino, uso y nivel de servicios que posean o propongan, suponiendo su eventual modificación o supresión, título suficiente para su incorporación al dominio público, mediante los medios legales oportunos o preestablecidos al efecto.

4. Los suelos de propiedad pública calificados como dotacionales públicos, de carácter general o local, en los que no se haya materializado la dotación o el equipamiento concreto, podrán ser otorgados, provisional y temporalmente, a particulares interesados en la creación y gestión de los mismos.

Las concesiones de uso aludidas y su periodo de vigencia se fijarán discrecionalmente por la administración, siempre que ningún organismo público programe a corto o medio plazo la utilización de dichos suelos. En todo caso, la eventual modificación, disminución o supresión

³⁶ Apartado 1, del artículo 10 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

³⁷ Denominado en las NNSS de Comunicaciones, que incluía únicamente la red viaria y sus zonas de protección.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.III** sistemas y dotaciones
c1 disposiciones generales

de las actividades dotacionales supondrá la anulación automática de las concesiones establecidas.

Artículo 37. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales y las dotaciones locales

1. La ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.
2. Las dotaciones públicas de carácter local, objeto de cesión obligatoria y gratuita en las Áreas de reparto delimitadas en el suelo urbano y en el urbanizable, pasarán al dominio y uso público urbanizadas, una vez aprobados y ejecutados los instrumentos de planeamiento derivado que corresponda.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.III sistemas y dotaciones
c2 sistema de infraestructuras y servicios

CAPÍTULO II. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Artículo 38. Red viaria

1. La red viaria es el conjunto de elementos y espacios de dominio y uso público destinados a permitir la accesibilidad y movilidad entre distintos puntos del territorio.
2. Por su localización y función se distinguen los siguientes tipos y clases de espacios:
 - a) En el suelo no urbanizable: Carreteras convencionales principales y secundarias, y caminos. Con las definiciones correspondientes a la Ley de Carreteras y su Reglamento.
 - b) En los suelos urbano y urbanizable: Plazas, paseos, travesías, calles de tráfico rodado, primarias y *locales*, y calles preferentemente peatonales. Con las definiciones de la ficha 5.1 del capítulo "Obras de urbanización e infraestructura" de la Documentación Complementaria de las NNSS provinciales.
3. En la documentación gráfica de las presentes NNSS se señala la jerarquización tipológica de las vías; así como, la situación y características orientativas de diseño de la nueva red viaria propuesta.

Artículo 38 Bis. Sistema general de infraestructuras y servicios. Identificación (OE) ³⁸

Han sido identificados en el plano 2.1_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Suelo no Urbanizable y en el plano 2_ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO, los siguientes Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios:

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)		
SGIS	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SGIS-1	Infraestructura ferroviaria (AVE)	Suelo no Urbanizable
SGIS-2	Carreteras	Suelo no Urbanizable

³⁸ Apartado 3, del artículo 10 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.III sistemas y dotaciones**
c3 sistema de espacios libres**CAPÍTULO III. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES****Artículo 39. Definición**

El sistema de espacios libres de dominio y uso público está constituido por los suelos destinados a parques urbanos y zonas verdes: jardines, zonas deportivas al aire libre, áreas de juego y recreo para niños y de expansión; recogidos en la documentación gráfica del presente documento.

El sistema de espacios libres se complementa con las dotaciones locales previstas para dichos usos en las Áreas de Reforma Interior delimitadas en el suelo urbano y en los Planes Parciales que desarrollen el planeamiento en el suelo urbanizable.

Artículo 40. Condiciones de los espacios y su uso

1. En función de los usos de suelo se establecerán, como mínimo, dentro del sistema de espacios libres, las siguientes zonas: Jardines y áreas de juego y recreo para niños.
2. Los jardines públicos, a efectos de su cómputo como reservas del sistema general de espacios libres a señalar por los Planes Parciales en el suelo urbanizable, deberán reunir las siguientes condiciones mínimas:
 - Presentar una superficie no inferior a 100 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
 - Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.
3. Podrán computarse como áreas de juego y recreo para niños las superficies de al menos 200 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo; y estén equipadas con elementos adecuados a su función.
4. Tendrán la consideración de parque urbano los espacios libres de uso público, con superficies cercanas a los 10.000 metros cuadrados o superiores y predominio de arbolado y jardinería. En ellos se admitirán como usos compatibles: los deportivos al aire libre, de relación en 3ª categoría y de aparcamientos, según se regulan por estas Normas Urbanísticas y con las siguientes condiciones:
 - a) La superficie ocupada por las posibles edificaciones no será mayor del 15% de la superficie total de los terrenos.
 - b) La organización de la estructura interna del parque urbano, así como la ocupación del suelo por los distintos usos permitidos, en cuanto a extensión, localización y forma, será determinada por el correspondiente Plan Especial.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.III sistemas y dotaciones
c3 sistema de espacios libres

Artículo 40 Bis. Sistema general de espacios libres. Identificación (OE) ³⁹

Han sido identificados en los planos 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 y 4.2. los siguientes SGEL:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)			
SGEL	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
SGEL-1	Plaza Huerto del Convento	Suelo Urbano	1.326,46 m2
SGEL-2	Parque de Skate el Depósito	Suelo no Urbanizable	2.048,80 m2
SGEL-3	Recinto Ferial	Suelo no Urbanizable	10.266,80 m2
SGEL-4(*)	SGEL PP-R5	Suelo no Urbanizable	5.097,99 m2
SGEL-5(*)	SGEL PP-R6	Suelo no Urbanizable	5.021,00 m2
TOTAL			23.761,05 m2

(*)Sistemas Generales adscritos a los sectores PP-R5 y PP-R6, respectivamente

El estándar de sistema general de espacios libres del municipio es de 5,39 m2s/habitante.

³⁹Artículo 10.2 y 10.4 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.III sistemas y dotaciones****c4 sistema de equipamiento comunitario****CAPÍTULO IV. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO****Artículo 41. Definición y usos**

1. Constituyen el sistema general de equipamiento comunitario todos aquellos edificios, instalaciones o terrenos que presten un servicio de interés público y social, tales como: centros socioculturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios, edificios o instalaciones administrativas, de servicios públicos, deportivos, etc.
2. El sistema general de equipamiento comunitario se complementará con las dotaciones locales que señalen los Planes Parciales en desarrollo de los sectores delimitados en el suelo urbanizable.
3. En la regulación de las condiciones generales de uso del Título siguiente de estas Normas Urbanísticas se incluyen los suelos, edificaciones, instalaciones y otros elementos constitutivos del sistema general de equipamiento comunitario.

El suelo destinado a equipamiento docente o social no podrá destinarse a otra finalidad, por lo que la mutación de su destino requerirá la modificación del Planeamiento General Vigente o, en su caso, la previsión de otro suelo o edificio donde reubicar, en igualdad o mejora de condiciones, el equipamiento de que se trate.

Artículo 42. Condiciones de los edificios para equipamiento

1. Si las características específicas de una determinada edificación dotacional llevaran a la justificada imposibilidad o improcedencia de su ajuste a las ordenanzas de aplicación en la zona donde se localice, se la podrá eximir total o parcialmente de su cumplimiento, a excepción de las normas que se refieren a la altura máxima permitida y a su adaptación, en lo básico, al ambiente urbano donde se sitúen.
2. La edificabilidad máxima de los centros docentes y sanitarios será la que se derive de su propia programación, de acuerdo con la legislación específica aplicable.
3. Podrán permitirse ampliaciones de ocupación y edificabilidad de los edificios o instalaciones de equipamiento existentes, siempre que no superen la altura máxima permitida en la zona donde se localicen y se adapten al entorno urbano próximo.

Artículo 42 Bis. Sistema general de equipamientos. Identificación (OE) ⁴⁰

Han sido identificados en los planos 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 y 4.2. los siguientes SGEQ:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)		
SGEQ	DENOMINACIÓN	CLASE DE SUELO
SGEQ-1	Ayuntamiento	Suelo Urbano
SGEQ-2	CEIP Marqués de Guadalcazar	Suelo Urbano
SGEQ-3	Campo de fútbol	Suelo no Urbanizable
SGEQ-4	Piscina municipal	Suelo no Urbanizable
SGEQ-5	Polideportivo	Suelo no Urbanizable
SGEQ-6	Cementerio	Suelo no Urbanizable

⁴⁰ Artículo 10.2 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c1 normas generales

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 43. Ámbitos y zonificación suelo urbano (OE)

El suelo clasificado como urbano es el delimitado en los planos 3.1_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo urbano y 3.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos secundarios.

Dentro del mismo se han incluido nueve áreas delimitadas como Áreas de Reforma Interior: ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán); ARI-3-2 (C/Miguel Moreno encuentro C/Huerta Honda); ARI-3-3a (C/Arco encuentro C/ Fernando Revuelta); ARI-3-3b (C/ Arco encuentro C/ Fernando Revuelta); ARI-3 bis (calle de nueva apertura); ARI-4 (Zona del Lavadero); ARI-5 (Zona Centro); ARI-7 (Zona del Silo) y ARI-10 (CP-93).

Dentro del perímetro delimitado como suelo urbano se han diferenciado tres zonas, señaladas en el plano de ordenación correspondiente, al objeto de aplicar sobre ellas Ordenanzas particulares específicas:

- Zona del Casco Consolidado (C.C.).
- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo I (VUA-I).
- Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Tipo III (VUA-III) ⁴¹

Además se establecen Ordenanzas especiales para la protección del patrimonio de interés histórico-artístico-ambiental.

Artículo 44. Unidad básica de actuación edificatoria

1. La unidad básica de suelo a efectos edificatorios será la parcela catastral, dotada de los servicios e infraestructuras fijados en las condiciones mínimas de urbanización para que ostente la condición de solar o, en su defecto, se garantice la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación.

En el suelo urbano, en general, las parcelas son las que figuran en los planos oficiales del Catastro, prevaleciendo la realidad existente y constatable frente a dichos planos o anotaciones de las fichas.

2. Para propiciar el mantenimiento de la parcelación histórica no se limitará la edificabilidad en razón de la forma o dimensiones de las parcelas existentes; por lo mismo, se restringirán las parcelaciones, segregaciones y agregaciones.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá acordar la formulación de Planes Especiales o Estudios de Detalle en áreas que constituyan una cierta unidad, aunque no esté previsto por el Planeamiento General Vigente, si así lo aconsejaren sus circunstancias urbanísticas, o a solicitud de los interesados.

3. En el suelo urbano incluido en alguna Área de Reforma Interior: las unidades básicas serán las parcelas/solares aptas para ello que resulten del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

4. Para urbanizar se requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización.

⁴¹ Ordenanza de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Sector SAU Residencial (2ª) PP-R4", aprobada definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de mayo del 2002, subsanadas en la publicación del BOP de octubre de 2002.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c1 normas generales

Artículo 45. Adquisición del derecho a edificar

El derecho a edificar consiste en la materialización del aprovechamiento urbanístico que corresponda.

Este derecho, regulado en los artículos 33 al 36 del TRLS⁴², se adquirirá por el otorgamiento de licencia municipal al preceptivo proyecto presentado al efecto, siempre que el mismo fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 46. Adquisición del derecho a la edificación

El derecho a la edificación, regulado en los artículos 37 al 41 del TRLS⁴³, se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística.

Artículo 47. Deber de uso, conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el Planeamiento General Vigente y su planeamiento de desarrollo, y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
Quedarán igualmente sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.
2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones anteriores, con indicación de los plazos de realización.
3. En las operaciones de rehabilitación se podrá flexibilizar la aplicación de las normas y ordenanzas de edificación, siempre que lo aconseje el interés arquitectónico del edificio o se justifique por otras razones, y, en todo caso, en los edificios declarados de interés histórico-artístico-ambiental.

Artículo 48. Usos y obras provisionales

No obstante, la obligatoriedad de cumplimiento del planeamiento urbanístico, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La regulación de esas autorizaciones y sus particularidades se establecen en el artículo 136 del TRLS⁴⁴.

Artículo 49. Edificios fuera de ordenación

1. Las edificaciones o instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del documento de Planeamiento General Vigente que le afecte que resultaren disconformes con el mismo serán calificadas como fuera de ordenación, sujetándose al régimen establecido en el artículo 137 del TRLS⁴⁵.

⁴² Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

⁴³ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

⁴⁴ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

⁴⁵ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c1 normas generales

2. Cuando las edificaciones o instalaciones sólo fueran disconformes con el Planeamiento General Vigente en relación con sus normas urbanísticas y ordenanzas, podrán autorizarse en ellas obras de reforma, consolidación y mantenimiento, siempre que no supongan incremento de la superficie construida original y cumplan las condiciones siguientes:
 - a) Que no se encuentren en situación legal de ruina.
 - b) Que su uso no sea manifiestamente disconforme con el de la zona en que se ubican.
 - c) Que no se encuentren fuera de alineación oficial.
 - d) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
 - e) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente en su momento.
3. En las viviendas existentes que no tengan la categoría de exteriores sólo se permitirán obras de mejora de sus condiciones de habitabilidad e higiene, evitando la mayor consolidación o permanencia de su situación de vivienda interior.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO

Sección 1ª. Disposiciones generales**Artículo 50. Ámbito de aplicación**

1. Las normas y condiciones de uso que se fijan en este Título serán de aplicación a las obras de nueva planta, ampliación, reforma y rehabilitación.
2. Para la clasificación general de usos y modalidades se ha seguido un esquema similar al del Cuadro de Tipologías Constructivas contenido en el Anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, (B.O.E. nº 174 del 22 de julio de 1993) por el que se aprueban las Normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Dicha clasificación operativa no impide, por un lado, el adscribir determinados usos a otras clasificaciones, más o menos desarrolladas, que figuren en normativas específicas de aplicación, incluidas las propiamente urbanísticas; ni por otro, el asimilar de forma razonable los casos de actividades complejas o simultaneidad de usos no expresamente recogidas.

Artículo 51. Tipos de implantación de los usos

Por sus circunstancias urbanísticas, y artículo siguiente se dividen en:

- a) Exclusivos: Con implantación única y total en la zona, parcela o edificio correspondiente.
- b) Predominantes: Con implantación superficialmente mayoritaria en la zona, parcela o edificio correspondiente.
- c) Compatibles: Con implantación tolerable, no mayoritaria y con limitaciones concretas, en coexistencia con los predominantes.
- d) Prohibidos: Con implantación excluida en una determinada zona, parcela o edificio por su incompatibilidad manifiesta.

Artículo 52. Tipos de usos. Clases y modalidades

En el suelo urbano, y en el urbanizable cuando se desarrolle, se contemplan los usos, clases y modalidades que se clasifican a continuación según distintas tipologías constructivas:

- 1 RESIDENCIAL EN VIVIENDAS
 - 1.1 Vivienda unifamiliar o casa: Casa entre medianeras o en hilera, ajustada a alineación y casa patio; y casa aislada.
 - 1.2 Viviendas colectivas o edificio de vivienda plurifamiliar: Edificio de pisos patio, entre medianeras o en borde de manzana.
- 2 INDUSTRIAL
 - 2.1 Industrias en general.
 - 2.2 Almacenes.
 - 2.3 Garajes, aparcamientos y servicios del transporte.
- 3 OFICINAS
 - 3.1 En edificio exclusivo.
 - 3.2 Con otros usos.
- 4 COMERCIAL
 - 4.1 En edificio exclusivo.
 - 4.2 Con otros usos: Locales comerciales, galerías y talleres.
 - 4.3 Mercados y supermercados.

22/9/2020 - B-Normas Urbanísticas_TR Pág. 38 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 71 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

5 DEPORTES

- 5.1 Descubiertos.
- 5.2 Cubiertos.

6 ESPECTÁCULOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

- 6.1 Al aire libre.
- 6.2 En edificio exclusivo.
- 6.3 En locales de edificios con otros usos.

7 HOSTELERÍA, OCIO Y RELACIÓN

- 7.1 Con residencia colectiva: Hoteles, hostales, moteles, etc.
- 7.2 Sin residencia: Restaurantes, bares y cafeterías.
- 7.3 Exposiciones y reuniones: Salas de exposiciones, casinos, clubes sociales, etc.

8 SANIDAD Y BENEFICENCIA

- 8.1 Sanitarios con camas: Clínicas, sanatorios y hospitales.
- 8.2 Sanitarios sin camas: Centros de salud, ambulatorios, consultorios, análisis clínicos, etc.
- 8.3 Benéficos y asistenciales con residencia colectiva: asilos, residencias, etc.
- 8.4 Benéficos y asistenciales sin residencia: guarderías, comedores, etc.

9 CULTURALES Y RELIGIOSOS

- 9.1 Culturales con residencia: Internados y colegios mayores.
- 9.2 Culturales sin residencia: Centros docentes, bibliotecas y museos.
- 9.3 Religiosos con residencia.
- 9.4 Religiosos sin residencia.

10 EDIFICIOS SINGULARES

- 10.1 Histórico-artísticos.
- 10.2 De carácter oficial: Administrativos y representativos.
- 10.3 De carácter especial: Seguridad, penitenciarios, etc.
- 10.4 Infraestructuras y servicios.
- 10.5 Áreas libres y jardinería.

Artículo 53. Regulación de los usos

1. Todos los usos contemplados por estas Normas Urbanísticas, o cualquier otro asimilado a los mismos, deberá cumplir con la normativa específica que le sea de aplicación.

En particular, los usos residenciales de vivienda o colectivos y los de equipamiento cumplirán las condiciones de habitabilidad e higiene (Orden del Ministerio de Gobernación de 29 de febrero de 1944) y de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte (R.D. 556/1989, de 19 de mayo, del MOPU y Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía)⁴⁶.

2. Todas aquellas actividades consideradas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, así como toda clase de instalaciones auxiliares de los edificios (calderas, salidas de humos, conducciones, desagües, equipos de climatización, antenas, etc.) deberán reunir para su implantación y montaje respectivos las condiciones que marque la normativa al respecto, debiendo adoptarse en su caso las medidas correctoras que procedan.

⁴⁶ Las referencias al R.D. 556/1989, de 19 de mayo, del MOPU, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios, y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanística y en el transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

Los cambios de uso del suelo y la edificación estarán sometidos a licencia municipal, que no se concederá si se considera inadecuado el nuevo uso al tipo edificatorio o zona donde se pretenda, de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento General Vigente o normativa que les afecte.

Los suelos, edificaciones, instalaciones u otros elementos que formen parte de dotaciones públicas, generales o locales, deberán mantener su uso público así como su intensidad, requiriendo cualquier alteración de los mismos la modificación del Planeamiento General Vigente.

3. Cuando los usos residenciales de vivienda sean compatibles con otros predominantes deberán estar ligados a la actividad de que se trate (mantenimiento, guarda, encargado, etc.)

Sección 2ª. Uso residencial en viviendas**Artículo 54. Definición de tipos edificatorios****Tipo 1. Vivienda unifamiliar o casa**

Unidad edificatoria independiente situada en una única parcela y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Su carácter unifamiliar podrá entenderse en sentido amplio, aceptándose el concepto de "vivienda bifamiliar" introducido por la tendencia de ampliación del núcleo familiar o por razones de parentesco, aunque sin menoscabo de las condiciones de ordenación y edificación propias a la parcela.

Subtipo 1.1. Casa entre medianeras

Vivienda unifamiliar adosada a otras edificaciones o parcelas en una o varias de las lindes medianeras del solar, constituyendo conjuntos urbanos de manzanas cerradas.

En general, esta tipología presenta fachadas exteriores ajustadas a las alineaciones de las calles a que da frente, y dispone de uno o varios patios interiores de parcela o manzana.

En relación con estas últimas circunstancias y recogiendo las específicas características de una determinada zona o hábitat, se distingue especialmente la tipología particular siguiente:

Subtipo 1.2. Casa patio

Casa unifamiliar entre medianeras, con fachada(s) ajustada(s) o no a la alineación oficial, cuya composición y distribución se estructura alrededor de un patio principal.

Subtipo 1.3. Vivienda unifamiliar exenta o casa aislada

Casa que no se adosa a ninguna de las lindes de su solar, incluidas las alineaciones oficiales de fachada. Esta tipología está sujeta a limitaciones de separación con linderos, características de los cerramientos a fachada, tratamiento de los espacios circundantes a la edificación y otras condiciones determinadas por el Texto Refundido.

Subtipo 1.4. Casa Jardín

Casa unifamiliar entre medianeras, con fachada(s) no ajustada(s) a la alineación oficial, sino dejando un jardín delantero, visible desde la calle, que sirve de acceso. Esta tipología está sujeta a condiciones de homogeneidad de localización, uniformidad de la profundidad de los jardines, características de los cerramientos de fachada, etc., determinadas por este Texto Refundido.

22/09/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 40 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 73 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso**Tipo 2. Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar**

Edificio destinado fundamentalmente a dos o más viviendas, con accesos y elementos comunes.

En este documento de planeamiento, sólo se contempla esta tipología en edificios entre medianeras o en borde de manzana, con fachadas ajustadas a la alineación oficial y patios interiores de parcela o manzana que, en su caso, pueden ser patios principales estructurantes del edificio, denominándose entonces: edificio patio.

Dentro de este concepto se encuadran también las denominadas viviendas en hilera, con medianerías u otros elementos estructurales o de instalaciones comunes.

Artículo 55. Condiciones de implantación y parcela

1. Las viviendas unifamiliares: casas entre medianeras y casas patio, tienen una implantación mayoritaria y deseable en el suelo urbano consolidado, en manzanas o frentes de edificación adosada y en línea de fachada.

Estas tipologías se adaptan tradicionalmente al parcelario histórico, con diversas variantes de situación y categoría de sus patios: principal, centrado o adosado a una de las medianeras; trasero, jardín o corral, etc.

2. Las viviendas unifamiliares entre medianeras: casa jardín, sólo podrán implantarse en los frentes de manzana donde esa tipología sea dominante o cuando la parcela a edificar se encuentre entre otras dos que aconsejen este tipo de edificación.

Preferentemente se asentará sobre parcelarios sensiblemente homogéneos y rectangulares, con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

3. Las viviendas unifamiliares exentas o casas aisladas, sólo podrán implantarse en los frentes de manzana señalados expresamente para esta tipología. Justificadamente en relación con la morfología urbana o por existir parcelas ya edificadas, podrán aceptarse viviendas pareadas, al objeto de eliminar cualquier medianera vista.
4. Las viviendas colectivas o edificios plurifamiliares, salvo las viviendas en hilera, sólo podrán implantarse en los frentes de manzana en los que existan edificios de dicho tipo; por tanto, se prohíbe en aquellos frentes de manzana en que todas las casas sean unifamiliares, y también en los que predominen las edificaciones de una planta.

Artículo 56. Condiciones generales de uso, programa, habitabilidad e higiene.

1. En general y salvo condiciones más exigentes contenidas en estas normas u otra normativa de aplicación, se cumplirán las Normas de Diseño recogidas en las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial⁴⁷ en lo referente a:
 - a) Composición, programas y habitaciones de viviendas - Ordenanza 9ª, a excepción de las limitaciones de superficie máximas útiles para viviendas libres.
 - b) Chimeneas de ventilación - Ordenanza 14ª.
 - c) Superficies de iluminación y ventilación - Ordenanza 16ª.
 - d) Superficies mínimas de las habitaciones - Ordenanza 17ª

⁴⁷ Las referencias a las ordenanzas provisionales de Viviendas de Protección Oficial (VPO), provenientes de la Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normativas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento, ha de entenderse y complementarse con la legislación y normativa técnica vigentes de la Comunidad Autónoma.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

- e) Retretes y aseos - Ordenanza 18ª.
- f) Escaleras - Ordenanza 19ª.
- g) Instalaciones mínimas - Ordenanza 6ª.
- h) Programa mínimo sanitario - Ordenanza 27ª.
- i) Saneamiento - Ordenanzas 28ª, 29ª y 30ª; prohibiéndose expresamente las fosas sépticas.

Artículo 57. Viviendas para minusválidos⁴⁸

1. En los proyectos de viviendas de protección oficial y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades dependientes o vinculadas al sector público, se reservarán un mínimo del 3% del total de viviendas de las promociones referidas, con las características establecidas en el artículo 37 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo (BOJA 23-5-92), por el que se aprueban las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.
2. En las edificaciones de viviendas, en general, se cumplirán los artículos 34, 35 y 36 del Decreto 72/1992 señalado, en cuanto a: espacios exteriores, instalaciones y dotaciones comunitarias y acceso a las viviendas.

Artículo 58. Viviendas interiores.

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, entendiéndose por tal aquellas que posean al menos dos piezas habitables, una de ellas la estancia, y excluidos baños y aseos, con vistas e iluminación a espacio abierto exterior o a patio de manzana de superficie mínima de 70 metros cuadrados y anchura mínima de 7 metros.

Artículo 59. Viviendas en sótano o semisótano

No se permitirán viviendas situadas en sótanos de edificaciones, ni tampoco las situadas en semisótanos cuyo suelo terminado se encuentre, en cualquier punto, más bajo de 30 centímetros respecto a la rasante oficial de fachada o la cota natural del terreno donde se sitúe.

Sección 3ª. Uso industrial**Artículo 60. Definición de actividades.**

1. El uso industrial es el de los espacios, edificios o locales destinados a actividades de obtención, elaboración, fabricación, transformación o manipulación de materias primas o semielaboradas; incluyéndose las actividades correspondientes a la conservación, almacenaje, envasado, distribución y transporte de las mismas.
En general, el uso industrial está ligado a alguna de las actividades clasificadas, con carácter no limitativo, en los anexos de la Ley de Protección Ambiental (7/1994, de 18 de mayo) y sus Reglamentos: Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental (Decreto 292/95, de 12 de diciembre); Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/95, de 19 de diciembre); Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996, de 20 de febrero); y Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/96 de 30 de abril)⁴⁹.
2. También se han incluido en el uso industrial los aparcamientos, garajes y servicios del transporte, en cuanto de forma parcial o total forman parte de las actividades reguladas en el citado Reglamento.

⁴⁸ Las referencias al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigentes.

⁴⁹ Las referencias a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y a sus correspondientes reglamentos, han de entenderse a la legislación ambiental en vigor.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

- 3 No se han incluido en el uso industrial los locales destinados a almacén anejos a comercios u oficinas; ni tampoco los pequeños talleres artesanales y actividades de servicios en edificaciones no exclusivas, tradicionalmente compatibles con usos residenciales, siempre que esté garantizada la ausencia de molestias o peligros. En ambos casos tales actividades se adscriben al uso comercial.

Artículo 61. Clasificación y categoríasTipo 1. Industrias en general

Se establecen las tres categorías siguientes:

- 1ª Categoría: Industrias compatibles o complementarias con el uso residencial.
- 2ª Categoría: Industrias que requieren uso exclusivo o predominante industrial.
- 3ª Categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población.

Tipo 2. Almacenes

Subtipo 2.1. En edificio exclusivo.

Subtipo 2.2. Con otros usos: Industrial o de infraestructuras o servicios.

Tipo 3. Aparcamiento, garaje y servicio

- 1ª Categoría: Aparcamiento.
- 2ª Categoría: Garaje anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de sus usuarios.
- 3ª Categoría: Garaje en planta baja, semisótano o sótanos de edificios destinados a otros usos; incluyendo servicios de exposición, venta y revisión de vehículos.
- 4ª Categoría: Garaje en edificio exclusivo; incluyendo estaciones de vehículos destinados al transporte regular de personal y mercancías.
- 5ª Categoría: Talleres de reparación de vehículos automóviles.
- 6ª Categoría: Estaciones de servicio.

Artículo 62. Características y condiciones de las industrias en general.

1. En la 1ª Categoría están incluidas aquellas industrias que, sin ser insalubres, nocivas o peligrosas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio, puedan situarse en áreas urbanas de uso predominante residencial. Podrán ubicarse en planta baja, semisótano o sótanos de edificaciones con otros usos predominantes, siempre que las actividades a desarrollar no supongan molestia o incomodidad para los mismos. En cualquier caso, se garantizará la salubridad y seguridad del vecindario, adoptándose las medidas correctoras oportunas que se estimen en cada caso por los organismos competentes.

2. En la 2ª Categoría se incluyen las actividades incompatibles con los usos residenciales u otros usos no industriales. Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

Podrán ubicarse en edificios de uso exclusivo o predominante industrial, localizados en polígonos industriales o zonas de tolerancia industrial.

Como usos compatibles al industrial se permitirán: la existencia de una vivienda aneja, por industria, para guarda o encargado; así como dependencias de oficinas, exposición, venta y almacenes ligados a la actividad principal.

3. En la 3ª Categoría se incluyen las industrias que por su carácter de peligrosas o insalubres, deben emplazarse a una distancia superior a los 2.000 metros, a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada.

Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo o predominante industrial, con posibilidad de una vivienda para guarda o encargado y otras dependencias ligadas a la actividad principal.

22/09/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 43 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 76 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso**Artículo 63. Características y condiciones de los almacenes.**

1. Se considera almacén a la edificación o local destinado a la conservación, guarda, depósito, distribución, etc. de materias primas, semi o totalmente elaboradas.

En su caso, tendrán la consideración de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, en función de que puedan producir incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, puedan ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas, o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

2. Su ubicación, limitada en relación con otros usos y con las áreas urbanas de población de igual forma que las industrias en general.

En especial, los almacenes al por mayor de productos de naturaleza inflamable o explosiva (artículos de droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, abonos nitrogenados, etc.) no podrán ubicarse en locales situados en edificios de uso residencial predominante.

3. La construcción de depósitos y almacenes de productos combustibles o inflamables se realizará de acuerdo con las normas específicas dictadas para cada producto por el organismo técnico competente. Estas edificaciones o locales estarán siempre dotados de las instalaciones de protección contra incendios exigidas por la normativa vigente.
4. Las operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, etc. deberán realizarse dentro de los edificios o espacios habilitados al efecto, sin necesidad de utilizar espacios o vías públicas.

Artículo 64. Características y condiciones de los aparcamientos, garajes y servicios del automóvil⁵⁰

1. La 1ª Categoría de este uso corresponde a los aparcamientos, que son áreas exteriores, fuera de las vías públicas, destinadas específicamente al estacionamiento de vehículos. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros, las reservadas a personas con movilidad reducida, con dimensiones mínimas de 3,60 por 5,00 metros.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Planeamiento General Vigente preverán suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de los vehículos correspondientes.

En particular, los Planes Parciales, según los usos, preverán, como mínimo, las plazas de aparcamiento que se señalan en el Anexo al RPU, con la reserva de una plaza para personas con movilidad reducida por cada 50 o fracción del total de la dotación del sector.

Los espacios destinados a aparcamiento deberán organizarse de forma que no produzcan excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni tampoco queden a excesivas distancias de las edificaciones o instalaciones a las que sirvan.

Las conexiones de los aparcamientos con las vías públicas se diseñarán garantizando: la eficacia de acceso y salida de los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico, y la seguridad de los peatones.

2. La 2ª Categoría de este uso corresponde a los garajes anexos a viviendas unifamiliares, para utilización exclusiva de sus usuarios.

⁵⁰ Las referencias a las ordenanzas provisionales de Viviendas de Protección Oficial (VPO), provenientes de la Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normativas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento, ha de entenderse y complementarse con la legislación y normativa técnica vigentes de la Comunidad Autónoma.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

Serán de aplicación las condiciones establecidas en el punto 9 de la Ordenanza 34ª de Viviendas de Protección Oficial.

3. La 3ª Categoría de este uso corresponde a los garajes, en general, ubicados en edificios con otros usos predominantes, en la planta baja, semisótano o sótanos de los mismos.

Regirán las condiciones establecidas en los puntos 1 al 8 de la Ordenanza 34ª de Viviendas de Protección Oficial y, en su caso, con las reservas y condiciones de las plazas para personas con movilidad reducida que fuesen necesarias según el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía⁵¹.

4. La 4ª Categoría de este uso corresponde a garajes y estaciones de vehículos para el transporte de personal y mercancías, autobuses y camiones, que se ubiquen en edificios exclusivos.

Estas instalaciones en edificio exclusivo deberán contar con un número mínimo de cinco plazas y dispondrán de accesos y espacios de circulación comunes.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de garajes en esta 4ª Categoría en fincas situadas en vías cuyas características de trazado, influencia en el tráfico general u otras razones lo desaconsejen.

5. La 5ª categoría de este uso corresponde a locales o edificios destinados a taller de reparación de vehículos automóviles.

Además de las condiciones específicas que les sean de aplicación por su carácter de actividad industrial, cumplirán las siguientes:

a) En locales que formen parte de edificios con uso predominante residencial se extremarán las medidas para evitar molestias a vecinos y viandantes, limitándose la superficie útil del local a 200 metros cuadrados como máximo.

b) Los talleres de mayor superficie a la antes señalada o destinados a reparación de vehículos del transporte, autobuses o camiones, deberán ubicarse en zonas de uso predominante o con tolerancia industrial.

c) El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos de zonas industriales que expresamente autorice el Ayuntamiento; adoptándose las medidas oportunas para evitar la vista de los vehículos desde el exterior.

6. La 6ª Categoría de este uso comprende a las Estaciones de Servicio, incluidos talleres u otras instalaciones ligadas a su uso principal.

Se regirán en cuanto a su situación y condiciones por la normativa específica que les afecte.

Sección 4ª. Uso de oficinas**Artículo 65. Definición de actividades**

Se incluyen en este uso las actividades administrativas, burocráticas, financieras, de gestión, del ejercicio empresarial o de profesiones liberales, etc., comprendidas en los epígrafes 63, 755, 756 y división 8 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

⁵¹ La referencia al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigentes.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso**Artículo 66. Clasificación**

Se establecen las siguientes categorías:

- 1ª Categoría: Oficinas en edificio de uso exclusivo, o predominante en relación con otros usos no residenciales (comerciales, industriales, beneficencia, singulares, infraestructuras o servicios, etc.)
- 2ª Categoría: Oficinas en locales situados en edificios de otro uso predominante, incluido el residencial.
- 3ª Categoría: Oficinas anexas a viviendas, donde se ejerza una profesión o pequeña industria doméstica compatible.

Artículo 67. Características y condiciones de las oficinas

Además de las condiciones que les sean de aplicación por la normativa específica que les afecte cumplirán las siguientes:

- a) Las oficinas dispondrán de servicios sanitarios, con los mínimos señalados a continuación:
- Hasta 100 metros cuadrados útiles: un inodoro y un lavabo.
 - Para superficies mayores de 100 metros cuadrados útiles se independizarán aseos para ambos sexos, dotados de al menos un inodoro y un lavabo cada uno de ellos, que se incrementarán en un aparato de cada tipo por cada 200 metros cuadrados o fracción de superficie útil.
 - Los servicios dispondrán de vestíbulo de separación en su comunicación con otras dependencias.
- b) Las oficinas dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las condiciones mínimas de salubridad e higiene (ventilación e iluminación natural), así como la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc. a los usuarios, vecindario y viandantes en general.
- c) En oficinas de concurrencia pública se adoptarán las soluciones y reservas previstas en el D.72/1992, de 5 de mayo, sobre Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía⁵².
- d) En las oficinas de 3ª Categoría, se cumplirán todas las condiciones exigibles al uso residencial de las viviendas a las que son anexas, debiéndose justificar su compatibilidad y la ausencia de instalaciones o modificaciones de difícil reversibilidad.

Sección 5ª. Uso comercial**Artículo 68. Definición de actividades**

Se incluyen en este uso las actividades de servicio al público, destinadas a la compraventa al por menor, comprendidas en las agrupaciones de los epígrafes 61, 62, 64, 67 y 97 de la CNAE; más las de almacenamiento anexas.

También se incluyen los pequeños talleres artesanales y actividades de servicios en edificaciones no exclusivas, tradicionalmente compatibles con los usos residenciales urbanos. Los comercios al por mayor se asimilan a almacenes del uso industrial.

⁵²La referencia al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigentes.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso**Artículo 69. Clasificación y categorías**

Se diferencian dos tipos:

Tipo 1. Comercial, en general.

Tipo 2. Mercados y supermercados.

Dentro del tipo 1 se establecen tres categorías:

1ª Categoría: Comercio en edificio de uso exclusivo.

2ª Categoría: Comercio como uso predominante en edificio con otros usos no residenciales.

3ª Categoría: Local comercial en la planta baja o 1ª, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano, en edificio con otros usos predominantes, incluido el residencial.

Artículo 70. Características y condiciones de los comercios

1. Los comercios dispondrán de servicios sanitarios, con las mismas condiciones señaladas para las oficinas en el artículo 73 a) de estas Normas Urbanísticas.

En los pasajes comerciales, galerías o conjunto de locales podrán agruparse los servicios correspondientes a cada local, computando para las superficies la suma de los locales más los espacios comunes de uso público.

2. Todos los comercios dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las mínimas condiciones de salubridad e higiene, así como la supresión de molestias de todo tipo.

3. Los comercios de 3ª Categoría en edificios con uso predominante residencial deberán tener accesos y espacios de circulación independientes de los de las viviendas; podrán además comunicarse con sus elementos comunes a través de vestíbulos intermedios y puertas resistentes al fuego.

4. Los locales comerciales no podrán destinar espacios en sótano destinadas al público; sin embargo sí podrán destinarse a almacenes, siempre que conecten superiormente con la planta baja o semisótano del mismo establecimiento.

La ubicación de locales comerciales total o parcialmente en semisótanos deberá estar suficientemente justificada y garantizar las necesarias condiciones de accesibilidad, ventilación y seguridad.

5. Los mercados, supermercado y locales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de reglamentación municipal específica. Los mercados de abastos serán objeto de construcción o concesión municipal, de acuerdo con su propio reglamento y, en cualquier caso, se ubicarán en edificios de uso exclusivo o predominante, compatible con otros comercios y estacionamiento público de vehículos en su caso.

6. La utilización de toldos, marquesinas, banderolas, rótulos, etc., así como la composición de escaparates, vitrinas, cierres, etc., estarán sujetos a lo dispuesto por estas Normas Urbanísticas respecto a su adecuación a la arquitectura del edificio donde se sitúen y al entorno urbano próximo.

Sección 6ª. Uso deportivo**Artículo 71. Definición de actividades**

Se incluyen en este uso el de los espacios, edificios o locales destinados a la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes, y a sus actividades complementarias: aseos, vestuarios, guardarropas, botiquín, almacenes, etc.

Artículo 72. Clasificación. Se diferencian dos tipos

22/09/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 47 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 80 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

Tipo 1: Instalaciones al aire libre.

Tipo 2: Instalaciones cubiertas, con otros usos compatibles (ocio, hostelería o culturales).

En el tipo 2 se establecen las categorías siguientes:

1ª Categoría: Uso deportivo en edificio exclusivo o predominante.

2ª Categoría: Uso deportivo en locales de edificios con otros usos predominantes.

Artículo 73. Condiciones

1. A las actividades deportivas en recintos destinados al público les será de aplicación el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. En su caso se cumplirán las condiciones que fijen normativas específicas para determinado tipo de instalaciones o servicios.
A los establecimientos e instalaciones de las Administraciones y Empresas Públicas y, en general, a los de concurrencia pública, les será de aplicación el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Comunidad Andaluza⁵³.
2. El uso deportivo en edificios con uso predominante residencial sólo será compatible en la planta baja o semisótano de los mismos, con accesos y circulaciones independientes.
3. Los locales destinados al uso deportivo dispondrán de las instalaciones necesarias para garantizar las suficientes condiciones de seguridad, salubridad e higiene, así como la supresión de molestias de todo tipo.

Sección 7ª. Uso de espectáculos**Artículo 74. Definición de actividades**

Se incluyen en este uso las actividades de espectáculos públicos, propiamente dichos, y demás actividades recreativas o de atracciones que se contemplan en el anexo al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 75. Clasificación

Se diferencian dos tipos:

Tipo 1: Espectáculos y actividades recreativas en espacios al aire libre.

Tipo 2: Espectáculos y actividades recreativas en edificios o locales.

Dentro del tipo 2 se establecen dos categorías:

1ª Categoría: Uso en edificio exclusivo o predominante.

2ª Categoría: Uso compatible en edificios con otros usos.

Artículo 76. Condiciones

Serán de aplicación las mismas condiciones señaladas para el uso deportivo en el artículo 79 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 8ª. Uso de hostelería, ocio y relación**Artículo 77. Definición de actividades. Se incluyen en estos usos:**

- a) El de los edificios o establecimientos hoteleros, en cualquiera de sus grupos, modalidades y

⁵³ La referencia al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigentes.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c2 condiciones generales de uso

categorías, según la clasificación contenida en la reglamentación de la industria hotelera española.

- b) El de los establecimientos públicos destinados a restaurantes, bares, cafeterías, etc. reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y por las Ordenaciones Turísticas correspondientes.
- c) El de los edificios o locales destinados a actividades recreativas, de ocio o relación como: Casinos, salas de juego de azar, salones recreativos, clubes sociales, salas de exposiciones y conferencias, etc.

Artículo 78. Condiciones.

1. Los edificios, locales y establecimientos en general cumplirán las condiciones específicas que, según el caso, les afecten por su uso concreto, en relación con la normativa antes señalada u otra que les sea de aplicación.
2. Los establecimientos hoteleros y aquellos donde sea presumible una afluencia numerosa de público deberán contar con la dotación de plazas de aparcamiento necesarias, en función de su capacidad.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de estos usos en determinados edificios o terrenos cuando las características del trazado de las vías públicas, su influencia en el tráfico general u otras razones justificadas lo desaconsejen.

Sección 9ª. Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos y singulares**Artículo 79. Definición de actividades.**

Se incluyen en esta Sección los usos clasificados en los puntos 8, 9 y 10 del artículo 52 de estas Normas Urbanísticas, generalmente ubicados en terrenos, edificios o locales destinados al uso público.

Artículo 80. Condiciones.

1. La mayor parte de las actividades relacionadas están reguladas por normativas específicas, por lo que a ellas se remiten estas Normas Urbanísticas o, en su defecto, a las condiciones que se han señalado para usos asimilables.
2. La implantación de estos usos, por su carácter público y social deberán contar con la aprobación previa del Ayuntamiento en cuanto a su localización, ello en función de las dotaciones existentes en los distintos sectores urbanos, intensidad de usos que se propongan, tamaño y capacidad de los terrenos, edificios o locales donde se pretendan desarrollar, u otras de interés general.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 49 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 82 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c3 ordenanzas generales de la edificación

CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 81. Definiciones y conceptos.

En este Capítulo se expresan los significados de determinados conceptos utilizados en estas normas, aplicables también a su planeamiento de desarrollo.

El significado de términos no explícitamente expresados será el señalado por la normativa urbanística general.

Artículo 82. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del Planeamiento General Vigente, las definidas en su planeamiento de desarrollo, o en su caso, las que se fijen por el Ayuntamiento para la ejecución de obras en solares concretos, tendrán el carácter de alineaciones oficiales y diferenciarán los límites entre propiedad pública y privada y entre superficies edificables y las que no lo son.
2. La alineación oficial exterior fija el límite entre los espacios públicos de viales, plazas, etc. y las parcelas o solares.
3. La alineación oficial interior, en caso de fijación de un fondo máximo edificable determinado, fija el límite, dentro de la propiedad, entre el suelo edificable y el espacio libre interior a la parcela o manzana.
4. La alineación oficial de fachada fija el límite a partir del cual se levantará la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones oficiales exterior o interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación que puedan existir.
La alineación oficial de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados en cada caso.
5. La rasante oficial se define como el nivel del acerado o pavimento de los espacios de uso viario en contacto con las alineaciones oficiales.
En general estará definida por la realidad existente o por la documentación del planeamiento que corresponda o, en su defecto, se señalará expresamente por el Ayuntamiento.
6. Parcela o edificación fuera de alineación es aquella cuya superficie o proyección horizontal sobrepasa a la alineación oficial exterior, quedando parcialmente sobre terrenos de uso y dominio público.
En la documentación gráfica del presente documento, se señalan los casos de edificaciones fuera de alineación, lo que supone su calificación como "fuera de ordenación", regulada en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 83. Separaciones a linderos

1. Se definen como las distancias mínimas a las que ha de situarse una edificación, incluidos sus cuerpos salientes, respecto a las alineaciones oficiales, fondo de parcela, lindes laterales de ésta o a otras edificaciones.
Las separaciones a linderos se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada Zona.
2. Los sótanos u otras instalaciones situadas bajo la rasante oficial o la natural del terreno donde se sitúen, deberán igualmente respetar las separaciones a linderos fijados para las edificaciones en cada zona.

Artículo 84. Fondo máximo edificable

Es la distancia máxima a ocupar por la edificación, medida perpendicularmente en cada punto y desde la alineación oficial exterior.

Artículo 85. Ocupación de parcela.

1. La ocupación es la superficie interior a la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas que definen el perímetro edificado, incluidas las construcciones bajo rasante.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c3 ordenanzas generales de la edificación

2. La superficie de patios no computará como ocupación cuando arranquen desde un nivel igual o inferior al del suelo de la planta baja.
3. En las Ordenanzas Particulares de cada Zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima permitidos, referidos a la superficie de parcela neta.

Artículo 86. Edificabilidad y aprovechamientos urbanísticos

1. Superficie construible o edificable es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas con consideración de bajas o altas, como consecuencia de la intensidad de uso, ocupación y altura establecidas por estas normas para un determinado solar.

La medición de superficies en cada planta incluirá las áreas encerradas por los límites exteriores de la edificación, incluyendo todos los elementos cubiertos de uso privado, aunque contabilizando al 50% la superficie de porches, balcones, terrazas y similares siempre y cuando sean abiertos lateralmente al menos en el 50% de su perímetro.

2. Índice de edificabilidad es el coeficiente, empleado para objetivar la intensidad de uso de un terreno, que indica el número de metros cuadrados construibles cualquiera que sea su uso, usos y tipologías que se consideren.
3. Densidad, también empleada para objetivar la intensidad de uso, en este caso "residencial", de un terreno, es el número de viviendas edificables por hectárea de suelo.
4. Edificabilidad total: Es el total de la superficie construible o edificable en un terreno, zona o sector, consecuencia de la aplicación de índices de edificabilidad establecidos o de los parámetros de ocupación, altura, fondos edificables, etc. determinados para las parcelas edificables comprendidas en dicho terreno, zona o sector.
5. Aprovechamiento urbanístico real de un terreno es la superficie construible permitida por el planeamiento para determinados usos y tipologías edificatorias.
6. Aprovechamiento medio de un área de Reforma Interior en suelo urbano es el resultado de dividir la edificabilidad total, incluida la dotacional privada, correspondiente a la misma, por la superficie total del Área de Reforma Interior, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

No se contemplan diferentes coeficientes de ponderación relativa en suelo urbano, dadas sus características de homogeneidad en cuanto a los usos permitidos en el mismo.

Artículo 87. Altura máxima de las edificaciones

1. La altura máxima de las edificaciones se regula en función del número de plantas de las mismas, fijado en la documentación gráfica del Planeamiento General Vigente o, en su caso, en las fichas de planeamiento de las Áreas de Reforma Interior.
2. En el cómputo del número de plantas se incluirán las plantas baja y altas, teniendo en cuenta las definiciones y topes de altura que se definen en los artículos posteriores; así como los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro en cualquiera de las rasantes del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación, medido desde dicha rasante al plano inferior del forjado del techo del semisótano.
3. Se procurará que la altura total de las edificaciones de nueva planta se corresponda con la de las colindantes, conservando así las líneas de cornisa o remate de los frentes de fachada a espacios o vías públicas y evitando la aparición de tramos de medianerías vistas.

Artículo 88. Altura mínima de las edificaciones

1. Como regla general no se permitirán menos plantas de las fijadas, por cuestiones de economía urbanística, uniformidad en el tratamiento de frentes de fachada y ausencia de medianerías vistas.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 51 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 84 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
 c3 ordenanzas generales de la edificación

2. Excepcionalmente podrá autorizarse una planta menos de las fijadas, con las condiciones siguientes:
 - a) Que se prevea el tratamiento como fachadas ciegas de las posibles medianerías colindantes más altas.
 - b) Que en el proyecto técnico correspondiente se contemple la posibilidad técnica de adición futura de la planta suprimida, de forma que no se superen en ningún caso la edificabilidad máxima y demás condiciones urbanísticas exigibles a la parcela en cuestión.

Artículo 89. Planta Baja

1. Se define como Planta Baja de un edificio a la planta situada al nivel de la rasante oficial o dentro de los límites que se señalan a continuación.
2. Tendrán consideración de Planta Baja los semisótanos o parte de los mismos que sobresalgan más de 1 metro de la rasante, según el artículo 87.2 de estas Normas Urbanísticas. Igualmente se considerarán Planta Baja, las plantas o partes de ellas que aun elevadas sobre la rasante no superen ninguno de los topes: máximo de altura de planta baja y mínimo de altura libre interior.
3. La altura de planta baja se define como la distancia vertical entre la rasante oficial y el plano inferior del forjado de su techo en la alineación de fachada, medida según los criterios establecidos en el artículo siguiente. Tendrá un tope máximo de 4,50 metros.
4. La altura libre interior de la planta baja es la distancia vertical entre su suelo y techo terminados. Tendrá unos topes mínimos de 2,60 metros para uso residencial y de oficinas de 3ª Categoría y de 3,50 metros para otros usos. En vestíbulos, pasillos, cocinas, cuartos de aseo, dependencias de servicio y almacenes la altura mínima podrá ser de 2,20 metros; en las restantes habitaciones o espacios esta altura también podrá permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por 100 de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.
5. Los edificios, establecimientos e instalaciones de concurrencia pública, así como los edificios de viviendas plurifamiliares con accesos comunes, dispondrán de itinerarios de comunicación entre el exterior y el interior practicables por personas de movilidad reducida, según las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, sobre las Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía⁵⁴.

Artículo 90. Criterios de medición de la altura de planta baja

1. Cuando la rasante sea horizontal o con pendiente sensiblemente homogénea cuya diferencia de nivel entre los puntos extremos de la fachada, a mayor y menor cota, sea igual o inferior a 1 metro de altura: la altura de la planta baja se medirá en la vertical que pase por el punto medio de la alineación exterior de fachada.
2. Cuando la rasante sea con pendiente sensiblemente homogénea y la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada, a mayor y menor cota, supere 1 metro de altura: se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla del punto anterior,

⁵⁴ La referencia al Decreto 72/1992, de 5 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, ha de entenderse a la legislación y normativa técnica vigentes.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c3 ordenanzas generales de la edificación

tomando como referencia de medida el punto medio de cada uno de los tramos, considerados a estos efectos como fachadas independientes.

3. Cuando la rasante en el frente de fachada presente pendientes no homogéneas: se aplicarán las reglas anteriores referidas a una rasante teórica que una los puntos de la rasante situados a mayor y menor cota.
4. En los casos en que la edificación se escalone en tramos, se aplicarán las reglas de los puntos precedentes a cada una de las plantas o partes de planta con consideración de baja en cada uno de los tramos.
5. En los casos de edificios que formen esquina o chafalán, con frentes a dos o más vías públicas: la medida de la altura de la planta baja se efectuará sobre el desarrollo longitudinal de los diferentes frentes, considerado como una única fachada.
6. En los casos de edificios que no sean de esquina con frentes de fachada a dos vías con distinta rasante: la medición de la altura de la planta baja en cada frente se determinará como si tratara de parcelas independientes cuya profundidad alcanzase la línea mediatriz de la manzana.

Artículo 91. Plantas Altas

1. Se define como Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la Planta Baja, incluso aunque no la cubra totalmente (entresuelos).
2. La altura libre general entre pavimento y techo acabados tendrá un tope mínimo de 2,50 metros, con las excepciones señaladas en el artículo 88.4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 92. Construcciones por encima de la última planta permitida.

1. Por encima de la última planta permitida sólo se podrán elevar, sin sobrepasar la altura de 3,50 m (incluyendo cumbre de castilletes, en su caso), los elementos siguientes, con las condiciones que se expresan:
 - a) En cubiertas inclinadas:
 - La propia cubierta, cuya cornisa no podrá elevarse más de 30 cm respecto al enrase del último forjado en la fachada. Se evitará la aparición de hastiales, especialmente en las esquinas de edificios, tratándolos en su caso como fachadas ciegas.
 - Elementos técnicos de instalaciones, tales como: filtros de aire, depósitos de agua, conductos de ventilación o de humos, antenas, etc.
 - Barandillas o antepechos ciegos o mixtos.
 - Elementos de remate de carácter exclusivamente decorativo.En ningún caso serán habitables los espacios que pudieran quedar bajo la cubierta, aunque si podrán destinarse a trasteros o lavaderos, ocupando una superficie no superior al 20% de la superficie de toda la cubierta del edificio (excluyendo los vuelos).
 - b) En azoteas que ocupen total o parcialmente la superficie cubierta se permitirán, además de los elementos anteriores:
 - Castilletes de escaleras, trasteros, lavaderos, con la misma limitación de ocupación máxima del 20% de la superficie total cubierta.
2. Salvo los petos y barandillas, todos los demás elementos o construcciones elevados sobre la última planta permitida quedarán por debajo de un plano virtual, inclinado a 45° y con la limitación total de altura fijada en el punto 1 del presente artículo. Dicho plano será trazado desde la línea superior de la cornisa o desde la intersección del plano superior del forjado de la última planta con el plano vertical de la fachada.

Excepcionalmente, cuando sea patente la imposibilidad de situar el castillete de escalera dentro del plano referido, se podrán autorizar soluciones singulares de forma que el pretendido castillete quede integrado en la cubierta del edificio y su incidencia volumétrica sea mínima en el frente de fachada.

22/01/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 53 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 86 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
 c3 ordenanzas generales de la edificación

3. En los edificios que, sin ser de esquina, tengan frentes de fachada a dos viales con distintas rasantes la zona de mayor altura quedará, en todo caso, por debajo del plano virtual antes referido trazado en la fachada de menor altura relativa.

Artículo 93. Patios

1. Se define como patio al espacio no edificado situado en el interior de un solar y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las habitaciones de una edificación.
2. Se diferencian tres tipos de patios:
 - a) Patio de manzana, con consideración de espacio abierto al que pueden iluminar y ventilar viviendas, como alternativa al espacio público exterior.
 - b) Patio de luces, destinado a iluminar y ventilar piezas habitables de viviendas, incluidas las cocinas, o locales de trabajo o de concurrencia pública.
 - c) Patio de ventilación, destinado a iluminar y ventilar escaleras, aseos o dependencias auxiliares que no sean dormitorios, estancias, cocinas y, en general, piezas habitables, de trabajo o concurrencia pública.
3. Para la situación de los patios en el interior del solar, sus proporciones y su relación con el exterior, en especial en los patios de manzana y de luces, se procurará adoptar soluciones tipológicas tradicionales, quedando expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada.
4. Las dimensiones mínimas permitidas para los patios están condicionadas por el tipo de patio y el uso de las habitaciones cuyos huecos se abran al mismo.

La dimensión de los patios de manzana será tal que se pueda inscribir un círculo de 7 metros de diámetro y su superficie sea igual o superior a los 70 metros cuadrados. El acceso a estos patios se asegurará desde el espacio público exterior mediante pasajes cubiertos por edificación. Estos pasajes tendrán una anchura mínima igual o superior a 1/3 de la profundidad edificada, con un mínimo de 3 metros.

En los patios de luces se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro y su superficie será igual o superior a los 12 metros cuadrados.

En los patios de ventilación se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro y su superficie será igual o superior a los 9 metros cuadrados.

En el caso de tratarse de patios de luces o ventilación de una planta de altura, pertenecientes a viviendas unifamiliares y siempre que sirva a dependencias no vivideras (pasillos, distribuidores, cuartos de baño, trasteros, despensas etc.), los mínimos anteriores podrán reducirse a 2 metros para luces y diámetro y 8 metros cuadrados para la superficie.

5. Los patios de luces y ventilación podrán cubrirse con monteras de material transparente o traslúcido, siempre que dejen una superficie de ventilación permanente igual o mayor al 25% de la superficie del patio.
6. Las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital, con las condiciones establecidas en la Ordenanza 19ª de Viviendas de Protección Oficial⁵⁵.

Artículo 94. Cuerpos salientes

1. Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos habitables u ocupables, abiertos o cerrados, que sobresalgan del plano de fachada, sea éste consecuencia de alineaciones oficiales o paramentos de patios en cualquiera de sus tipos.
2. Los cuerpos salientes abiertos son los que poseen los paramentos del perímetro volado totalmente abiertos, a excepción de barandillas o antepechos de protección. Pertenecen a

⁵⁵ La referencia a las ordenanzas provisionales de Viviendas de Protección Oficial (VPO), provenientes de la Orden de 20 de mayo de 1969, por la que se aprueba la adaptación de las ordenanzas técnicas y normativas constructivas, aprobadas por Ordenes de 12 de julio de 1955 y 22 de febrero de 1968, al texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial y su Reglamento, ha de entenderse y complementarse con la legislación y normativa técnica vigentes de la Comunidad Autónoma.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
 c3 ordenanzas generales de la edificación

este concepto los balcones, terrazas, etc.

Los cuerpos salientes abiertos se ajustarán en lo posible a soluciones constructivas tradicionales: apoyo inferior de menor espesor al canto del forjado; protección preferentemente de cerrajería; ajuste y relación con los huecos de fachada; ausencia de balcones corridos, etc.

3. Los cuerpos salientes cerrados sólo serán admisibles si el cerramiento se realiza con rejas en la totalidad del perímetro volado o, en casos singulares, según la tipología de cierre-mirador ejecutado con carpintería con superficie acristalada igual o superior al 90% de la superficie total vertical.
4. Los cuerpos salientes, en general, sólo se permitirán en calles de anchura igual o superior a 2,50 metros, con un límite para el vuelo del 10% del ancho de la calle y un tope máximo de 50 cm. La longitud de cada cuerpo saliente no será superior a 3 metros; y la suma de longitudes de todos los vuelos de una misma fachada no rebasará el 50% de la longitud total de dicha fachada a la que pertenecen.
 Podrán considerarse excepciones en edificios singulares o de equipamiento que por sus especiales características justifiquen una mayor dimensión de vuelos que, en cualquier caso, no superarán los 100 cm.
5. Los cuerpos salientes, en general, deberán separarse de las líneas medianeras colindantes un mínimo de 60 cm, a efectos de limitar las vistas de costado sobre propiedades vecinas.
6. El plano inferior de la estructura base de los vuelos en los cuerpos salientes no podrá estar a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera o rasante oficial que corresponda.
7. En el interior de los patios, en general, no se permitirán cuerpos salientes que invadan al círculo teórico inscrito fijado como mínimo en cada caso.

Artículo 95. Elementos salientes

1. Los elementos salientes son las partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalgan del plano de fachada, sea éste consecuencia de alineaciones oficiales o paramentos de patios en cualquiera de sus tipos.
2. En general, los paramentos de fachada se ajustarán a las alineaciones oficiales que correspondan, sin retranqueos superficiales totales o parciales, por lo que los salientes se limitarán a elementos constructivos, compositivos o decorativos concretos, claramente delimitados: zócalos, rejas, recercado de huecos, impostas, apilastrados, guardapolvos, comisas, aleros, marquesinas, u otros de similares características.
3. Los zócalos admitidos en todas las situaciones, así como las jambas o recercados de portadas y huecos de planta baja, podrán sobresalir un máximo de 10 cm de la alineación oficial de fachada.
4. Las rejas, molduras, impostas y otros elementos decorativos tendrán su saliente limitado en la planta baja a 10 cm; hasta 2,10 metros sobre la rasante es imprescindible que cuenten con zócalos o peanas que arranquen desde el suelo, al objeto de no constituir barreras urbanísticas indetectables por invidentes en los itinerarios o espacios peatonales. En las plantas altas, por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante, los elementos anteriores podrán volar hasta un máximo de 30 cm.
5. Las cornisas y aleros de las cubiertas podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 50 cm, siempre por encima de la altura de 3 metros sobre la rasante oficial.
6. Los elementos salientes no permanentes, como: anuncios, toldos, persianas y similares, no están incluidos en las determinaciones anteriores, al no tener carácter de fijos; su regulación se efectuará por ordenanza específica municipal, sin perjuicio de su control en cuanto a condiciones estéticas y de composición establecidas por este documento de planeamiento.

22/01/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 56 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pág. 88 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c3 ordenanzas generales de la edificación**Artículo 96. Condiciones estéticas y de composición**

1. Los volúmenes edificados y en especial sus fachadas se compondrán conforme a las reglas arquitectónicas de simetría, regularidad, equilibrio y correspondencia.

La disposición y tamaño de los huecos exteriores, así como las proporciones entre hueco-macizo y las de altura-anchura de los propios huecos, deberán ajustarse a las invariantes tradicionales existentes.

2. Los materiales que se utilicen en la construcción de edificios de nueva planta deberán asegurar una correcta adecuación al entorno y a la tipología a que pertenezcan.

Como norma general se emplearán materiales tradicionales en la zona, con fachadas revestidas o pintadas en tonos claros, con posibilidad de elementos decorativos con materiales naturales, resaltos de color, etc.

En zócalos y fachadas no se utilizarán masivamente materiales inadecuados o atípicos, tales como: terrazos, azulejos, chapas metálicas o plásticas, etc.

En las cubiertas se evitarán placas de fibrocemento vistas, así como chapas metálicas o materiales reflectantes.

En cuanto a cerrajerías, carpinterías, persianas y otros elementos similares se seguirán iguales criterios de adecuación al entorno y uso de materiales y soluciones tradicionales.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c4 ordenanzas particulares de edificios protegidos

CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICIOS PROTEGIDOS**Artículo 97. Ámbito de aplicación**

Los artículos del presente capítulo serán de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano, con independencia de la división en zonas con ordenanzas particulares establecidas.

Artículo 98. Grados de protección

1. Se establecen tres grados de protección: "A" Integral, "B" Estructural y "C" Ambiental.
2. Dentro del grado "A" de Protección Integral se incluyen a los edificios que por su carácter singular, simbólico, histórico o monumental deben ser conservados íntegramente, preservando todos sus elementos arquitectónicos.
3. Dentro del grado "B" de Protección Estructural se incluyen a los edificios que, sin tener valores monumentales o históricos reconocidos, presentan características arquitectónicas de interés en cuanto a: tipología constructiva o funcional, lenguaje o estilo, materiales empleados, etc. que deben mantenerse.
4. Dentro del grado "C" de Protección Ambiental se incluyen los edificios que, aun careciendo de valores arquitectónicos globales, poseen una configuración exterior estimable, en sí misma o por su contribución al paisaje urbano; por lo que sus características formales y tipológicas externas deben ser mantenidas en lo esencial.

Artículo 99. Naturaleza de las intervenciones posibles.

1. En los edificios con un grado "A" de Protección Integral sólo se permitirán obras de reparación, restauración, mantenimiento y consolidación de sus elementos.

En concreto, en el edificio de la "Torre Mocha", al que se le ha incoado procedimiento para su Declaración como Monumento Histórico-Artístico⁵⁶, las posibles intervenciones se ajustarán a lo establecido en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía⁵⁷.

2. En los edificios con un grado "B" de Protección Estructural, además de las obras señaladas en el punto anterior, sólo se permitirán intervenciones de cambio de uso y redistribución; manteniéndose, en todo caso: la estructura arquitectónica, el esquema tipológico y todos y cada uno de sus elementos esenciales: fachadas, patios, escaleras, forjados, cubiertas, etc.

No obstante, se permitirá la demolición de cuerpos de edificación añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos y huecos primitivos ocultos o desaparecidos.

3. En los edificios con un grado "C" de Protección Ambiental se permitirán hasta intervenciones de renovación integral, siempre que se mantengan las características tipológicas y formales de aspecto exterior existente, aun con un nuevo diseño.

Artículo 100. Edificios protegidos.

1. En el plano 5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal, se señalan aquellos edificios objeto de protección históricoartística o ambiental, con la letra "A", "B" o "C" que indica su grado de protección.

Será objeto de protección, en principio, la edificación que ocupa la unidad parcelaria que corresponda, prevaleciendo la realidad constatable frente a posibles errores registrales,

⁵⁶ Actualmente declarado BIC, por la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

⁵⁷ Las referencias a la Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha de entenderse a la legislación del patrimonio histórico andaluz vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c4 ordenanzas particulares de edificios protegidos

catastrales o de numeración viaria municipal.

2. Se identifican como elementos de especial protección, los Bienes de Interés Cultural, por aplicación de las leyes de patrimonio histórico nacional y autonómico, así como los elementos recogidos por el planeamiento general vigente con nivel de protección Integral, grado "A", los cuales han quedado identificados en el plano de ordenación estructural 3.1, y en la siguiente tabla:

ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN		LOCALIZACIÓN
ELEMENTO		
1	La Torre Mocha del antiguo Palacio de los Marqueses de Guadalcázar Declarada BIC por la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español	Plaza Torre Mocha
2	Iglesia de Nª Sª de la Caridad	C/ Julio Romero
3	Restos del antiguo convento del Cister	C/ Julio Romero
4	Alberca Romana	C/ Huerta Honda

En el suelo no urbanizable, y conforme a los criterios descritos en el apartado anterior, la Adaptación Parcial no ha identificado ningún elemento de especial protección.⁵⁸ (OE)

3. Los edificios calificados con un grado "B" de Protección Estructural son:

- Lavadero de la C/ Los Pilares.
- Abrevadero del barrio del Pilar.

4. Los edificios calificados con un grado "C" de Protección Ambiental son:

- Casas adosadas al antiguo convento del Cister.⁵⁹
- Casas gemelas de la C/ Eduardo Cadenas nº18 y nº20.

Artículo 101. Entornos de edificios protegidos

Las construcciones de nueva planta inmediatas a edificios protegidos, así como aquellas que formen parte de su entorno o incidan en la perspectiva visual de los mismos, estarán sujetas a adecuar las características tipológicas y formales de su aspecto externo respecto a dichos edificios protegidos, y a preservar el paisaje urbano que ellos singularizan.

⁵⁸ Apartados 2 y 3, del artículo 13 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

⁵⁹ Pendiente de identificación en plano conforme señalaba la deficiencia recogida en el documento aprobado definitivamente de la subsanación de deficiencias y modificación con Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de fecha 23 de junio de 2.000.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª. Finalidad y aplicación**Artículo 102. Finalidad**

Las Ordenanzas Particulares de Zona desarrollan y completan las Ordenanzas Generales de la Edificación, precisando o añadiendo aspectos normativos específicos, derivados de las características propias a cada una de las Zonas definidas.

Artículo 103. Aplicación de las Ordenanzas Generales

1. En aquellos aspectos no contemplados en las Ordenanzas Particulares de Zona serán de aplicación las disposiciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la Edificación, y viceversa.
2. En aquellos aspectos contemplados tanto en las Ordenanzas Generales como en las Particulares en que no exista concordancia recíproca, deberán prevalecer las condiciones más exigentes respecto a uso, ocupación, edificabilidad, etc., para favorecer los intereses públicos y la mayor conservación del patrimonio inmobiliario existente.

Artículo 104. Zonificación.

En el suelo clasificado como urbano se han diferenciado cuatro zonas atendiendo a las características históricas de su desarrollo, implantación genérica de usos y tipologías predominantes en las edificaciones existentes. Dichas zonas se han denominado:

1. Zona del Casco Consolidado (C.C.).
2. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada del Tipo I (VUA-I)
3. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada del Tipo II (VUA-II)⁶⁰
4. Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada del Tipo III (VUA-III)⁶¹

Sección 2ª. Ordenanzas Particulares de la Zona del Casco Consolidado (C.C)**Artículo 105. Delimitación y Áreas de Reforma Interior**

1. La Zona del Casco Consolidado aparece delimitada gráficamente en el plano 4.1_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal. Corresponde a las áreas del suelo urbano históricamente generado y consolidado con tipologías tradicionales de viviendas adosadas, con fachadas ajustadas a las alineaciones de las calles y conforman do manzanas cerradas.
2. Al objeto de una mejor definición y configuración del borde urbano en relación con los sistemas generales viarios y de infraestructura existentes, se han diferenciado, dentro de la Zona del Casco Consolidado, nueve áreas, delimitadas cada una de ellas como Áreas de Reforma Interior para su gestión y desarrollo, quedando señaladas en el plano 4.1_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, al objeto de aplicar sobre ellas las Ordenanzas Particulares específicas:

Estas Áreas de Reforma Interior se han enumerado como sigue: ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán); ARI-3-2 (Calle Miguel Moreno encuentro Calle Huerta Honda)⁶²; ARI-3-3a y ARI-3-3b

⁶⁰ Aunque en las ordenanzas de las NN.SS de Guadalcazar se incluye las Ordenanzas Particulares de la zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Tipo II, dentro de las normas específicas del Suelo Urbano, esta ordenanza es de aplicación solo para el suelo urbanizable ordenado PP-R3, siendo más coherente su inclusión en el Capítulo IV, del Título V.

⁶¹ Zona de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Sector SAU Residencial (2ª) PP-R4", aprobada definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de mayo del 2002.

⁶² Unidad de Ejecución modificada por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Reordenación y Subdivisión de la UE-3", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 18 de septiembre del 2002.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

(Calle Arco encuentro calle Fernando Revuelta)⁶³; ARI-3bis (Calle de nueva apertura); ARI-4 (Zona del Lavadero); ARI-5 (Zona Centro); ARI-7 (Zona del Silo); ARI-10 (CP-93).

Artículo 106. Parcela mínima

1. No se limita ninguna dimensión de frente de fachada, fondo o superficie para que sea edificable la parcela histórica existente.
2. Cuando a consecuencia de segregaciones, agregaciones u otras actuaciones se deriven nuevas parcelaciones urbanísticas, éstas se regirán por lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS⁶⁴
En todo caso, las nuevas parcelas resultantes superarán los mínimos siguientes: 75 metros cuadrados de superficie, 6 metros de longitud de fachada a vial y 7 metros de fondo medio.

Artículo 107. Agregación de parcelas

Las agregaciones de varias parcelas a fin de constituir una sola unidad de actuación edificatoria sólo se permitirán en los casos siguientes:

- a) Que con la agregación se superen los mínimos señalados en el punto anterior, para una o varias parcelas que no los cumplieran.
- b) Que se eliminen servidumbres físicas aparentes existentes entre predios colindantes.
- c) Que se recuperen unidades parcelarias históricas fragmentadas posteriormente, siempre que se compruebe dicha realidad.
- d) Cuando la existencia de medianeras muy irregulares haga evidente que con la agregación se mejora sustancialmente el aprovechamiento y las condiciones de habitabilidad de las nuevas edificaciones.

Artículo 108. Segregación de parcelas

1. Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo sean iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 106 de estas Normas Urbanísticas.
2. Sólo se permitirán segregaciones de una parcela catastral cuando todas y cada una de las parcelas resultantes: recaigan a vía o espacio público, superen las condiciones de parcela mínima establecidas y se destinen a la construcción de viviendas unifamiliares.

Artículo 109. Regulación de los usos

1. Usos predominantes
 - Residencial:
 - Viviendas unifamiliares entre medianeras o casas patio.
 - Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras y viviendas en hilera.
2. Usos compatibles
 - Industrial:
 - Industrias en general, en 1ª Categoría.

⁶³ Unidad de Ejecución modificada por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "UE-3-3 Subdivisión en dos y ampliación UE-3.3a", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 26 de enero del 2006.

⁶⁴ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

- Almacenes, según artículo 63.
 - Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil, según artículo 64.
 - Oficinas, según artículo 65.
 - Comercial, según artículo 70.
 - Deportivo, según artículo 73.
 - Espectáculos, según artículos 69 y 70.
 - Hostelería, ocio y relación, según artículos 77 y 78.
 - Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres, según artículos 79 y 80.
3. Usos prohibidos
- Residencial:
 - Viviendas unifamiliares tipo casa jardín y viviendas unifamiliares o plurifamiliares aisladas.
 - Industrial:
 - Industrias en general en 2ª y 3ª Categoría.
 - Almacenes en edificio exclusivo y al por mayor de productos peligrosos.
 - Garajes en 4ª y 6ª Categoría.

Artículo 110. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por las edificaciones existentes o, en su caso, las que resulten del trazado viario que, a nivel orientativo, se propone en las Áreas de Reforma Interior delimitadas en el suelo urbano.
2. Las alineaciones de fachadas coincidirán en toda la superficie de las mismas con las oficiales exteriores, sin retranqueos de ningún tipo.
3. No se admitirán aperturas de nuevas calles, pasajes, adarves, etc. de carácter público o semipúblico, salvo que resulten de la oportuna formulación de Planes Especiales de Reforma Interior, para fines y zonas concretas, a iniciativa de las Entidades Públicas o particulares interesados.

Artículo 111. Separación a linderos. Medianerías

1. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales definitivas del parcelario urbano; aceptándose soluciones de medianerías comunes. Cuando existan patios adosados a una medianera, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos, con tratamiento de fachada, de al menos 2,10 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.
2. Las medianerías vistas como consecuencia de diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que queden transitoriamente descubiertas al no estar edificadas las parcelas contiguas, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimientos y pintura.

Artículo 112. Fondo máximo edificable

No se limita a ninguna dimensión la profundidad máxima edificable de las edificaciones.

Artículo 113. Ocupación máxima de parcela

1. Con carácter general, en la Zona del Casco Consolidado, se establece una ocupación máxima del 80% de la superficie de parcela neta.
2. Sin menoscabo de las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pág. 61 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pág. 94 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

y del mantenimiento de las dimensiones y superficies mínimas establecidas para los patios en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas, se exceptuarán de la regla anterior:

- a) Las plantas bajas de edificios cuando éstas se destinen a usos de oficinas o comercial. En este caso se podrá ocupar el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 80% en la planta alta.
- b) Las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc., o por su situación en esquina o resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público. En estos casos se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.
- c) También podrán admitirse ocupaciones de hasta el 100% en parcelas de superficie igual o menor a 100 metros cuadrados o con fondos medios iguales o inferiores a 7 metros; y cuando se trate de parcelas para viviendas unifamiliares, al objeto alcanzar al menos los 90 m² de superficie útil en la vivienda y la posibilidad de incluir, además, un garaje en 2ª categoría.

Artículo 114. Edificabilidad

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible en una parcela la resultante de la aplicación de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por estas Normas Urbanísticas, según los parámetros de ocupación, altura, patios, etc.

Artículo 115. Altura de las edificaciones

1. En toda la Zona del Casco Consolidado se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 87 al 92 de estas Normas Urbanísticas.
2. Sólo se permitirán excepciones en los edificios pertenecientes al Sistema General de Equipamiento Comunitario, actualmente existentes con mayor número de plantas, y siempre que mantengan su carácter y uso.

Artículo 116. Patios

1. Al objeto de mantener la tipología tradicional de patios, como elementos estructurantes de la ocupación de las parcelas y de la composición de las viviendas en el tejido residencial del Casco Consolidado, las nuevas edificaciones dispondrán de un patio principal que cumplirá las condiciones siguientes:
 - a) Superficie mínima del 15% de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los mínimos establecidos en el artículo 99 de estas Normas.
 - b) La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles pequeñas irregularidades o quiebras, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.
2. Se aplicarán las mismas condiciones de excepcionalidad señaladas en cuanto a ocupación máxima de las parcelas.

Artículo 117. Cuerpos y elementos salientes

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95 de estas Normas Urbanísticas.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona**Artículo 118. Condiciones estéticas y de composición**

1. Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 96 de estas Normas Urbanísticas.
2. Para controlar la incidencia que sobre la composición general de las fachadas suponen los huecos, escaparates, materiales, etc. de usos no residenciales en las plantas bajas, será obligatorio determinar, en el ámbito del proyecto de obra nueva, las características formales y de tratamiento previstos que, en todo caso, deberán adaptarse a la composición del conjunto.
3. Se limitará el uso de rótulos, muestras y anuncios comerciales de forma que su tamaño, color, tipo de letra, etc. no perjudique la imagen del entorno urbano.
Igualmente se limitará la colocación de publicidad exterior a paneles o soportes expresamente dispuestos para ello, quedando expresamente prohibida la publicidad en fachadas, vallas, o medianerías de las edificaciones.

Sección 3ª. Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo I (VUA-I)**Artículo 119. Delimitación y Áreas de Reforma Interior.**

1. La Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo I, comprende las áreas de suelo urbano consolidadas con tipología de vivienda unifamiliar aislada, que son: el barrio de San Vicente o de la Estación, el barrio de El Barrero y la manzana ubicada al norte de los jardines de la Alberca Romana.
2. Dentro del perímetro delimitado como suelo urbano se han diferenciado estas tres zonas en los planos 4.1 y 4.2 de ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO, al objeto de aplicar sobre ellas las Ordenanzas Particulares específicas.
3. Al objeto de una mejor definición y configuración del borde urbano en relación con los sistemas generales viarios y de infraestructura existentes, se ha diferenciado, dentro de la Zona del Casco Consolidado, varias áreas, delimitadas como Áreas de Reforma Interior (ARI-3-2, ARI-3-3a y ARI-3-3b) para su gestión y desarrollo, quedándose señaladas en el plano 4.1 ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, al objeto de aplicar sobre ella las Ordenanzas Particulares específicas.

Artículo 120. Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 450 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 12 metros.

Artículo 121. Agregación de parcelas

Se permitirán las agregaciones que sean necesarias al objeto de posibilitar implantaciones de mayor tamaño, aunque no podrán incluirse en las mismas a parcelas catastrales no incluidas en esta zona.

Artículo 122. Segregación de parcelas

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo, sean, respectivamente, iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 120.

Artículo 123. Regulación de los usos

1. Usos predominantes
 - Residencial:
 - Vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles
 - Industrial:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

- Industrias en general, en 1ª Categoría.
- Almacenes, según artículo 63.
- Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil, según artículo 64.
 - Oficinas, en todos sus tipos.
 - Comercial, en todos sus tipos.
 - Deportivo, en todos sus tipos.
 - Espectáculos, en todas sus categorías.
 - Hostelería, ocio y relación, según artículos 77 y 78.
 - Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres, según artículos 79 y 80.
- 3. Usos prohibidos
 - Industrial:
 - Industrias en general de 2ª y 3ª Categoría.
 - Almacenes de productos peligrosos, incompatibles con la proximidad a edificios de uso residencial.

Artículo 124. Alineaciones y rasantes

1. Será de aplicación el artículo 110 de estas Normas Urbanísticas, a excepción de su punto 2.
2. La edificación guardará una separación mínima en cualquier punto de sus fachadas, de 6 metros respecto a la alineación oficial exterior.
3. Deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante cerramiento de parcela, bien con elementos ligeros tipo verja, malla, seto, etc., con una altura máxima de 2,30 m., o bien con soluciones mixtas a base de muretes sólidos y opacos hasta 1,00 m de altura máxima y cerramiento ligero (verja, malla, seto, etc.) en su parte superior, hasta alcanzar una altura total máxima de 2,30 metros desde la rasante.

Artículo 125. Separación a linderos. Medianeras

1. Las edificaciones se separarán un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro.
2. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento, preferentemente ligero, siempre con materiales adecuados para quedar a cara vista, o en otro caso, dotados de revestimiento y como mínimo de pintura.

Artículo 126. Fondo máximo edificable

No se fija ninguna dimensión para la profundidad máxima edificable, aunque estará limitada por la separación a linderos antes señalada.

Artículo 127. Ocupación máxima de parcela

Se establece una ocupación máxima del 40% de la superficie de parcela neta.

Artículo 128. Edificabilidad

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Artículo 129. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima permitida será de dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 87 al 92 de estas Normas Urbanísticas.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

2. Las condiciones fijadas por estas Normas referentes a altura mínima, plantas bajas y altas, criterios de medición de alturas, construcciones permitidas por encima de la última planta, etc. serán de aplicación a las edificaciones con usos residenciales dominantes; oficinas, comercios u otros compatibles.
No obstante, para las edificaciones aisladas con uso industrial y otros compatibles o en edificios de uso exclusivo, se permitirán construcciones de una planta y con mayores alturas libres, según las necesidades particulares y características de las implantaciones.
3. También se aplicarán las excepciones señaladas en el artículo 115.2 de estas Normas respecto a edificios de equipamiento comunitario existentes.

Artículo 130. Patios y espacios libres interiores

1. En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas.
2. Se permitirán retranqueos de fachadas, patios destinados a carga y descarga, aparcamientos interiores a las parcelas, etc. en razón de las necesidades de los usos que se implanten.

Los patios y, por extensión, todos los espacios libres interiores a la parcela resultantes de la separaciones de la edificación a los linderos y a la alineación de fachada, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentaciones o jardinería, iluminación exterior, etc.

Artículo 131. Cuerpos y elementos salientes

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95.

Artículo 132. Condiciones estéticas y de composición

1. Serán de aplicación, en general, las condiciones del artículo 96.
2. Se cuidará especialmente el tratamiento como fachadas exteriores de todo el perímetro de las construcciones, incluidas las auxiliares o de almacenes que existieran.
3. En las naves o construcciones industriales se prohíbe el uso de chapas metálicas reflectantes, tanto en sus paramentos como en sus cubiertas.
4. Las instalaciones exteriores, maquinarias, espacios de acopio, desguace, secado, u otros similares en industrias o talleres, contarán con elementos de protección, cerramiento y cubiertas, en su caso, debidamente integrados en los conjuntos edificados y, en lo posible fuera de la vista desde el espacio público viario.

Sección 4ª. Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II (VUA-II)**Artículo 133. Delimitación y Áreas de Reforma Interior**

1. La zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II, comprende el área de reparto del suelo urbanizable, cuya delimitación se refleja en el plano 4.2_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Barrio de San Vicente, Quintanilla y PP-1 Majadas Viejas de este documento, denominado: SUO/PP-R3/AR-3/(PA).

Artículo 134. Parcela mínima ⁶⁵

Se establece una parcela mínima de 2.200 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 18 metros.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona**Artículo 135. Agregación de parcelas**

Se permitirán las agregaciones que sean necesarias al objeto de posibilitar implantaciones de mayor tamaño, aunque no podrán incluirse en las mismas a parcelas catastrales no incluidas en esta Área de Reparto.

Artículo 136. Segregación de parcelas

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo, sean, respectivamente, iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 140.

Artículo 137. Regulación de los usos

1. Usos predominantes
 - Residencial:
 - Vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles
 - Industrial:
 - Industrias en general, en 1ª Categoría.
 - Almacenes, según artículo 63.
 - Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil, según artículo 64.
 - Oficinas, en todos sus tipos.
 - Comercial, en todos sus tipos.
 - Deportivo, en todos sus tipos.
 - Espectáculos, en todas sus categorías.
 - Hostelería, ocio y relación, según artículos 77 y 78.
 - Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres, según artículos 79 y 80.
3. Usos prohibidos
 - Industrial:
 - Industrias en general de 2ª y 3ª Categoría.
 - Almacenes de productos peligrosos, incompatibles con la proximidad a edificios de uso residencial.

Artículo 138. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones serán las que resulten del trazado viario definido por el Plan Parcial correspondiente, y que a nivel orientativo se propone en el Área de Reparto PP-R3. Las rasantes definitivas se ajustarán al terreno natural, con variaciones máximas de explanación o terraplenado de 50 cm.
2. La edificación guardará una separación mínima, en cualquier punto de sus fachadas, de 8 metros respecto a la alineación oficial exterior.⁶⁵
3. Deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante cerramiento de parcela, con elementos ligeros tipo verja, malla, seto, etc., con una altura máxima de 2,30 m.

Artículo 139. Separación a linderos. Medianeras⁶⁶

1. Las edificaciones se separarán un mínimo de 4 metros de los linderos privados de su perímetro.

⁶⁵ Modificación Puntual de art. 134, 138.2 y 139.1 (Capítulo V, Sección 4ª) de las Normas Urbanísticas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de enero del 2015.

⁶⁶ Modificación Puntual de art. 134, 138.2 y 139.1 (Capítulo V, Sección 4ª) de las Normas Urbanísticas, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de enero del 2015.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

2. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento ligero, tipo malla o tela metálica soportada por postes metálicos o elementos cuya sección sea inscribible en una circunferencia de 45 cm de diámetro.

Artículo 140. Fondo máximo edificable

No se fija ninguna dimensión para la profundidad máxima edificable, aunque estará limitada por la separación a linderos antes señalada.

Artículo 141. Ocupación máxima de parcela

Se establece una ocupación máxima del 15% de la superficie de parcela neta.

Artículo 142. Edificabilidad

No se fija un índice de edificabilidad concreto, siendo la superficie total construible de una parcela la resultante de aplicar sobre ella los parámetros de ocupación, altura, separación a linderos, patios, etc.

Artículo 143. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima permitida será de dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 87 al 92 de estas Normas Urbanísticas.
2. Las condiciones fijadas por estas Normas referentes a altura mínima, plantas bajas y altas, criterios de medición de alturas, construcciones permitidas por encima de la última planta, etc. serán de aplicación a las edificaciones con usos residenciales dominantes; oficinas, comercios u otros compatibles. No obstante, para las edificaciones aisladas con uso industrial y otros compatibles o en edificios de uso exclusivo, se permitirán construcciones de una planta y con mayores alturas libres, según las necesidades particulares y características de las implantaciones.
3. También se aplicarán las excepciones señaladas en el artículo 115.2 de estas Normas respecto a edificios de equipamiento comunitario existentes.

Artículo 144. Patios y espacios libres interiores

1. En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en el artículo 99 de estas Normas Urbanísticas.
2. Se permitirán retranqueos de fachadas, patios destinados a carga y descarga, aparcamientos interiores a las parcelas, etc. en razón de las necesidades de los usos que se implanten.

Los patios y, por extensión, todos los espacios libres, interiores a la parcela, resultantes de las separaciones de la edificación a los linderos y a la alineación de fachada, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentaciones o jardinería, iluminación exterior, etc.

Artículo 145. Cuerpos y elementos salientes

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95.

Artículo 146. Condiciones estéticas y de composición

1. Serán de aplicación, en general, las condiciones del artículo 96.
2. Se cuidará especialmente el tratamiento como fachadas exteriores de todo el perímetro de las construcciones, incluidas las auxiliares o de almacenes que existieran.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

3. En las naves o construcciones industriales se prohíbe el uso de chapas metálicas reflectantes, tanto en sus paramentos como en sus cubiertas.
4. Las instalaciones exteriores, maquinarias, espacios de acopio, desguace, secado, u otros similares en industrias o talleres, contarán con elementos de protección, cerramiento y cubiertas, en su caso, debidamente integrados en los conjuntos edificados y, en lo posible fuera de la vista desde el espacio público viario.

Sección 4ª. Bis Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo III (VUA-III)⁶⁷**Artículo 133 Bis. Delimitación y Áreas de Reforma Interior**

La Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo III, comprende la zona residencial "El Coto", cuya delimitación se refleja en el plano 4.1_ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, del presente documento.

Artículo 134 Bis. Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados, con frente de fachada no inferior a 18 metros.

Artículo 135 Bis. Agregación de parcelas

Se permitirán las agregaciones que sean necesarias al objeto de posibilitar implantaciones de mayor tamaño, aunque no podrán incluirse en las mismas a parcelas catastrales no incluidas en esta área de Reparto.

Artículo 136 Bis. Segregación de parcelas

Serán indivisibles las parcelas cuyas dimensiones de superficie, frente de fachada o fondo, sean, respectivamente, iguales o inferiores a los mínimos señalados en el artículo 135 Bis.

Artículo 137 Bis. Regulación de los usos

1. Usos predominantes
 - Residencial:
 - Vivienda unifamiliar aislada.
2. Usos compatibles
 - Industrial:
 - Industrias en general, en 1ª Categoría.
 - Almacenes, según artículo 63.
 - Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil, según artículo 64.
 - Oficinas, en todos sus tipos.
 - Comercial, en todos sus tipos.
 - Deportivo, en todos sus tipos.
 - Espectáculos, en todas sus categorías.
 - Hostelería, ocio y relación, según artículos 77 y 78 de estas Normas Urbanísticas.
 - Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres, según artículos 79 y 80 de estas Normas Urbanísticas.
3. Usos prohibidos

⁶⁷ Ordenanza de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Sector SAU Residencial (2ª) PP-R4", aprobada definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de mayo del 2002, subsanadas en la publicación del BOP de octubre de 2002

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

- Industrial:
 - Industrias en general de 2ª y 3ª Categoría.
 - Almacenes de productos peligrosos, incompatibles con la proximidad a edificios de uso residencial.

Artículo 138 Bis. Alineaciones y rasantes

1. Las alineaciones serán las definidas en el plano 5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal, del presente documento.
2. La edificación guardará una separación mínima, en cualquier punto de sus fachadas, de 6 metros respecto a la alineación oficial exterior.
3. Deberá materializarse la alineación oficial exterior mediante cerramiento de parcela, con elementos ligeros tipo verja, malla, seto, etc., con una altura máxima de 2,30 m.

Artículo 139 Bis. Separación a linderos. Medianeras

1. Las edificaciones se separarán un mínimo de 3 metros de los linderos privados de su perímetro.
2. Las lindes o medianeras deberán tratarse con cerramiento ligero, tipo malla o tela metálica soportada por postes metálicos o elementos cuya sección sea inscribible en una circunferencia de 45 cm de diámetro.

Artículo 140 Bis. Fondo máximo edificable

No se fija ninguna dimensión para la profundidad máxima edificable, aunque estará limitada por la separación a linderos antes señalada.

Artículo 141 Bis. Ocupación máxima de parcela

Se establece una ocupación máxima del 25% de la superficie de parcela neta.

Artículo 142 Bis. Edificabilidad

Se establece una edificabilidad de 0,25 m²techo/m²suelo.

Artículo 143 Bis. Altura de las edificaciones

1. La altura máxima permitida será de dos plantas, con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 87 al 92 de estas Normas Urbanísticas.
2. Las condiciones fijadas por las Normas Urbanísticas referentes a altura mínima, plantas baja y altas, criterios de medición de alturas, construcciones permitidas por encima de la última planta, etc. serán de aplicación a las edificaciones con usos residenciales dominantes: oficinas, comercios u otros compatibles. No obstante, para las edificaciones aisladas con uso industrial y otros compatibles o en edificios de uso exclusivo, se permitirán construcciones de una planta y con mayores alturas libres, según las necesidades particulares y características de las implantaciones.
3. También se aplicarán las excepciones señaladas en el artículo 115.2 de estas Normas respecto a edificios de equipamiento comunitario existentes.

Artículo 144 Bis. Patios y espacios libres interiores

1. En general, serán de aplicación los conceptos y dimensiones mínimas señaladas para los diferentes tipos de patios en el artículo 93 de estas Normas Urbanísticas.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano
c5 ordenanzas particulares de zona

2. Se permitirán retranqueos de fachadas, patios destinados a carga y descarga, aparcamientos interiores a las parcelas, etc. en razón a las necesidades de los usos que se implanten.

Los patios y, por extensión, todos los espacios libres interiores a la parcela resultantes de la separaciones de la edificación a los linderos y a la alineación de fachada, deberán urbanizarse adecuadamente, con pavimentaciones o jardinería, iluminación exterior, etc.

Artículo 145 Bis. Campos⁶⁸ y elementos salientes

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 146 Bis. Condiciones estéticas y de composición

1. Serán de aplicación, en general, las condiciones del artículo 96 de estas Normas.
2. Se cuidará especialmente el tratamiento como fachadas exteriores de todo el perímetro de las construcciones, incluidas las auxiliares o de almacenes que existieran.
3. En las naves o construcciones industriales se prohíbe el uso de chapas metálicas reflectantes, tanto en sus paramentos como en sus cubiertas.
4. Las instalaciones exteriores, maquinarias, espacios de acopio, desguace, secado, u otros similares en industrias o talleres, contarán con elementos de protección, cerramiento y cubiertas, en su caso, debidamente integrados en los conjuntos edificados y, en lo posible fuera de la vista desde el espacio público viario.

22/09/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR-Pag.70 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 103 de 199

⁶⁸ Este artículo, reglado por la Modificación Puntual del Sector SAU Residencial (2º) PP-R4, entendemos que se refiere a cuerpos y elementos salientes, y no a campos.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

CAPÍTULO VI. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO

Sección 1ª. Área de Reforma Interior ARI-1 (C/ María Auxiliadora)⁶⁹**Artículos 147/148/149****Sección 2ª. Área de Reforma Interior ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán)****Artículo 150. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-2 (C/María Isidra Guzmán), comprende una zona al noroeste⁷⁰ del Casco Consolidado, junto a la calle María Isidra Guzmán (prolongación de la C/ Pilares).
2. La inclusión de esta Área de Reforma Interior atiende a la solicitud que en tal sentido se expone en el acuerdo municipal de aprobación del Avance de las NNSS, el 24 de marzo de 1.995.

Según dicho acuerdo, existe un antiguo compromiso verbal del Ayuntamiento con los propietarios de los terrenos para incluir estos, previa cesión de los terrenos necesarios para la apertura de calles, como suelo urbano.

El ARI-2, no sólo incluye los terrenos mencionados, sino que se amplía con parte del suelo consolidado colindante. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:

- a) Conectar posteriormente la red viaria propuesta a través de la parcela catastral 01-003⁷¹, hasta enlazar con la C/Pilares.
- b) Remodelar el trazado viario supuesto en el mencionado compromiso, creando profundidades de manzana que posibiliten la configuración de parcelas adecuadas a las actuaciones edificatorias e implantación de usos que se proponen.
- c) Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- d) Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Artículo 151. Características físicas y de gestión

1. El Área de Reforma Interior ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán), se caracteriza básicamente por su topografía sensiblemente nivelada y pequeño tamaño de sus manzanas. Se remodela el viario comprometido en el acuerdo, para lo que se propone una pequeña plaza recayente a la C/ María Isidra Guzmán, desde donde arranca una nueva situación del trazado de la calle prevista, desplazándola ahora junto al perímetro del Área de Reforma Interior.

Los datos relativos a superficie total delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Área de Reforma Interior. Así mismo, se distinguen los distintos suelos según sus usos públicos y privados en el plano 4.1 _ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal.

2. El sistema de actuación elegido para esta Unidad de Ejecución es el de Compensación. Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

⁶⁹ ARI desarrollada en SUC

⁷⁰ El ARI-2 se encuentra al noreste del Casco Consolidado.

⁷¹ Actualmente la referencia catastral es 14033A00500039.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

Artículo 152. Ordenanzas de aplicación

En el Área de Reforma Interior ARI-2 (C/ María Isidra Guzmán), serán de total aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares de la Zona del Casco Consolidado (C.C.), explicitadas respectivamente en los Capítulos III y V (Sección 2ª) del Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Sección 3ª. Áreas de Reforma Interior de la anterior UE-3 (C/ Arco)⁷²**Artículo 153. Ámbito y objetivos**

A) ARI-3-2 (Calle Miguel Moreno encuentro Calle Huerta Honda)

1. El Área de Reforma Interior ARI-3-2 (Calle Miguel Moreno encuentro Calle Huerta Honda) está ubicada en el Oeste de la anterior UE-3, se define por la calle de nueva apertura y paralela a la calle Huerta Honda por el Oeste, por la Calle Arco por el Sur, al Este con la antigua UE-3-1 y al Norte con las calles San Juan de Ávila y López Gutiérrez de Córdoba (terrenos del ya desarrollado Plan Parcial PP-R2).
2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:
 - a) Ordenar los terrenos del borde urbano limítrofes con el suelo urbanizable PP-R2 ya desarrollado.
 - b) Crear un espacio de transición de tipología similar al casco y que junto con las calles de nueva apertura integren el antiguo PP-R2.

B) ARI-3-3a y ARI-3-3b (Calle Arco encuentro calle Fernando Revuelta)

1. Las Áreas de Reforma Interior ARI-3-3a y ARI-3-3b, que componen la antigua Unidad de Ejecución UE-3-3 (Calle Arco encuentro calle Fernando Revuelta) están ubicadas en el Este de la anterior UE-3, se define por la calle López Gutiérrez de Córdoba, que enlaza los terrenos del ya desarrollado PP-R2 con la Calle Fernando Revuelta al Oeste; al Sur, con las traseras de las viviendas que dan a la calle Carmen de Burgos (antigua UE-3-1); al Norte, con terrenos del antiguo PP-R2 y la Ribera del arroyo de las Ansaras.
2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:
 - a) Ordenar los terrenos del borde urbano limítrofes con el suelo urbanizable PP-R2 ya desarrollado.
 - b) Crear un espacio de transición de tipología similar al casco y que junto con las calles de nueva apertura integren el ya ejecutado PP-R2.

Artículo 154. Características físicas y de gestión

1. La característica principal de las ARIs 3-2, 3-3a y 3-3b, es que se tratan de terrenos de transición entre el Casco Consolidado y el ensanche del mismo.
Los datos relativos a la superficie delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento que acompañan al presente documento de planeamiento. En el plano 4.1_ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, se distinguen los diferentes suelos según sus usos, públicos y privados.
2. El sistema de actuación elegido para estas Áreas de Reforma Interior es el de Compensación.
Se establece un plazo máximo de cuatro (4) años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

⁷² Esta Sección 3ª es modificada por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Reordenación y Subdivisión de la UE-3", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 18 de septiembre del 2002.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

Artículo 155. Ordenanzas de aplicación

En las Áreas de Reforma Interior ARI-3-2, ARI-3-3a y ARI-3-3b serán de aplicación las Ordenanzas generales de la Edificación y las Ordenanzas particulares del Casco Consolidado.

Sección 4ª. Área de Reforma Interior ARI-3 bis (Calle nueva apertura)**Artículo 156. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-3(bis), contigua a la ARI-3-2, se sitúa al norte del suelo urbano. Se define por la calle de nueva apertura y paralela a C/Huerta Honda al este, por la calle Miguel Moreno al sur, por parcela del suelo urbano al oeste y por la zona verde en la que se ubica la Alberca Romana (correspondiente a los antiguos terrenos del ya desarrollado Plan Parcial PP-R2) al norte.
2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:
 - a) Propiciar la conexión de la plaza de España con los terrenos del Plan Parcial PP-R2, ya ejecutado.
 - b) Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
 - c) Urbanizar, por parte de la propiedad del suelo, la nueva calle de conexión citada.

Artículo 157. Características físicas y de gestión

1. La característica principal de la ARI-3(bis), al igual que el de las ARIs-3-2, 3-3a y 3-3b, es que se trata de un terreno de transición entre el Casco Consolidado y el ensanche del mismo.

Los datos relativos a la superficie delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento.

En el plano 4.1_ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, se distinguen los diferentes suelos según sus usos, públicos y privados.
2. El sistema de actuación elegido para este Área de Reforma Interior es el de Compensación.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

Artículo 158. Ordenanzas de aplicación

En la Área de Reforma Interior ARI-3(bis) (C/Nueva) serán de total aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares del Casco Consolidado, explicitadas respectivamente en los Capítulos III y V (Sección 2ª) del Título IV de estas Normas.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

Sección 5ª. Área de Reforma Interior ARI-4 (El Lavadero)**Artículo 159. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-4 (El Lavadero) comprende el núcleo central de la manzana situada en el norte del Casco Consolidado, y definida por las calles: Arco, Manuel Guerrero y Los Pilares. El ámbito comprende la nueva calle denominada Sancha Carrillo, cuya apertura se ha realizado para dar acceso a las viviendas realizadas en régimen de autoconstrucción. Así mismo el ámbito de esta Área de Reforma Interior abarca los terrenos circundantes al antiguo lavadero de ropa y el solar perteneciente a la parcela catastral 02-019⁷³ situado en la C/Manuel Guerrero, entre el nº 33 y el nº 35⁷⁴, este último ya perteneciente a la parcela catastral 02-018⁷⁵.

Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:

- a) Ordenar el núcleo central de dicha manzana, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, a través de las dos conexiones de tráfico rodado propuestas, una con C/Arco y otra con C/ Los Pilares; y una conexión de tráfico peatonal con la C/Manuel Guerrero.
- b) Crear una zona verde, de dominio y uso público, en el interior de la manzana, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
- c) Ordenar los terrenos circundantes al antiguo lavadero (con protección estructural, "B", según el art. 104 del presente Texto Refundido), preservándolos de cualquier edificación, de manera que se pueda apreciar mejor la singularidad y carácter ambiental de los mismos. Y posibilitando la conexión de vehículos mencionada en el apartado a) anterior.
- d) Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- e) Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Artículo 160. Características físicas y de gestión

1. Las características físicas de la ARI-4 son consecuentes con los objetivos señalados. Los datos relativos a la superficie delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento. En el 4.1_ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal, se distinguen los diferentes suelos según sus usos, públicos y privados.
2. El sistema de actuación elegido para esta Área de Reforma Interior es el de Compensación. Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

Artículo 161. Ordenanzas de aplicación

En la Área de Reforma Interior ARI-4 (El Lavadero) serán de total aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares de la Zona del Casco Consolidado, explicitadas respectivamente en los Capítulos III y V (Sección 2ª) del Título IV de estas Normas.

⁷³ Actualmente corresponde a las parcelas catastrales 9110501UG2891S y 8910515UG2881S.

⁷⁴ Actualmente nº 37.

⁷⁵ Actualmente corresponde a las parcelas catastrales 8910518UG2881S, 8910568UG2881S y 8910564UG2881S.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

Sección 6ª. Área de Reforma Interior ARI-5 (Centro)**Artículo 162. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-5 (Centro) comprende el núcleo central de la manzana situada en el centro del Casco Consolidado, y definida por las calles: María Auxiliadora, de Silera, Cristóbal Colón, Eduardo Cadenas y Manuel Guerrero. El ámbito comprende fundamentalmente el núcleo central de dicha manzana.
2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:
 - a) Ordenar el interior de dicha manzana, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, a través de las dos conexiones de tráfico rodado propuestas, una con la C/de Silera y otra con la C/ Cristóbal Colón.
 - b) Crear una plaza ajardinada, de dominio y uso público, en el interior de la manzana, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
 - c) Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
 - d) Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Artículo 163. Características físicas y de gestión

1. La característica principal de la ARI-5, es que se trata de un suelo elevado, por ocupar la cima de un pequeño cerro, y situado en pleno centro del Casco Consolidado. Los datos relativos a la superficie delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento. Así mismo, se distinguen los distintos suelos según sus usos públicos y privados en el Plano 4.1_ ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal.
2. El sistema de actuación elegido para esta Área de Reforma Interior es el de Compensación.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

Artículo 164. Ordenanzas de aplicación

En la Área de Reforma Interior ARI-5 (Centro) serán de total aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares de la Zona del Casco Consolidado, explicitadas respectivamente en los Capítulos III y V (Sección 2ª) del Título IV de estas Normas.

Sección 7ª. Área de Reforma Interior ARI-6 (Molino de Viento)⁷⁶**Artículos 165/166/167****Sección 8ª. Área de Reforma Interior ARI-7 (Zona del Silo)****Artículo 168. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-7 (Zona del Silo), comprende el borde oriental del Casco Consolidado, definido por la calle Diego Fernández de Córdoba al sur, la Ronda escolar al oeste, el suelo urbano consolidado al norte, y el límite de perímetro urbano⁷⁷ y los terrenos del Plan Parcial PP-R1 al este.

⁷⁶ ARI desarrollado en SUC.

⁷⁷ Actualmente este perímetro urbano corresponde con el límite de los terrenos del PP-R5.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.IV** normas específicas en el suelo urbano**c6** determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:

- a) Ordenar el interior de la ARI delimitada, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, y con la red viaria del suelo urbanizable colindante, que será definido en el correspondiente Plan Parcial PP-R1⁷⁸. Se han propuesto dos ejes principales según las curvas de nivel, una comenzando en la C/Diego Fdez. de Córdoba y otra comenzando en la Ronda Escolar.
- b) Crear una plaza ajardinada, de dominio y uso público, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
- c) Dejar una reserva de suelo en prolongación de la calle Diego Fdez. de Córdoba que posibilitara una conexión con posibles ampliaciones de suelo.
- d) Regular mediante Ordenanzas las futuras edificaciones.
- e) Urbanizar, por parte de la propiedad del suelo, las nuevas calles propuestas.

Artículo 169. Características físicas y de gestión

1. Los terrenos del Área de Reforma Interior ARI-7 son en ladera, con una pendiente aproximada del 20 al 30 por ciento. Los datos relativos a la superficie delimitada, usos del suelo, parcelas edificables, etc. quedan reflejados en la correspondiente Ficha de Planeamiento. Así mismo, se distinguen los distintos suelos según sus usos públicos y privados en el Plano 4.1_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal.
2. El sistema de actuación elegido para esta Área de Reforma Interior es el de Compensación.
Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas.

Artículo 170. Ordenanzas de aplicación

En el Área de Reforma Interior ARI-7(El Silo), serán de aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares de la Zona del Casco Consolidado, explicitadas respectivamente en los Capítulos III y V (Sección 2ª) del Título IV de estas Normas.

Sección 9ª. Área de Reforma Interior ARI-9 (El Hatillo)⁷⁹**Artículos 171/172/173.****Sección 10ª. Área de Reforma Interior ARI-10 (CP-93)****Artículo 174. Ámbito y objetivos**

1. El Área de Reforma Interior ARI-10 (CP-93), se delimita en las márgenes de la Carretera Provincial CP-93⁸⁰ a su entrada a la población, frente a la UE-8 (El Hatillo)⁸¹ y junto a ella, hasta la confluencia de la citada carretera con la de Guadalcazar-Posadas y La Fuencubierta.
2. Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:

⁷⁸ Actualmente el ARI-7 colinda con dos suelos urbanizables, el PP-R1 y el PP-R5.

⁷⁹ ARI desarrollado en SUC.

⁸⁰ Actual Carretera Comarcal CO-3304.

⁸¹ Actualmente ejecutada.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.IV normas específicas en el suelo urbano

c6 determinaciones de las áreas de reforma interior en suelo urbano

- a) Integrar al suelo urbano los terrenos delimitados, ordenando los mismos para configurar el borde semiconsolidado donde se sitúan y rematar la red viaria y servicios urbanos preexistentes.
- b) Regular mediante las oportunas ordenanzas la edificación futura en el ámbito.

Artículo 175. Características físicas y de gestión

1. Los terrenos del ARI-10 tienen una topografía relativamente accidentada.

En la parte Norte se ordenan mediante una calle, sensiblemente paralela a la CP-93⁸² por las traseras edificadas del borde consolidado, que enlaza con la calle Diego Fernández de Córdoba por su extremo Este y con la Ronda Escolar por el Oeste. A dicho vial acometen otros perpendiculares, según las líneas de máxima pendiente de la ladera, que lo conectan con la CP-93 y van formalizando las distintas manzanas.

En la parte Sur del ARI-10 se incluye una banda de suelo, en prolongación de la UE-8 (El Hatillo)⁸³ hasta la carretera de La Fuencubierta.

En la ordenación se incluyen dos zonas de espacios libre de uso y dominio público.

2. El sistema de actuación elegido para esta Área de Reforma Interior es el de Cooperación⁸⁴.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los gastos de urbanización señalados en el artículo 20 de estas Normas Urbanísticas, que fueran necesarios, serán sufragados por los propietarios afectados, realizándose dicha urbanización por parte de la Administración, y según las condiciones de los artículos 31, 32 y 33 de las mismas, en aquellos aspectos que fueran de aplicación.

Artículo 176. Ordenanzas de aplicación

En el ARI-10 se distinguen manzanas con diferentes ordenanzas de aplicación. En unas serán de total aplicación las Ordenanzas Generales de la Edificación y las Particulares de la Zona del Casco Consolidado. En otras serán de aplicación las ordenanzas correspondientes a Viviendas Unifamiliares Aisladas. Tipo I (VUA-I).

⁸² Actual Carretera Comarcal CO-3304.

⁸³ Actualmente ejecutada.

⁸⁴ En la ficha de planeamiento se define el sistema de actuación por compensación.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c1 normas generales**TÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE**

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 177. Ámbito y delimitación de áreas de reparto y sectores (OE)

1. El suelo clasificado como urbanizable se delimita gráficamente en los planos 3.1_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo urbano y 3.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos secundarios, de este Texto Refundido.
2. Conforme al artículo 94 del TRLS⁸⁵ se han delimitado cinco áreas de reparto en el suelo urbanizable, con los siguientes criterios:
 - a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible.
 - b) Mayor equilibrio distributivo de los aprovechamientos urbanísticos.
 - c) Características diferenciadas entre la gestión de los sectores, por su distinto carácter público-privado y el desfase temporal de las mismas.
 - d) Homogeneidad de usos y tipologías edificatorias.
 - e) Distintas características geomorfológicas e infraestructurales dentro de la geografía urbana.
3. Las cinco áreas de reparto se hacen coincidir, respectivamente, con los cinco sectores delimitados a su vez como ámbitos territoriales de otros tantos Planes Parciales para su desarrollo urbanístico:

Sector PP-R1: Vivienda unif. adosada.
Sector PP-R3: Vivienda unif. aislada.
Sector PP-R5: Viviendas adosadas y pareadas.⁸⁶
Sector PP-R6: Vivienda unif. adosada.⁸⁷
Sector PP-I1: Naves aisladas y adosadas.⁸⁸

Cada uno de los anteriores sectores constituye un Área de Reparto independiente, a los efectos de cesiones, equidistribución y urbanización de sus respectivas superficies.

Artículo 177 Bis. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)⁸⁹

- 1.- El documento recoge para el suelo urbanizable la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio dado por el planeamiento general vigente, recogándose dichas determinaciones en los planos de ordenación estructural 3.1 y 3.2 y la siguiente tabla:

⁸⁵ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

⁸⁶ Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Nuevo sector SUS Residencial PP-R5 "El Hatillo", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 4 de diciembre del 2006 y Toma de Conocimiento a la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 7 de febrero del 2007.

⁸⁷ Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Nuevos sectores SUO Residencial PP-R6 y PP-R7 "Entorno Arroyo de las Anscaras", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007 y Toma de Conocimiento a la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 7 de julio del 2008.

⁸⁸ Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Guadalcazar "Nuevo sector SUS Industrial PP-I1 "Majadas Viejas", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 3 de abril del 2006 y Toma de Conocimiento a la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 19 de septiembre del 2007.

⁸⁹ Artículo 12.1 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09/03/2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable

c1 normas generales

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE			
SECTOR	AREA DE REPARTO (AR)	SUPERFICIE AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)
PP-R1	AR1	36.635 m ²	1,03 m ² UTC/m ² s
PP-R3	AR3	230.993 m ²	0,28 m ² UTC/m ² s
PP-R5	AR5 *	82.559 m ²	0,56295 m ² UTC/m ² s
PP-R6	AR6 *	30.330 m ²	0,5403092 m ² UTC/m ² s
PP-I1	AR7	44643,59 m ²	0,8 m ² UTC/m ² s

(*) Estas áreas de reparto incluyen los sistemas generales adscritos al sector.

2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del planeamiento general vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio" (AM) en la presente Adaptación parcial, según la regulación contenida en la LOUA.

Artículo 178. Planes Parciales. Objeto y determinaciones

1. El desarrollo del Planeamiento General Vigente, mediante la ordenación detallada de los sectores delimitados en el suelo urbanizable, se llevará a cabo mediante los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que contendrán las determinaciones y documentación señaladas en los artículos 83 del TRLS y 45 al 63 del RPU.
2. La tramitación de los Planes Parciales se sujetará a las reglas establecidas en los artículos 116 del TRLS y 136 al 139 del RPU.

Artículo 179. Ejecución del planeamiento

La ejecución del planeamiento derivado se efectuará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización que, además de la normativa urbanística general, satisfarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas por estas Normas y las que se señalen en las Ordenanzas Reguladoras de cada Plan Parcial.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag. 79 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 112 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c2 áreas de reparto_sector PP-R1

CAPÍTULO II. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R1 (C/MARÍA ISIDRA GUZMÁN)

Artículo 180. Ámbito y características generales

1. El Sector PP-R1 (María Isidra Guzmán, antigua prolongación C/ Pilares), situado al noroeste⁹⁰ del Casco Consolidado, limita perimetralmente: al norte con la calle María Isidra Guzmán, al este con el camino del cementerio, al sur con suelo no urbanizable⁹¹, y al oeste con terrenos de la ARI-7 y el Casco consolidado.
2. El propio Planeamiento General Vigente propone una ordenación orientativa que deberá ajustarse y concretarse por el correspondiente Plan Parcial. No obstante, se señalan a continuación los criterios básicos de dicha ordenación, que serán vinculantes:
 - a) Las zonas verdes se dispondrán a lo largo del camino del cementerio, con objeto de que sirvan como zona de transición entre el mismo y el futuro uso residencial.
 - b) La situación del equipamiento docente y social se apoyarán en la C/ María Isidra Guzmán y limítrofe con el suelo perteneciente al Casco Consolidado.
 - c) Se dispondrán dos viales principales, cuyos trazados sean sensiblemente paralelos a la calle María Isidra Guzmán, y de manera que uno de ellos enlace en la confluencia de la prolongación de la C/ Manuel Guerrero con uno de los viales nuevos de la ARI-7, y el otro con el segundo vial nuevo de dicha Área de Reforma Interior.
 - d) Se establecerá una tipología de manzanas que permita un óptimo aprovechamiento parcelario, con fondos y frentes suficientes para satisfacer las condiciones de parcela mínima de la Zona del Casco Consolidado.
3. En la ordenación contenida en este Texto Refundido se asignan usos e intensidades globales, desglosados en la Ficha de Planeamiento del Sector.
El uso predominante previsto en el Sector PP-R1 es el Residencial, con tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras, en dos plantas, que se considerará característico del área de reparto.
Los usos compatibles serán los señalados en el artículo 109 para la Zona del Casco Consolidado; sin perjuicio de los usos pormenorizados que se contengan en las Ordenanzas Reguladoras del correspondiente Plan parcial.

Artículo 181. Aprovechamiento tipo⁹² y coeficientes de ponderación relativa

1. A los efectos previstos en el artículo 95 del TRLS y calculado según el artículo 97 de dicho TRLS⁹³, en el área de reparto PP-R1 (C/ María Isidra Guzmán) se fija un valor del aprovechamiento tipo igual a $1,03m2t/m2s$, donde $m2t$: corresponde a los metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, definidos anteriormente, y $m2s$ a la superficie total del Sector.
2. Dado que son mínimas las diferencias relativas de los valores de las construcciones y repercusiones de suelo para los usos y tipologías característicos en comparación con otros usos compatibles, en general no localizados en edificios exclusivos, no se establecen diferentes coeficientes de ponderación relativa a efectos del cálculo de los distintos aprovechamientos susceptibles de apropiación y valoración de los terrenos.
Por ello, se asigna el valor de la unidad al uso y tipología característicos y a los usos compatibles.

⁹⁰ El Sector PP-R1 se encuentra al noreste del Casco Consolidado.

⁹¹ Actualmente con el PP-R5 y su sistema general de espacio libre adscrito.

⁹² La denominación de aprovechamiento tipo.

⁹³ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c2 áreas de reparto_sector PP-R1

No obstante, el Plan Parcial correspondiente podrá establecer una ponderación relativa entre los usos pormenorizados y las tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contenga en su caso, con referencia al uso y tipología característicos definidos con carácter general anteriormente.

Artículo 182. Ordenanzas de aplicación.

Serán de aplicación, en general, las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Texto Refundido y, en particular, las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que reglamenten el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada del Sector.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
 c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)

CAPÍTULO III. ÁREA DE REPARTO PP R2 (c/ Arco)⁹⁴**Artículo 183/184/185**

CAPÍTULO IV. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R3 (Quintanilla)

Artículo 186. Ámbito y características generales

1. El Sector PP-R3 (Quintanilla), situado al sur del Término Municipal. Limita: al norte con resto de la finca "Quintanilla" y con la carretera comarcal CO-121⁹⁵ (Fuencubierta-Posadas), al este y sur con el término municipal de La Carlota (Córdoba), y al oeste también con resto de la finca "Quintanilla".
2. El propio Planeamiento General Vigente propone una ordenación orientativa que deberá ajustarse y concretarse por el correspondiente Plan Parcial. No obstante, se señalan a continuación los criterios básicos de dicha ordenación.
 - a) La situación de las zonas verdes se dispondrán al fondo del sector y a lo largo de la citada carretera comarcal CO-121, con objeto de que sirvan como zona de transición entre la misma y el futuro uso residencial.
 - b) La situación del equipamiento docente y social se apoyarán también en la mencionada carretera CO-121.
 - c) Se dispondrán los viales que orientativamente aparecen en el plano 4.2_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Barrio San Vicente, Quintanilla y PP-1 Majadas Viejas, del presente Texto Refundido. Los trazados, alineaciones y rasantes, serán concretados por el correspondiente Plan Parcial.
 - d) El parcelario, definirá fondos y frentes suficientes para satisfacer las condiciones de parcela mínima correspondiente a la Zona de Vivienda unifamiliar Aislada, Tipo II.
 - e) El correspondiente Plan Parcial⁹⁶ y posteriormente el Proyecto de Urbanización resolverán de manera colectiva la recogida y depuración de las aguas residuales. En todo caso será necesario contar con la aprobación de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.
3. En el plano 3.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos secundarios, del presente Texto Refundido, se asignan usos e intensidades globales. Así mismo, se desglosan en la Ficha de Planeamiento del Sector.

El uso predominante previsto en el Sector PP-R3 es el Residencial, con tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II, que se considerará característico del área de reparto.

Los usos compatibles serán los señalados en el artículo 137, para la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; sin perjuicio de los usos pormenorizados que se contengan en las Ordenanzas Reguladoras del correspondiente Plan parcial.

Artículo 187. Aprovechamiento tipo y coeficientes de ponderación relativa

1. A los efectos previstos en el artículo 95 del TRLS y calculado según el artículo 97 de dicho TRLS⁹⁷, en el área de reparto PP-R3 (Quintanilla) se fija un valor del aprovechamiento tipo igual a 0,28 m²/m²s, donde m²t corresponde a los metros cuadrados construibles del uso y tipología característicos, definidos anteriormente, y m²s a la superficie total del Sector.

⁹⁴ Sector desarrollado SUC

⁹⁵ Actualmente carretera autonómica A-3051.

⁹⁶ Ya se ha desarrollado el Plan Parcial en la Modificación Puntual de art. 134, 138.2 y 139.1 (Capítulo V, Sección 4ª) de las Normas Urbanísticas y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de enero del 2015.

⁹⁷ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)

2. Dado que son mínimas las diferencias relativas de los valores de las construcciones y repercusiones de suelo para los usos y tipologías característicos en comparación con otros usos compatibles, en general no localizados en edificios exclusivos, no se establecen diferentes coeficientes de homogeneización o ponderación relativa a efectos del cálculo de los distintos aprovechamientos susceptibles de apropiación y valoración de los terrenos.

Por ello, se asigna el valor de la unidad al uso y tipología característicos y a los usos compatibles.

Artículo 188. Ordenanzas de aplicaciónSUBCAPÍTULO 1º. Generalidades**Artículo 188 A. Desarrollo**

Cuando se trate de desarrollar la ordenación urbanística contenida en este documento, se hará, mediante la redacción del correspondiente proyecto de urbanización, para la ejecución de viales, zonas verdes y espacios dotacionales y mediante proyectos de edificación para las construcciones.

Cuando se pretenda modificar la ordenación de volúmenes y/o ajustar alineaciones y rasantes será preceptiva la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Si bien se podrán alterar las determinaciones siguientes: Edificabilidad, altura, tipología de la edificación y usos.

Las alineaciones y las rasantes no admitirán ajustes de trazado que supongan disminución de la superficie del sistema viario, ni alteraciones tipo-morfológicas.

SUBCAPÍTULO 2º. Regulación de Usos**Artículo 188 B. Disposiciones generales**

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Título IV, Normas específicas del suelo urbano, Capítulo II, Condiciones Generales de Uso, Sección 1ª, Disposiciones Generales, artículos 50 a 53, de estas Normas Urbanísticas (NN.UU).

Artículo 188 B₂. Uso residencial

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Título IV, Normas específicas del suelo urbano, Capítulo II, Condiciones Generales de Uso, Sección 2ª, Uso residencial en viviendas, artículos 54 a 59, de estas NN.UU.

Artículo 188 B₃. Otros usos

Serán de aplicación los artículos contenidos en el Título IV, Normas específicas del suelo urbano, Capítulo II, Condiciones Generales de Uso, Sección 3ª a 9ª, artículos 60 a 80, de estas NN.UU.

SUBCAPÍTULO 3º. Sistemas**Artículo 188 C₁. Sistemas generales**

No se ordena ningún sistema general propiamente dicho.

Artículo 188 C₂. Sistemas locales

Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de este sector. Por su función y naturaleza son:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)

- Sistema viario de infraestructuras: Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo, todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc.
- Sistema de zonas verdes y áreas libres: Incluye los jardines, estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m², pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m. de diámetro, y los juegos de niños, también al aire libre y con una superficie mayor de 200 m², pudiéndose inscribir en un círculo de 12 m².
- Sistema de equipamiento comunitario: Incluye los suelos para los siguientes equipamientos:
 - Escolar: Infantil y Primaria (antes: guardería y EGB)
 - Servicios de interés público y social (S.I.P.S.): Resto de usos de carácter público.

El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en la proporción que establezca el presente documento, y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 188 C₃. Ejecución y titularidad de los Sistemas Locales

La ejecución del sistema viario y de infraestructuras que estén al servicio del sector y de las zonas verdes públicas será con cargo a los propietarios del suelo.

La construcción de los equipamientos le corresponderá a las administraciones responsables que podrán consorciarlos con particulares cuando lo estimen oportuno.

Artículo 188 C₄. Sistema viario

Se califica como sistema viario el suelo destinado a calles, plazas y paseos de uso, titularidad y dominio público, para el tránsito de peatones y vehículos. Se concreta en el Plano 5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal, y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos, según determina el diseño del presente documento y las determinaciones que estime el Ayuntamiento.

Artículo 188 C₅. Sistemas de zonas verdes y espacios libres de uso y dominio público

Se califica así el suelo con destino a jardines y zonas de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano 4.2_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Barrio San Vicente, Quintanilla y PP-1 Majadas Viejas, y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo al aire libre compatible con el dominante.

Artículo 188 C₆. Sistemas de equipamiento comunitario docente

Se califica así el suelo con destino al uso público docente, tanto para la etapa de educación infantil (antiguamente denominado: preescolar o guardería), como de educación primaria (antigua EGB). Dicho suelo queda restringido al uso público docente antes referido.

Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento docente, podrá considerarse un uso distinto para estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

Artículo 188 C₇. Sistema de equipamiento comunitario social (S.I.P.S.)

Se califica así el suelo de titularidad, dominio y uso público, con destino a las actividades propias de los servicios de interés social. El Ayuntamiento determinará los usos específicos en función de las necesidades.

Si se justifica suficiente la adecuada dotación del núcleo urbano en cuanto a equipamiento social, podrá considerarse un uso distinto para estos suelos, siempre y cuando se destinen a equipamiento comunitario.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR-Pag 94 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 117 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)SUBCAPÍTULO 4º. Régimen urbanístico del suelo**Artículo 188 D₁. Facultades y derechos de los propietarios de los terrenos**

Los propietarios de terrenos incluidos en este el ámbito, podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación, con arreglo al contenido normal de sus derechos de propiedad sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y las cargas que le afectan, con arreglo a las disposiciones de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)

No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 53 de la L.O.U.A. Sin embargo, podrán autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 55 de la L.O.U.A.

Artículo 188 D₂. Deberes y cargas de los propietarios de los terrenos

Los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del sector que nos ocupa, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Guadalcazar, la superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Asimismo, cederán la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

En los supuestos previstos por ley (art. 54.2.b) de la L.O.U.A., la cesión del aprovechamiento podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

También están obligados a ceder la superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento, que podrán destinarse a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y demás dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, pudiendo sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico o por su equivalente económico.

La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo y de las obras de urbanización, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Compensación.

Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la Aprobación Definitiva del citado Proyecto de Compensación, o bien, en el momento de otorgamiento de licencia de Parcelación, si la cesión no se hubiese realizado con anterioridad.

En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere.

SUBCAPÍTULO 5º. Normativa reguladora del planeamiento derivado**Artículo 188 E₁. Estudios de detalle**

En desarrollo de la Ordenación propuesta podrán formularse Estudios de Detalle que ajusten alineaciones, rasantes y volumetrías de la edificación, siempre que no alteren las determinaciones fijadas en la Ordenación propuesta en este documento.

Esto es, en los supuestos y con las condiciones contempladas en el Subcapítulo 1º de estas ordenanzas podrá formularse Estudio de Detalle que habrá de ajustarse a lo determinado en el artículo 15 de la L.O.U.A.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag 95 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 118 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)**Artículo 188 E₂. Reparcelación**

La operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos, se denomina reparcelación, todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 100 de la L.O.U.A. En nuestro caso se deberá desarrollar la parcelación del sector ordenado con los siguientes objetivos:

- Llevar a cabo la regularización de las fincas existentes.
- La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

El artículo 100 y concordantes de la L.O.U.A. regula esta operación urbanística.

SUBCAPÍTULO 6º. Normativa reguladora de urbanización**Artículo 188 F₁. Procedimiento**

Las obras de urbanización se regularán mediante el preceptivo Proyecto de Urbanización que son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización precisará de su aprobación administrativa.

El proyecto de urbanización se regulará según establecen los artículos 97 y 98 de la L.O.U.A, no pudiendo contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan.

Artículo 188 F₂. Contenido de los proyectos de urbanización

El proyecto de urbanización se limitará a definir los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines. La documentación integrante de dicho proyecto será la definida en el artículo 98.3 de la L.O.U.A.

Igualmente el proyecto de urbanización, deberá cumplir las determinaciones contenidas en el Título II, Desarrollo del Planeamiento General Vigente; Capítulo II, Normas de Urbanización, de estas NN.UU.

El Ayuntamiento podrá establecer, en su caso, las características de los materiales a emplear en los acabados de la urbanización, justificando su procedencia en la armonización con el entorno o en las necesidades técnicas derivadas de las características de cada actuación. Asimismo, podrá determinar el tipo de instalaciones a ubicar en las áreas libres.

Artículo 188 F₃. Disposiciones generales sobre los servicios y usos en precario

La localización del mobiliario, casetas de servicios, quioscos y otros usos en precario y de escasa ocupación e incidencia sobre los espacios libres, así como la señalización e información, el diseño y tipo de alumbrado a adoptar, la especificación de los materiales empleados en infraestructuras, pavimentos, elementos de ornamentación y áreas ajardinadas, son objeto obligado de definición en el proyecto de urbanización, tanto en sus condiciones genéricas como en la reserva de los emplazamientos más adecuados para esos usos, así como la regulación dentro de los espacios libres y zonas verdes de los usos en precario.

Artículo 188 F₄. Conservación de la urbanización

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, corresponderá a los propietarios de solares, agrupados

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag 86 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 119 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.V** normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)

legalmente en entidad urbanística de conservación, todo ello de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Gestión, siendo obligatoria la pertenencia a la misma de todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial.

La entidad de conservación deberá constituirse antes de la recepción de las obras por el promotor, en este caso la Junta de Compensación del PP-R3 "Quintanilla", y gozará de personalidad jurídica propia desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración.

La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

- Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.
- En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente, en este caso, la Junta de Compensación.
- En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 188 F₅. Determinaciones sobre el sistema viario

Las vías principales o estructurales definidas en el documento de planeamiento municipal no podrán ser alteradas en sus condiciones, a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje por razones justificadas según criterios del órgano municipal de gestión competente.

Artículo 188 F₆. Determinaciones sobre las zonas verdes

La ordenación se acomodará a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización con áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación.

El proyecto de urbanización determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles, edificación provisional, tendidos de infraestructuras, instalaciones de servicios o dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

Cuando el acceso a viviendas se realice a través de zona verde o plaza, la pavimentación deberá ser similar al resto de dicha zona verde o plaza, si bien el firme resistente estará calculado para soportar el paso puntual de vehículos.

Artículo 188 F₇. Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua

Se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de 300 litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previstos en la zona servida.

Con el fin de garantizar el suministro de la zona, y en caso de que fuese preciso, se dispondrá la red y elementos accesorios localizados fuera de los límites del sector, siendo el propio proyecto de urbanización el que defina técnicamente sus características y el promotor el que soporte los costes adicionales que ello suponga, tanto en instalaciones, elementos accesorios, servidumbres, etc.

A efectos de normalización de secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal.

El agua de abastecimiento deberá cumplir las condiciones de potabilidad y salubridad establecido normativamente, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Artículo 188 F₈. Determinaciones sobre la red de abastecimiento de agua⁹⁸

Queda prohibido el uso de fosas sépticas, debiendo resolverse de forma colectiva la recogida, tratamiento y depuración de aguas residuales.

⁹⁸ Este artículo se refiere a las determinaciones de la red de saneamiento.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)**Artículo 188 F₉. Determinaciones sobre la red de energía eléctrica**

Se divide el sector en zonas según se puede observar en el plano correspondiente, previéndose la colocación de un transformador conectado a la red de alta tensión. La canalización será toda subterránea y la distribución radial. En el plano correspondiente se ha trazado el esquema de distribución de estas líneas.

El transformador tendrá potencia suficiente para abastecer a todas las viviendas previstas, así como a las zonas verdes públicas y privadas.

Toda la red de energía cumplirá las normas particulares de la compañía suministradora.

Artículo 188 F₁₀. Determinaciones sobre la red de telecomunicaciones

Se ha previsto la conexión a la red general de telecomunicaciones mediante los correspondientes armarios de conexión, todo ello cumpliendo con la normativa vigente y con las recomendaciones particulares de las compañías suministradoras.

SUBCAPÍTULO 7º. Normas de edificación**Sección 1ª. Ordenanzas generales de la edificación**

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo III, Ordenanzas generales de la edificación, Título IV, Normas específicas en el suelo urbano, de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de estas normas.

Sección 2ª. Ordenanzas de la zona

Subsección 2ª.1. Ordenanzas particulares de la zona de vivienda unifamiliar aislada, Tipo II (V.U.A-II)

Artículo 188 G₁. Parcela mínima

Se estará a lo dispuesto en el artículo 134; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Asimismo, se considerarán como parcelas catastrales las preexistentes recogidas en el correspondiente plano de parcelación, aun cuando no cumpla la parcela mínima.

Artículo 188 G₂. Agregación de las parcelas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 135; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₃. Segregación de parcelas

Se estará a lo dispuesto en el artículo 136; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₄. Regulación de usos

Se estará a lo dispuesto en el artículo 137; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)**Artículo 188 G₅. Alineaciones y rasantes.**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 138; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₆. Separación a linderos. Medianerías.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 139; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₇. Fondo máximo edificable

Se estará a lo dispuesto en el artículo 140; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₈. Ocupación máxima de parcela

La ocupación máxima de las parcelas resultantes será del 10% de la superficie de la misma.

Artículo 188 G₉. Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida será de 0.10 m²/m²s.

Artículo 188 G₁₀. Altura de las edificaciones

Se estará a lo dispuesto en el artículo 143; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₁₁. Patios y espacios libres interiores

Se estará a lo dispuesto en el artículo 144; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₁₂. Regulación de usos

Se estará a lo dispuesto en el artículo 145⁹⁹; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

Artículo 188 G₁₃. Condiciones estéticas y de composición

Se estará a lo dispuesto en el artículo 146; Sección 4ª, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II; Capítulo V, Ordenanzas particulares de zona; Título , Normas específicas en el suelo urbano, de estas NN.UU.

⁹⁹ Este artículo, proveniente de la Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 de las NNUU, y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla", remite a la regulación de los Cuerpos y elementos salientes de las ordenanzas particulares VUA-II, que es lo que pensamos que quería regular el redactor en este punto, ya que la regulación de usos ya está en el artículo 225 anterior.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 área de reparto_sector PP-R3 (Quintanilla)

Artículo 188 G₁₄. Vallas

Las vallas de cerramiento a vial tendrán una altura mínima de 2,10 metros, siendo de material opaco hasta una altura de 1,00 metro, y debiendo tratarse el resto con elementos vegetales o transparentes hasta la altura máxima.

En las vallas existentes con anterioridad a la aprobación de este documento¹⁰⁰, no podrán hacerse obras de consolidación, reforma y conservación, debiendo adaptarse a las determinaciones del Plan Parcial, cuando estén en situación de ruina.

Artículo 188 G₁₅. Plazas de aparcamiento en parcelas privadas

Cada una de las parcelas destinadas a suelo residencial deberá disponer del espacio suficiente en su interior para alojar dos plazas de aparcamientos de uso privado. Las dimensiones mínimas de estas plazas de aparcamiento serán de 2,20 metros de anchura y 4,50 metros de longitud.

En caso de agregación de parcelas, la nueva parcela generada deberá disponer del número de plazas de aparcamiento resultante de la suma de las plazas de cada una de las parcelas originarias.

Subsección 2ª.2. Ordenanzas para los suelos calificados como equipamiento educativo y servicios de interés público y social**Artículo 188 H₁. Ámbito**

Son de aplicación en los suelos calificados como equipamiento educativo y S.I.P.S.

Artículo 188 H₂. Usos

Las construcciones que se ubiquen en estos suelos solamente podrán destinarse a equipamiento comunitario, tal y como se define en el Subcapítulo 3º de estas ordenanzas.

Artículo 188 H₃. Parcela mínima

Se estima innecesario establecer una parcela mínima debido al carácter público y unitario del uso del suelo.

Artículo 188 H₄. Altura

La altura máxima permitida será de dos plantas (PB+1).

Artículo 188 H₅. Ocupación y edificabilidad

Para la parcela de equipamiento docente no se fija ni ocupación ni edificabilidad máxima, ya que la misma vendrá determinada según las necesidades que se generen para este uso en el sector. En cuanto a la parcela destinada a S.I.P.S. se le asigna una edificabilidad máxima de 226'00 m².

Artículo 188 H₆. Tipología

La tipología edificatoria que se establece es la correspondiente a vivienda aislada.

Artículo 188 H₇. Separación a linderos

La separación a linderos será de 3,00 metros a linderos privados y 6,00 metros a linderos públicos.

¹⁰⁰ Se refiere a la Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 de las NNUU, y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de enero de 2015.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6

CAPÍTULO IV BIS. ÁREA DE REPARTO_SECTOR PP-R6

Sección 1ª. Determinaciones de carácter general**Artículo 188 Bis A₁. Clasificación y categoría**

De acuerdo con el artículo 47 de la LO.U.A. los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial PP-R6 de la documentación gráfica del presente documento se clasifican como Suelo Urbanizable dentro de la categoría de Ordenado, estableciéndose directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución.

Artículo 188 Bis A₂. Régimen del suelo

El régimen del suelo será el establecido por el artículo 54 de la LO.U.A. para el suelo urbanizable ordenado.

Artículo 188 Bis A₃. Previsión de viviendas de protección pública

De acuerdo con el artículo 10.1.B.a de la LOUA¹⁰¹, dentro del ámbito del sector PP-R6, se reservará terreno equivalentes para poder materializar el 30% del aprovechamiento objetivo del sector para destinarlo a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Artículo 188 Bis A₄. Sistemas Generales

El Sistema General de Espacios Libres delimitado en el documento y denominado SGEL-5 se adscribe al sector PP-R6 y, por consiguiente, se incluye en su área de reparto.

La regulación de usos de los suelos destinados a sistema general de espacios libres es la siguiente:

1. Usos permitidos:
 - Se permiten sólo las instalaciones deportivas y recreativas siguientes:
 - Zonas de acampada
 - Parques recreativos naturales, siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni la topografía original.
2. Usos autorizables:
 - Infraestructuras interurbanas
 - Edificación propia de espacios de dominio y uso público
 - Instalación deportiva y recreativa (el resto de usos no incluidos en el punto anterior)
3. Usos prohibidos:
 - Edificación Agrícola
 - Servicio de carreteras
 - Edificación pública
 - Instalación agropecuaria
 - Industria
 - Instalación extractiva
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras
 - Vertedero
 - Vivienda

¹⁰¹ Artículo 10.1.A).b) de la LOUA, modificado por el artículo 23.1 de la Ley 13/2005.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6**Artículo 188 Bis A₅. Uso global**

El uso global del área de reparto será el Residencial en tipología de edificaciones entre medianeras alineada a vial.

Artículo 188 Bis A₆. Densidad global

Se establece una densidad de viviendas máxima para el sector de 52 viviendas por hectárea.

Artículo 188 Bis A₇. Edificabilidad global.

La edificabilidad global máxima se establece en 0,70 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 188 Bis A₈. Áreas de reparto

Se define un área de reparto denominada "Mirador de el Coto" que incluye el sector PP-R6 y el sistema general adscrito SGEL- 5.

Artículo 188 Bis A₉. Aprovechamiento medio

El Aprovechamiento Medio del área de reparto "Mirador de el Coto" es de 0,540392 metros cuadrados de techo de la tipología característica por cada metro cuadrado de suelo.

Artículo 188 Bis A₁₀. Coeficientes de ponderación

Se fijan los siguientes coeficientes de ponderación:

- VIVIENDA DE PROTECCION PÚBLICA: 0,5¹⁰²
- VIVIENDA LIBRE: 1

Artículo 188 Bis A₁₁ Bis. Sistema de gestión

El sistema de gestión será el de compensación.

Artículo 188 Bis A₁₂. Plazos

Los plazos para la ejecución de la Unidad de Ejecución serán los siguientes:

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: Se redactará el Proyecto de Reparcelación en un plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de planeamiento general.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Se redactará el Proyecto de Urbanización en un plazo de 6 meses desde la inscripción en el registro del proyecto de reparcelación.

EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN: Se comenzarán las obras en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. El Proyecto de urbanización podrá establecer diferentes plazos de ejecución para las distintas fases de las obras de urbanización.

EDIFICACIÓN DE SOLARES: Se solicitará licencia de obras de edificación en el plazo de 3 años de la finalización de las obras de urbanización.

¹⁰² Existe una discrepancia entre las Normas y la Memoria del PP-R6 y de la Adaptación Parcial, definiendo estas últimas el valor del coeficiente en 0,75.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6**Sección 2ª. Ordenanzas Particulares de la Zona VUEM-CC LIBRE****Artículo 188 Bis B₁. Referencia a las Normas Urbanísticas**

La normativa de aplicación será, básicamente, la contenida en las ordenanzas particulares de la Zona del Casco Consolidado (C.C) de las NNUU, que serán de aplicación en caso de duda y para todos los parámetros no recogidos en estas ordenanzas.

Artículo 188 Bis B₂. Regulación de los usos.

Se establece la siguiente regulación de usos para la tipología de Vivienda Unifamiliar entre Medianeras Casco Consolidado, VUEM-CC.

1. Uso principal:

- Residencial con las tipologías siguientes.
 - Viviendas unifamiliares entre medianeras o casas patio.
 - Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras.

2. Usos compatibles:

- Industrial en las siguientes categorías:
 - Almacenes, según artículo 63 de estas Normas Urbanísticas.
 - Aparcamientos, garajes y servicios del automóvil (artº 64).
- Oficinas (artº 65).
- Comercial (artº 70).
- Deportivo (artº 73).
- Espectáculos (arts. 75 y 76).
- Hostelería, ocio y relación (arts. 77 y 78).
- Otros Usos: sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres (arts. 79 y 80)

3. Uso prohibidos:

- Residencial con tipología de viviendas unifamiliares o plurifamiliares aisladas.
- Industrial en general en todas sus categorías excepto las señaladas en usos compatibles. Por el carácter netamente residencial de los terrenos se incluyen como usos prohibidos las industrias en todas sus categorías, modificando las ordenanzas particulares del Casco Consolidado, donde se permiten Industrias en general en 1ª Categoría como uso compatible.
- Almacenes en edificio exclusivo y al por mayor de productos peligrosos.
- Garajes en 4ª y 6ª Categoría.

Artículo 188 Bis B₃. Tipología

Se permiten tanto la tipología de vivienda unifamiliar como la de plurifamiliar, con las condiciones de ordenación establecidas para cada una de ellas en esta sección. Asimismo, se permite la edificación de edificios de uso exclusivo o compartido de cualquiera de los usos no prohibidos por el artículo anterior.

Artículo 188 Bis B₄. Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 100 m² y 7 metros de fachada para viviendas unifamiliares y de 150 m² y 10 metros de fachada para las viviendas plurifamiliares.

En las parcelas con fachadas a varias calles, el parámetro de fachada mínima solamente debe cumplirlo una de ellas.

Artículo 188 Bis B₅. Edificabilidad

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag 93 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 126 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6

La edificabilidad máxima será la asignada para cada manzana en los cuadros de usos pormenorizados expresados en los apartados 3.4.1 de la Memoria¹⁰³ y en el plano de ordenación 0.3¹⁰⁴.

Nº DE MANZANA	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO NETO (m2/m2s)	TECHO EDIFICABLE MAXIMO(m2techo)	NÚMERO MÁXIMO VIVIE NDA
R-1.1 (LIBRE)	303,42	1,3328	404,39	3,00
R-1.2 (VPO)	3.123,31	1,7017	5.314,89	39,00
R-1.3 (LIBRE)	302,01	1,3390	404,39	3,00
R-2	3.965,36	1,3598	5.391,92	40,00
R-3	3.233,25	1,3341	4.313,53	32,00
R-4	1.449,84	1,3016	1.887,17	14,00
UE-1	12.377,19		17.716,30	131
TOTAL P.P.	12.377,19	1,4314	17.716,30	131

Cuadro de usos pormenorizados por manzana.

Si en un solo proyecto de edificación se segregan varias parcelas, nunca se podrá sobrepasar en su conjunto la edificabilidad máxima asignada en los cuadros de usos pormenorizados, sin embargo, en cada parcela por separado se podrán agotar las condiciones de ocupación máximas permitidas por estas ordenanzas.

Artículo 188 Bis B₆. Ocupación

De acuerdo con la edificabilidad máxima permitida por el artículo anterior, se establece, con carácter general, una ocupación máxima del 80% de la superficie de la parcela neta.

Sin menoscabo de las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones y del mantenimiento de las dimensiones y superficies mínimas establecidas para los patios en el artículo 99 de estas NN UU, se exceptuarán de la regla anterior los casos siguientes:

- Las plantas bajas de los edificios cuando esa se destine parcialmente a usos de oficinas, comercial o similar. En este caso se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 80% en la planta alta.
- En las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc. o por su situación en esquina o recayente a dos calles opuestas se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela.

Artículo 188 Bis B₇. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas será la asignada para cada manzana en los cuadros de usos pormenorizados expresados en los apartados 3.4.1 de la Memoria¹⁰⁵ y en el plano de ordenación 0.3¹⁰⁶.

¹⁰³ Se ha incluido en este artículo el cuadro del apartado 3.4.1 de la Memoria de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007.

¹⁰⁴ Se refiere al plano O.3 de ordenación de la innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 y PPR7 Residencia "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre de 2007. La denominación de las manzanas se ha incluido en la ficha de planeamiento correspondiente del presente texto refundido.

¹⁰⁵ Se ha incluido en el artículo 188.Bis B de estas NN.UU el cuadro del apartado 3.4.1 de la Memoria de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007.

¹⁰⁶ Se refiere al plano O.3. de ordenación de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007. La denominación de las manzanas se ha incluido en la ficha de planeamiento correspondiente del presente Texto Refundido.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6

Si un solo proyecto de edificación abarca parcelas de diferentes manzanas, este podrá redistribuir el número máximo de viviendas permitido de manera diferente a la prevista en el presente documento, siempre y cuando no se supere el número máximo de viviendas permitido.

Artículo 188 Bis B₈. Altura de las edificaciones

En toda la zona de viviendas unifamiliares entre medianeras se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas y siete metros de altura.

Artículo 188 Bis B₉. Patios

Al objeto de mantener la tipología tradicional de patios, como elementos estructurantes de la ocupación de las parcelas y de la composición de las viviendas en el tejido residencial del Casco Consolidado de Guadalcazar, las nuevas edificaciones dispondrán de un patio principal que cumplirá las condiciones siguientes:

- Superficie mínima del 15% de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los mínimos establecidos en el artículo 93.
- La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.
- En los patios podrá inscribirse un círculo de tres metros de diámetro.

Excepcionalmente, en las parcelas en esquina y cuando la edificabilidad propuesta no permita una tipología de vivienda lógica, el patio podrá recaer a fachada. El cerramiento de este patio en la alineación a vial se tratará como fachada al menos hasta la altura de planta primera.

Artículo 188 Bis B₁₀. Reservas de aparcamientos

En cada actuación edificatoria se prevé una plaza de aparcamiento por vivienda y, si el uso es distinto al residencial, una plaza cada 200 m2 construidos.

Artículo 188 Bis B₁₁. Retranqueos

Con carácter general, quedan prohibidos los retranqueos, debiendo alinearse la edificación a vial.

Con carácter excepcional, y cuando se trate de proyectos de edificación unitarios que abarque frentes de fachada completos, se permitirán los retranqueos con las siguientes condiciones:

- No podrán quedar medianeras vistas.
- Se construirá un cerramiento en la alineación a vial con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1 metro, y con elementos ligeros hasta una altura de 2,20.

Artículo 188 Bis B₁₂. Separación a linderos. Medianerías

1. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales de las parcelas; aceptándose las soluciones de medianeras comunes.
Cuando existan patios adosados a una linde privada, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos con tratamiento de fachada, de al menos 2,80 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.
2. Las medianeras que quedaran vistas como consecuencia de la diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que quedaren transitoriamente descubiertas por no estar edificadas las parcelas contiguas a una edificación, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimiento y pintura.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6**Artículo 188 Bis B₁₃. Cuerpos y elementos salientes**

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95 de estas NNUU.

Artículo 188 Bis B₁₄. Condiciones estéticas y de composición.

El aspecto exterior de las nuevas edificaciones a construir en esta zona de viviendas unifamiliares entre medianeras debe adaptarse al entorno del Casco Consolidado próximo y a las características generales de los edificios de la localidad. Para ello serán de aplicación las normas y criterios establecidos en los artículos 96 y 118.

Sección 3ª. Ordenanzas Particulares de la Zona VUEM-CC VPO.**Artículo 188 Bis C₁. Referencia a las Normas Urbanísticas**

La normativa de aplicación será, básicamente, la contenida en las ordenanzas particulares de la Zona del Casco Consolidado (C.C) de estas NNUU, que serán de aplicación en caso de duda y para todos los parámetros no recogidos en estas ordenanzas.

Artículo 188 Bis C₂. Regulación de los usos

Se establece la siguiente regulación de usos para la tipología de Vivienda Unifamiliar entre Medianeras Casco Consolidado, VUEM-CC.

1. Uso principal
 - Residencial con las tipologías siguientes.
 - Viviendas unifamiliares entre medianeras o casas patio sometidas a algún régimen de protección pública.
 - Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar entre medianeras sometidas a algún régimen de protección pública.
2. Usos compatibles: Todos aquellos que puedan ser sometidos a algún régimen de protección pública.
3. Usos prohibidos: Aquellos que no puedan ser sometidos a algún régimen de protección pública.

Artículo 188 Bis C₃. Tipología

Se permiten tanto la tipología de vivienda unifamiliar como la de plurifamiliar, con las condiciones de ordenación establecidas para cada una de ellas en esta sección.

Asimismo, se permite la edificación de edificios de uso exclusivo o compartido de cualquiera de los usos no prohibidos por el artículo anterior.

Artículo 188 Bis C₄. Parcela mínima

Se establece una parcela mínima de 80 m² y 6 metros de fachada para viviendas unifamiliares y de 120 m² y 9 metros de fachada para las viviendas plurifamiliares.

En las parcelas con fachadas a varias calles, el parámetro de fachada mínima solamente debe cumplirlo una de ellas.

Artículo 188 Bis C₅. Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la asignada para cada manzana en los cuadros de usos

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6

pormenorizados expresados en los apartados 3.4.1 de la memoria¹⁰⁷, y en el plano de ordenación 0.3¹⁰⁸.

Si en un solo proyecto de edificación se segregan varias parcelas, nunca se podrá sobrepasar en su conjunto la edificabilidad máxima asignada en los cuadros de usos pormenorizados, sin embargo, en cada parcela por separado se podrán agotar las condiciones de ocupación máximas permitidas por estas ordenanzas.

Artículo 188 Bis C₆. Ocupación

De acuerdo con la edificabilidad máxima permitida por el artículo anterior, se establece, con carácter general, una ocupación máxima del 90% de la superficie de la parcela neta.

Sin menoscabo de las condiciones de habitabilidad, salubridad e higiene de las edificaciones y del mantenimiento de las dimensiones y superficies mínimas establecidas para los patios en el artículo 99 de estas NN UU, se exceptuarán de la regla anterior los casos siguientes:

- Las plantas bajas de los edificios cuanto esa se destine parcialmente a usos de oficinas, comercial o similar. En este caso se podrá ocupar hasta el 100% de la parcela en dicha planta, manteniéndose la ocupación máxima del 90% en la planta alta.
- En las parcelas en las que, por sus condiciones de forma, fondo, superficie, etc. o por su situación en esquina o recayente a dos calles opuestas se pueda resolver la edificación con iluminación y ventilación de sus piezas habitables a través de huecos abiertos en fachadas a espacio público se podrá ocupar hasta el 100% de la superficie de la parcela neta.

Artículo 188 Bis C₇. Número máximo de viviendas

El número máximo de viviendas será la asignada para cada manzana en los cuadros de usos pormenorizados expresados en los apartados 3.4.1 de la Memoria¹⁰⁹ y en el plano de ordenación 0.3¹¹⁰.

Si un solo proyecto de edificación abarca parcelas de diferentes manzanas, este podrá redistribuir el número máximo de viviendas permitido de manera diferente a la prevista en el presente documento, siempre y cuando no se supere el número máximo de viviendas permitido.

Artículo 188 Bis C₈. Altura de las edificaciones

En toda la zona de viviendas unifamiliares entre medianeras se limita la altura máxima de las edificaciones a dos plantas y siete metros de altura.

Artículo 188 Bis C₉. Patios

Al objeto de mantener la tipología tradicional de patios, como elementos estructurantes de la ocupación de las parcelas y de la composición de las viviendas en el tejido residencial del Casco Consolidado de Guadalcazar, las nuevas edificaciones dispondrán de un patio principal que

¹⁰⁷ Se ha incluido en el artículo 188 Bis.B₅ de estas NN.UU el cuadro del apartado 3.4.1 de la Memoria de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007.

¹⁰⁸ Se refiere al plano O.3. de ordenación de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007. La denominación de las manzanas se ha incluido en la ficha de planeamiento correspondiente del presente Texto Refundido.

¹⁰⁹ Se ha incluido en el artículo 188 Bis.B₅ de estas NN.UU el cuadro del apartado 3.4.1 de la Memoria de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007.

¹¹⁰ Se refiere al plano O.3. de ordenación de la Innovación de las NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansares", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 22 de octubre del 2007. La denominación de las manzanas se ha incluido en la ficha de planeamiento correspondiente del presente Texto Refundido.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6

cumplirá las condiciones siguientes:

- Superficie mínima de 10% de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de los mínimos establecidos en el artículo 93 de estas NNUU.
- La proporción en planta de los patios principales, excluyendo posibles irregularidades o quiebros, será tal que la mayor distancia entre paramentos no supere al doble de la menor distancia entre ellos.
- En los patios podrá inscribirse un círculo de tres metros de diámetro.

Excepcionalmente, en las parcelas en esquina y cuando la edificabilidad propuesta no permita una tipología de vivienda lógica, el patio podrá recaer a fachada. El cerramiento de este patio en la alineación a vial se tratará como fachada al menos hasta la altura de planta primera.

Artículo 188 Bis C₁₀. Reservas de aparcamientos

En cada actuación edificatoria se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda y, si el uso es distinto al residencial, una plaza cada 200 m² construidos.

Artículo 188 Bis C₁₁. Retranqueos

Con carácter general, quedan prohibidos los retranqueos, debiendo alinearse la edificación a vial.

Con carácter excepcional, y cuando se trate de proyectos de edificación unitarios que abarque frentes de fachada completos, se permitirán los retranqueos con las siguientes condiciones:

- No podrán quedar medianeras vistas.
- Se construirá un cerramiento en la alineación a vial con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 1 metro, y con elementos ligeros hasta una altura de 2,20.

Artículo 188 Bis C₁₂. Separación a linderos. Medianerías

1. Las edificaciones se ajustarán, en general, a las lindes privadas perimetrales de las parcelas; aceptándose las soluciones de medianeras comunes.

Cuando existan patios adosados a una linde privada, salvo que sean mancomunados, se dispondrán cerramientos con tratamiento de fachada, de al menos 2,80 metros de altura sobre el pavimento de los mismos.

2. Las medianeras que quedaran vistas como consecuencia de la diferente altura de edificios colindantes, así como aquellas que quedaren transitoriamente descubiertas por no estar edificadas las parcelas contiguas a una edificación, deberán tratarse como fachadas ciegas, dotadas de revestimiento y pintura.

Artículo 188 Bis C₁₃. Cuerpos y elementos salientes

Regirán las condiciones establecidas en los artículos 94 y 95 de estas NNUU.

Artículo 188 Bis C₁₄. Condiciones estéticas y de composición

El aspecto exterior de las nuevas edificaciones a construir en esta zona de viviendas unifamiliares entre medianeras debe adaptarse al entorno del Casco Consolidado próximo y a las características generales de los edificios de la localidad. Para ello serán de aplicación las normas y criterios establecidos en los artículos 96 y 118 de estas NNUU.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.V normas específicas en el suelo urbanizable
c4 bis área de reparto_sector PP-R6**Sección 4ª: Ordenanzas para los suelos calificados como Equipamiento Educativo y Servicio de Interés Público y Social****Artículo 188 Bis D₁. Ámbito**

Son de aplicación en los suelos calificados como equipamiento educativo y SIPS.

Artículo 188 Bis D₂. Usos

La distinción entre Equipamiento educativo y SIPS es meramente orientativa y a los efectos de justificar el cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, considerándose a todos los efectos como Equipamiento Genérico.

Las construcciones que se ubiquen en estos suelos solamente podrán destinarse a equipamiento comunitario tal y como se define en la normativa urbanística vigente.

Artículo 188 Bis D₃. Parcela Mínima

En principio se estima innecesario establecer una parcela mínima debido al carácter público del suelo.

Artículo 188 Bis D₄. Altura

La altura máxima permitida será de PB+I.

Artículo 188 Bis D₅. Ocupación y edificabilidad

No se fija ocupación ni edificabilidad máxima, siendo esta el resultado de aplicar la separación a linderos y la altura máxima.

Artículo 188 Bis D₆. Tipología

En principio la tipología edificatoria resultante será similar a la de la tipología característica del sector.

Justificadamente, el proyecto de edificación podrá plantear soluciones tipológicas singulares que serán valoradas en cada caso por el Ayuntamiento.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR Pag 98 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 132 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable

c1 normas generales

TÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES

Artículo 189. Ámbito y zonas objeto de protección especial (OE)

1. El suelo clasificado como no urbanizable es el comprendido entre el límite del término municipal de Guadalcazar y los perímetros correspondientes a los suelos clasificados como urbanos y urbanizables.
2. En los Capítulos II y III de este Título se señalan las zonas del suelo no urbanizable que son objeto de protección correspondientes a ¹¹¹:
 - Suelo no urbanizable de especial protección de Infraestructura
 - Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias.
 - Suelo no urbanizable de especial protección Hidrológica: Cauces, riberas y márgenes
 - Suelo no urbanizable de especial protección de Riberas.
 - Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Ecológico.
 - Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Estratégico-Ambiental.

Artículo 190. Normas de aplicación complementaria

1. Serán de aplicación, con carácter complementario a las presentes Normas Urbanísticas, las "Normas en Suelo No Urbanizable" contenidas en el Título IV de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.
2. Para la definición de conceptos, incluido el de núcleo de población, y determinaciones generales y particulares se remite a las citadas NNSS provinciales, salvo que dichos conceptos o determinaciones expresamente se contemplen de manera específica en este Texto Refundido del Planeamiento General Vigente de Guadalcazar.
3. Igualmente serán de aplicación complementaria a las presentes Normas Urbanísticas, las Normas correspondientes al Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF); así como la normativa sectorial que afecte a las zonas de protección especial.

Artículo 190 Bis. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.¹¹² (OE)

1. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 292.2 de las presentes Normas, que remite a lo regulado, al respecto, en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba.

¹¹¹ Suelo no urbanizable de especial protección del art. 8.1.c del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹¹² Artículo 14.11 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable

c2 normas para los suelos especial protección por planificación territorial o urbanística

CAPÍTULO II. NORMAS PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACION TERRITORIAL Y URBANISTICA

Sección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección de Riberas**Artículo 191. Ámbito de aplicación (OE)**

1. Se incluyen en esta clase las riberas de los cauces fluviales de mayor calidad medioambiental, que los hace merecedores de una Especial Protección, independientemente de la protección legal que por si tienen todos los cauces fluviales por la legislación sectorial correspondiente.
2. Dentro de esta clase de Protección Especial se han delimitado dos riberas:
 - Arroyo de Guadalmezán.
 - Arroyo de la Marota.
3. Dado que los cauces, riberas y márgenes, junto con las zonas de policía y seguridad no se encuentran formalmente deslindadas, se aplicarán las Normas Generales al respecto de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985¹¹³.

Artículo 192. Regulación de usos (OE)

1. Usos permitidos:
 - Se permiten sólo las instalaciones deportivas y recreativas siguientes:
 - Zonas de acampada.
 - Parques recreativos naturales, siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni la topografía original.
2. Usos autorizables:
 - Infraestructuras interurbanas.
3. Usos Prohibidos:
 - Edificación agrícola.
 - Servicio de carreteras.
 - Edificación pública.
 - Instalación deportiva y recreativa (el resto de usos no incluidos en el punto 1, anterior).
 - Instalación agropecuaria.
 - Industria.
 - Instalación extractiva.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vertedero.
 - Vivienda.

Sección 2ª. Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Ecológico**Artículo 193. Ámbito de aplicación (OE)**

1. Se incluyen bajo la calificación de suelo no urbanizable de Especial Protección de Interés Ecológico, aquellos suelos que albergan unos ecosistemas que a pesar de no presentar un estado de conservación óptimo, albergan los últimos restos de vegetación natural, siendo por tanto únicos a la escala de análisis del municipio de Guadalalcázar. Tienen además importancia productiva y paisajística, todo lo cual hace necesario establecer una regulación de usos que preserve su actual valor.
2. Dentro de esta categoría se ha delimitado la zona denominada "La Dehesilla".

Artículo 194. Regulación de usos (OE)

1. Usos permitidos:

¹¹³La referencia a la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, ha de entenderse a la legislación de aguas vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable

c2 normas para los suelos especial protección por planificación territorial o urbanística

- Edificación agrícola.
2. Usos autorizables:
 - Instalación agropecuaria.
 - Infraestructuras interurbanas.
 3. Usos Prohibidos:
 - Servicio de carreteras.
 - Edificación pública.
 - Instalación deportiva y recreativa.
 - Industria.
 - Instalación extractiva.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vertedero.
 - Vivienda.

Sección 3ª. Suelo no urbanizable de especial protección Especial Interés Estratégico-Ambiental**Artículo 195. Ámbito de aplicación (OE)**

1. Se incluye en esta categoría el trazado de la antigua línea férrea Córdoba-Marchena, que había sido objeto recientemente de un Convenio entre el Ayuntamiento de Guadalquivir, Diputación Provincial y RENFE, para su recuperación y destino a uso recreativo-ambiental. Esta "Línea Verde" cuenta ya con su correspondiente proyecto y un fondo de financiación, de Diputación, para el año 1.997, por lo que con la Especial Protección, tan sólo se pretende que no surjan desarrollos urbanos que puedan hacer peligrar este proyecto de gran interés para el Ayuntamiento, y que puede tener interesantes repercusiones medioambientales.¹¹⁴
2. Se ha delimitado en esta categoría el tramo de la línea férrea Córdoba-Marchena comprendido dentro del término municipal de Guadalquivir.

Artículo 196. Regulación de usos. (OE)

1. Usos permitidos:
 - Se permiten sólo las instalaciones deportivas y recreativas siguientes:
 - Zonas de acampada.
 - Parques recreativos naturales, siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni la topografía original.
2. Usos autorizables:
 - Infraestructuras interurbanas.
3. Usos Prohibidos:
 - Edificación agrícola.
 - Servicio de carreteras.
 - Edificación pública.
 - Instalación deportiva y recreativa (el resto de usos no incluidos en el punto 1, anterior).
 - Instalación agropecuaria.
 - Industria.
 - Instalación extractiva.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vertedero.
 - Vivienda.

¹¹⁴ El trazado de esta antigua línea férrea es, hoy día, la llamada "Línea Verde" de la Campiña.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable
c2 bis normas suelos especial protección por legislación específica

CAPÍTULO II BIS. NORMAS PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Sección 1ª. Suelo no urbanizable de especial protección de Infraestructura**Artículo 197. Ámbito de aplicación (OE)**

1. Se incluyen en este tipo de protección los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales siguientes:
 - Carreteras
 - Infraestructura ferroviaria (AVE)
2. Será de aplicación la normativa sectorial correspondiente.¹¹⁵

Artículo 198. Regulación de usos (OE)

1. Usos permitidos: sólo se permitirán los servicios de apoyo propios de la infraestructura de que se trate en cada caso.

Sección 2ª. Suelo no urbanizable de especial protección Vías Pecuarias**Artículo 199. Vías Pecuarias (OE)¹¹⁶**

1. Las Vías Pecuarias existentes en el término están localizadas en los planos 1 y 2 de este documento. A continuación se relacionan, según la numeración expresada en dicha documentación¹¹⁷:
 - (1) Cañada Real de Sevilla.
 - (2) Vereda de la Fuente del Ladrillo.
 - (3) Vereda de Villafranquilla.
 - (4) Colada de Chica Carlota.
 - (5) Colada de Almodóvar.
 - (6) Colada de La Carlota.
 - (7) Colada del Redondo.
2. El régimen de protección será el señalado por la normativa sectorial correspondiente.¹¹⁸

Sección 3ª. Suelo no urbanizable de especial protección Hidrológica: cauces, riberas y márgenes¹¹⁹**Artículo 199 Bis. Ámbito de aplicación. (OE)**

El régimen de protección será el señalado por la normativa sectorial correspondiente.

¹¹⁵ Apartado 4, del artículo 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018.

¹¹⁶ Art. 201 de las NN.SS.

¹¹⁷ La adaptación parcial del PGV a la LOUA elimina de esta relación la Colada de las Huertas.

¹¹⁸ Apartado 2, del artículo 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018

¹¹⁹ Apartado 3, del artículo 14 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable
c2 ter normas para los suelos no urbanizables de carácter natural
o rural

CAPÍTULO II TER. NORMAS PARA LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**Sección 1ª. Suelo no urbanizable Entorno Arroyo Ansaras**¹²⁰**Artículo 200. Ámbito de aplicación** ¹²¹

1. Se determina un suelo no urbanizable de carácter natural o rural, situado al norte del Casco Consolidado, en el entorno del arroyo de Las Ansaras, concretamente en el fragmento de su cauce comprendido entre el camino de la zona deportiva y esta última, con el fin de preservar esta zona para integrarla dentro del sistema general de espacios libres de dominio y uso público.
2. El ámbito de esta zona limita al norte por el camino de acceso a la zona deportiva desde la C/Fernando Revuelta; al este con las traseras de las casas recayentes a la C/ Fernando Revuelta¹²² y con los terrenos delimitados para el suelo urbanizable PP-R2 (C/Arco)¹²³; al sur con este suelo del PPR2¹²⁴, con el barrio de San José¹²⁵ y con el camino de acceso a la zona deportiva desde el dicho barrio; y al oeste con el citado camino y la zona deportiva.

Artículo 201. Regulación de usos.¹²⁶

1. Usos permitidos:
 - Se permiten sólo las instalaciones deportivas y recreativas siguientes:
 - Zonas de acampada.
 - Parques recreativos naturales, siempre que no modifiquen la vegetación existente, no introduzcan elementos que alteren el paisaje natural, ni la topografía original.
2. Usos autorizables:
 - Infraestructuras interurbanas.
 - Edificación propia de espacios de dominio y uso público.
 - Instalación deportiva y recreativa (el resto de usos no incluidos en el punto 1, anterior).
3. Usos Prohibidos:
 - Edificación agrícola.
 - Servicio de carreteras.
 - Edificación pública.
 - Instalación agropecuaria.
 - Industria.
 - Instalación extractiva.
 - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
 - Vertedero.
 - Vivienda.

¹²⁰ Denominado en las antiguas normas urbanísticas y ordenanzas de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Guadalcazar como Suelo no urbanizable Especial Protección Urbanística.

¹²¹ Artículo 199 NNSS.

¹²² Actualmente ARI-3-3a.

¹²³ Este suelo no delimita al sur en ningún momento con el PP-R2, ya desarrollado.

¹²⁴ Al sur delimita con la calle Martín de Roa, uno de los viarios del ya desarrollado PP-R2.

¹²⁵ Al norte del barrio de San José se encuentra el PP-R6, y su sistema general de espacios libres adscrito, que es con lo que realmente delimita al sur el suelo no urbanizable.

¹²⁶ Artículo 200 NNSS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

T.VI normas específicas en el suelo no urbanizable
c2 ter normas para los suelos no urbanizables de carácter natural
o rural

Sección 2ª. Suelo no urbanizable Genérico**Artículo 202. Ámbito de aplicación**

1. Incluye todos los suelos no urbanizables que no han sido calificados en algunas de las categorías de suelo citadas anteriormente.

Artículo 203. Regulación de usos.

1. Usos permitidos:

- Edificación agrícola.

2. Usos autorizables:

- Servicio de carreteras.
- Edificación pública.
- Instalación deportiva y recreativa.
- Instalación agropecuaria.
- Industria.
- Instalación extractiva.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Vivienda.
- Infraestructuras interurbanas.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VII normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística
 c1 intervención en la edificación y uso del suelo

TÍTULO VII. NORMAS DE PROCEDIMIENTO, DISCIPLINA Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA**CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO****Artículo 204. Actos sujetos a licencia**

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo señalados en el artículo 242 del TRLS¹²⁷ y en el artículo 6 de las NNSS provinciales; sin perjuicio de las autorizaciones preceptivas según la normativa sectorial aplicable.

Las edificaciones e instalaciones autorizables en suelo no urbanizable también estarán sometidas a solicitud de licencia, con independencia de los trámites de autorización necesarios ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Artículo 205. Competencia y régimen general¹²⁸

1. La competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable; salvo en los casos previstos en el TRLS.
2. Para la regulación de la tramitación y régimen general de licencias serán de total aplicación los artículos 8 al 12 de las NNSS provinciales.
3. Para la regulación de la documentación y tramitación de los Proyectos de Urbanización se aplicarán los artículos 92, 117 y 118 del TRLS, y el 61 de las NNSS provinciales.
4. Para la tramitación de obras en el Suelo No Urbanizable se aplicarán el artículo 45, y los apartados correspondientes de los artículos 46 al 56, de las Normas Generales y Particulares del Título IV de las NNSS provinciales, con las remisiones que en los mismos se hacen al artículo 16 del TRLS según los tipos de edificaciones e instalaciones.

Artículo 206. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. Previamente a la solicitud de licencia para cualquiera de los actos sujetos a la misma, que afecten al sistema viario o a los espacios libres de dominio y uso público, será necesario el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes.
2. El trámite del señalamiento de alineaciones y rasantes se iniciará mediante solicitud de los interesados, a la que se acompañará clara referencia sobre el deslinde y situación de la finca; así como, sobre la naturaleza de las obras o actos urbanísticos que se pretendan ejecutar.
3. Las alineaciones y rasantes se señalarán por los servicios técnicos municipales, según el plano 5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal, del presente Texto Refundido, proporcionando referencias exactas a otras edificaciones, hitos, mojones, acerados, etc. Por el Ayuntamiento se expedirá un documento, firmado en conformidad por el propietario, que constituirá el Acta de alineaciones y rasantes oficial.

¹²⁷ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

¹²⁸ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VII normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística
c2 deber de conservación, órdenes de ejecución

CAPÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN**Artículo 207. Deber de conservación y órdenes de ejecución de obras¹²⁹**

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en el artº 21.1 del TRLS.
2. El Ayuntamiento y los Organismos competentes ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones. También, por motivos de interés turístico o estético, podrán ordenar obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, según el artículo 246 del TRLS.

Artículo 208. Declaración de ruina¹³⁰

1. El procedimiento general será el establecido en los artículos 247 del TRLS y 17 al 28 del RDU.
2. A efectos del cálculo del valor actual del edificio o plantas afectadas, para la aplicación del artículo 247.2.a) del TRLS, se tendrán en cuenta los criterios y coeficientes correctores contenidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
3. En el caso de inmuebles afectados por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, o incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y su entorno: se aplicarán, respectivamente, el artículo 24 de la Ley 16/1985, de 23 de junio, del Patrimonio Histórico Español, o los artículos 36 y 37 de la Ley Autonómica 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía¹³¹.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 107 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 140 de 199

¹²⁹ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

¹³⁰ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

¹³¹ Las referencias a la Ley autonómica 1/1991, de 3 de julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía, ha de entenderse a la legislación del patrimonio histórico andaluz vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS**

T.VII normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística
c3 legalidad urbanística: protección, inspección e infracciones

CAPÍTULO III. LEGALIDAD URBANÍSTICA: PROTECCIÓN, INSPECCIÓN E INFRACCIONES**Artículo 209. Competencias sobre inspección urbanística**

1. La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Administración autonómica o local, dentro de sus respectivas competencias, y de acuerdo con la legislación vigente.
2. El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, cualquiera que sea la fase en que se encuentren, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 210. Medidas y órdenes para la protección de la legalidad urbanística

Serán de íntegra aplicación los artículos 248 al 256 del TRLS¹³² en cuanto a los acuerdos, medidas y órdenes a adoptar por el órgano municipal o autonómico competente para la protección y, en su caso, restauración, del orden urbanístico vigente.

Artículo 211. Infracciones urbanísticas

Serán de íntegra aplicación los artículos 261 al 275 del TRLS¹³³ en relación con las cuestiones siguientes:

- a) Definición y tipificación de las infracciones urbanísticas y prescripciones de las mismas.
- b) Personas responsables.
- c) Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.
- d) Competencias y procedimiento.

¹³² Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

¹³³ Las referencias al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**NORMAS URBANÍSTICAS****T.VII normas de procedimiento, disciplina y publicidad urbanística**
c4 publicidad urbanística**CAPÍTULO IV. PUBLICIDAD URBANÍSTICA****Artículo 212. Publicidad del planeamiento urbanístico**

La totalidad de los documentos constitutivos del presente documento y de su planeamiento derivado, una vez formulado, serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Artículo 213. Consulta urbanística

1. Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, Área de Reforma Interior o sector. Dicha información se facilitará en el plazo y con los contenidos que se señalan en el artículo 43 del TRLS¹³⁴.

Artículo 214. Cédula urbanística

1. El Ayuntamiento formalizará un documento acreditativo de los extremos señalados en el artículo anterior y demás circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.
2. Ese documento se denominará Cédula Urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera, pudiendo exigirlo el Ayuntamiento para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.
3. Las condiciones que se establezcan en una Cédula Urbanística tendrán una validez de nueve meses, de manera que si transcurridos éstos no se ha solicitado la oportuna licencia de obras, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas.

Artículo 215. Información urbanística y enajenación de terrenos

1. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el planeamiento, o edificios e instalaciones fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas situaciones en el correspondiente título de enajenación.
2. En las enajenaciones de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.
3. En los actos de enajenación de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma y cuyo cumplimiento esté pendiente.
4. La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones facultará al adquirente para rescindir el contrato, en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento, y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.
5. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente planeamiento y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

¹³⁴ La referencia al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, ha de entenderse a la legislación urbanística vigente.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
primera**PRIMERA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO (PA)¹³⁵**

1. A los efectos previstos en este Texto Refundido, se considera planeamiento aprobado "PA" al planeamiento general y de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general vigente, que haya sido aprobado definitivamente.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento vigente, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada¹³⁶ de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

Al objeto de una mayor precisión, se especifican aquí los documentos de planeamiento vigentes con indicación de la fecha de aprobación, distinguiendo entre, Adaptación Parcial a la LOUA del PGV del municipio de Guadalcazar, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, documentos de Innovación-Modificación de las mismas, planeamiento de desarrollo y actuaciones asistématicas.

Adaptación Parcial a la LOUA del PGV del municipio de Guadalcazar

DOCUMENTO PGV	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO	PUBLICACIÓN
1_ ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGV	AI	27MZ17	PCM Ayt	BOP nº62 / 31MZ17
	INF	3MY17	CMAOT	
	INF	6JN17	CMAOT_VP	
	AD	9MAR18	PCM Ayt	BOP nº17 / 25EN19

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

DOCUMENTO PGV	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO	PUBLICACIÓN
1_ NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	ADs	21OC97	CPTU	BOP / 29NV97
				Normativa BOP nº4 / 07EN98
	AD	23JN00	CPTU	BOP nº189/ 16AG00
				Normativa BOP / 12SP00

¹³⁵ Disposición Transitoria Primera del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09-03-2018

¹³⁶ Artículos 10.2.B)a), en relación con el 10.2.A)a) y 13.3 de la LOUA.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
primera

Modificaciones-Innovaciones de planeamiento con afecciones sobre el Suelo Apto para Urbanizar (SAU) o suelos Urbanizables Sectorizados (SUS):

DOCUMENTO PGV / OBJETO	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO	PUBLICACIÓN
1 _MODIFICACIÓN DE LAS NNSS ¹³⁷ Nuevo Sector de SAU Residencial (2º) PP-R4, Zona "El Coto"	ADs	23MY02	CPOTU	BOP nº170 / 9OC02 Normativa BOP nº181 / 28OC02
2 _INNOVACIÓN-MP DE LAS NNSS. Nuevo sector SUS-PP11 Ind. "Majadas Viejas"	ADsd AD TC RIU	20MZ06 03AB06 19SP06 3OC06	CPOTU PCM Ayt COPT COPT	BOJA / 15MY06 Normativa BOJA nº136 / 11JL07
3 _INNOVACIÓN-MP DE LAS NNSS. Nuevo sector SUS-PPR5 Residencial "El Hatillo"	ADs ADsd AD TC RIU	8JN06 27JL06 04DC06 7FB07 26FB07	CPOTU CPOTU PCM Ayt COPT COPT	BOJA nº133 / 12JL06 BOJA nº209/27OC06 Normativa BOJA nº185 / 21SP10
4 _INNOVACIÓN DE LAS NNSS. Nuevos SUO-PPR6 Y PPR7 Residencial "Entorno Arroyo de los Ansaes"	SAD ADsd AD TC RIU	9AB07 26JL07 22OC07 07JL08 30JL08	CPOTU CPOTU PCM Ayt COPT COPT	BOJA nº106/30MY07 BOJA nº163/20AG07 Normativa BOJA nº6 /12EN09
5 _MODIFICACIÓN DEL PP R-3 "Quintanilla". Cambio densidad global del sector PP-R3	SAD	9AB07	CPOTU	BOJA nº105/29MY07
6 _MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS Modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 de las NNUU, y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla"	INF AD	15DC14 12EN15	CMAOT PCM Ayt.	

NOMENCLATURA utilizada:

SAD:	Suspensión de Aprobación Definitiva
ADs:	Aprobación Definitiva con suspensiones
ADsd:	Aprobación Definitiva con subsanación de deficiencias
AD:	Aprobación Definitiva
INF:	Informe
TC:	Toma de Conocimiento
RIU:	Registro autonómico de Instrumentos Urbanísticos
CPOTU:	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
COPT:	Consejería de Obras Públicas y Transportes
CMAOT:	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
PCM Ayt.:	Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento

¹³⁷ Al estar este suelo ejecutado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado, se ha incorporado su ordenación pormenorizada en el Texto Refundido.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
primera

Modificaciones-Innovaciones de planeamiento con afecciones sobre las Unidades de Ejecución (UE) delimitadas en el Suelo Urbano:

DOCUMENTO PGV / OBJETO	APROBACIÓN	FECHA	ORGANO	PUBLICACIÓN
7 _MODIFICACIÓN DE LAS NNSS. Reordenación y subdivisión en 3 de la UE-3	INF	23JL02	COPT	
	AD	18SP02	PCM Ayt.	
8 _MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. Subdivisión de la UE3-3 en UE3-3a) y UE3-3b) y ampliación UE3-3a)	INF	01NV05	COPT	
	AD	26EN06	PCM Ayt.	BOP nº50 / 17MZ08
	Correc. Errores	16NV07	PCM Ayt.	
	RIU	13MZ08		Normativa BOP nº63 / 3AB09
9 _MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. Nueva UE-9 "Doctor Fleming" ¹³⁸	ADsd	20MZ06	CPOTU	BOP nº90 / 15MY06
	AD	21AG06	PCM Ayt.	
	TC	07FB07	COPT	Normativa BOJA nº69 / 13AB09
	RIU	26FB07	COPT	
10 _MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS. Cambio de tipología UE-4 "El Lavadero"	AD	25EN07	PCM Ayt.	
	RIU	7AB08	COPT	

NOMENCLATURA utilizada:

SAD:	Suspensión de Aprobación Definitiva
ADs:	Aprobación Definitiva con suspensiones
ADsd:	Aprobación Definitiva con subsanación de deficiencias
AD:	Aprobación Definitiva
INF:	Informe
TC:	Toma de Conocimiento
RIU:	Registro autonómico de Instrumentos Urbanísticos
CPOTU:	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
COPT:	Consejería de Obras Públicas y Transportes
CMAOT:	Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
PCM Ayt.:	Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento

¹³⁸ Al estar este suelo ejecutado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado, se ha incorporado su ordenación pomenorizada en el Texto Refundido.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
primera

Planeamiento de desarrollo:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	APROBACIÓN	FECHA	ORGANO	PUBLICACIÓN
1_PERI CV-95	INF	24MZ08	COPT	
	AD	17JL08	PCM Ayt.	BOP / 3JN09 Normativa BOP / 3JN09
2_PP SECTOR SAU RESIDENCIAL R2 PP-R2	INF	23JN00	CPOTU	
	AD	27JL00	PCM Ayt.	BOP / 14AG00
3_PP SECTOR SAU RESIDENCIAL (2º) R3 PP-R3 "Quintanilla" ¹³⁹	INF	21NV01	CPOTU	
	AD	27DC01	PCM Ayt.	BOP / 03MY02
4_PP SECTOR SAU RESIDENCIAL R4 PP-R4 "El Coto" ¹⁴⁰	AD	19JN02	PCM Ayt.	
5_PP SECTOR SAU RESIDENCIAL R1 PP-R1 "Zona entorno Cementerio"	AD	28JL05	PCM Ayt.	
6_PP SECTOR SUS INDUSTRIAL PP-I1 PP-I1 "Majadas Viejas"	INF	28MZ07	COPT	
	AD	02MY07	PCM Ayt.	
7_PP SECTOR SUS RESIDENCIAL PP-R5 PP-R5 "EL Hatillo"	INF	25AB07	COPT	
	AD	02MY07	PCM Ayt.	BOP / 5SP07 Normativa BOP / 26SP07
8_ED UE-1 "Calle Mª Auxiliadora" ¹⁴¹	AD	29JN04	PCM Ayt.	BOP / 03NV04
9_ED UE-3.1 ¹⁴²	AD	16NV04	PCM Ayt.	BOP / 22DC04
10_ED UE-4 "El Lavadero"	AD	25EN07	PCM Ayt.	BOPnº81 / 08MY07

NOMENCLATURA utilizada:

AD:	Aprobación Definitiva
INF:	Informe
CPOTU:	Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
COPT:	Consejería de Obras Públicas y Transportes
PCM Ayt.:	Pleno de la Corporación Municipal del Ayuntamiento

¹³⁹ Este documento de Plan Parcial sólo se considera planeamiento vigente en cuanto al contenido y determinaciones que no hayan sido modificadas por la Modificación Puntual de las NNSS Modificación de los artículos 134, 138.2 y 139.1 de las NNUU, y modificación de la ordenación pormenorizada del sector PP R-3 "Quintanilla".

¹⁴⁰ Al estar este suelo ejecutado y clasificado como Suelo Urbano Consolidado, se ha incorporado su ordenación pormenorizada en el Texto Refundido.

¹⁴¹ Ídem anterior.

¹⁴² Ídem anterior.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
segunda**SEGUNDA.** INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA.¹⁴³

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda. 1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento vigente a esta Ley, o se efectúa su revisión, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

Córdoba, marzo de 2.019

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez/ Cecilia Martínez Pancorbo.
Arquitectas

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR Pag. 114 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 147 de 199

¹⁴³ Disposición Transitoria Segunda del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 09/03/2018.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Se incluye en este apartado las Fichas de Planeamiento y Gestión de las actuaciones contempladas en este Texto Refundido, comprensivas de las determinaciones propias de la ordenación estructural (OE), las previsiones de programación y gestión; así como, de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada contenida en los documentos de planeamiento vigente.

FICHAS DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- **SUNC/ARI-2 "Calle Isidra Guzmán"**
- **SUNC/ARI3-2 "C/ Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"**
- **SUNC/ARI3(bis) "C/ Nueva"**
- **SUNC/ARI3-3a "Calle Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"**
- **SUNC/ARI-4 "El Lavadero"**
- **SUNC/ARI-5 "Centro"**
- **SUNC/ARI-7 "Zona del Silo"**
- **SUNC/ARI-10 "CP-93"**

FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

- **SUO/PP-R1 "Calle Isidra Guzmán"**
- **SUO/PP-R3 "Quintanilla"**
- **SUO/PP-R5 "El Hatillo"**
- **SUO/PP-R6 "Mirador del Coto"**
- **SUO/PP-I1 "Majadas Viejas"**

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

- **SGEL-4 "PP-R5"**
- **SGEL-5 "PP-R6"**

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 115 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 148 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI-2 "Calle Mª Isidra Guzmán"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI-2

"Calle Mª Isidra Guzmán"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta:	9.518,68 m2	Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
		Ejecución:	Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación:	Urbano	Categoría:	No Consolidado (ordenado)
----------------	--------	------------	---------------------------

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso:	RESIDENCIAL (5.533,31 m2s)
Densidad:	La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
Edificabilidad:	La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres:	549.67m2	Equipamientos:	-
Aparcamientos públicos:	-		

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad:	-	Nº máximo de viviendas:	-
-----------------	---	-------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza:	Casco Consolidado (CC)
Tipología:	Unifamiliar adosada (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Iniciativa:	Privada	Sistema de actuación:	Compensación
-------------	---------	-----------------------	--------------

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Entre sus objetivos concretos se señalan los siguientes:

- Conectar posteriormente la red viaria propuesta a través de la parcela catastral 01-003¹, hasta enlazar con la C/Pilares.
- Remodelar el trazado viario supuesto en el mencionado compromiso², creando profundidades de manzana que permitan la configuración de parcelas adecuadas a las actuaciones edificatorias e implantación de usos que se proponen.
- Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Determinaciones:

Viario: El trazado propuesto es el incluido en las NNSS, de superficie 3.435,70 m².

Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

¹ Actualmente la referencia catastral es 14033A00500039² Según se explicita en el artículo 150.2 de las NNUU

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

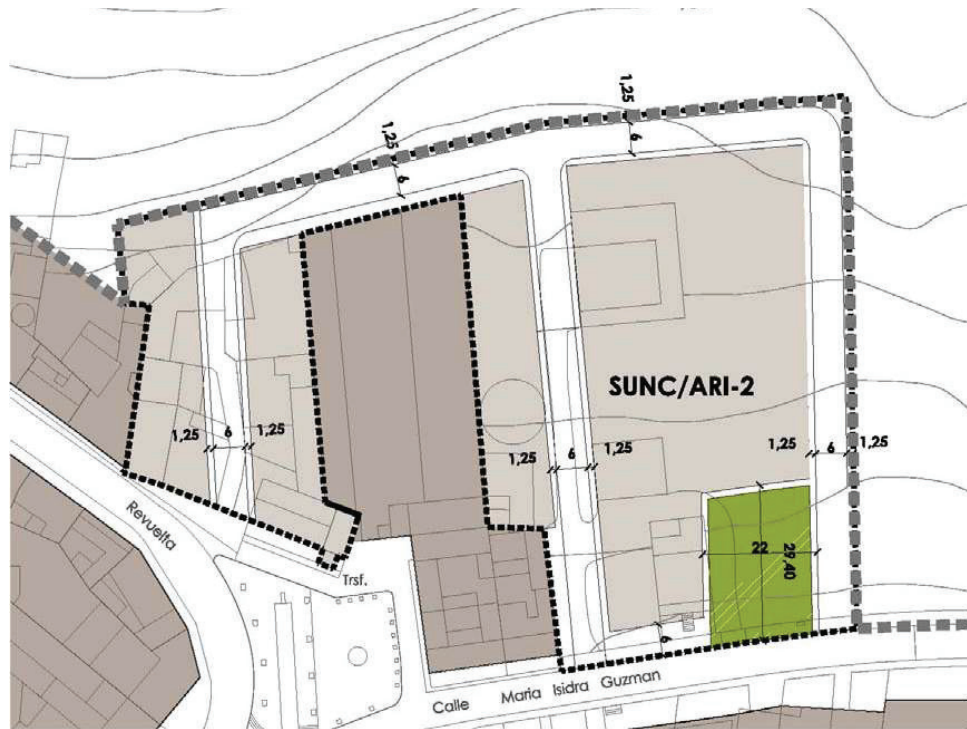
FICHAS DE PLANEAMIENTO

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b) Decreto 11/2008

(*) La ficha reproduce la tipología de la ficha de las NNSS, aunque ésta no se corresponde con los tipos edificatorios incluidos en el art.54 de las NNUU, siendo el subtipo 1.1 Casa entre medianeras, el que incluye la vivienda unifamiliar adosada

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B-Normas Urbanísticas_TFR-Pag. 117 de 147 - Exp. 2017 /523 Pag. 150 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI3-2 "C/ Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"**CONTENIDO URBANÍSTICO****DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI3 -2

"Calle Miguel Moreno encuentro C/ Huerta Honda"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 6.386,71 m2

Tipo:

AREA DE REFORMA INTERIOR

Ejecución:

Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano

Categoría:

No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (5.480,64m2s)

Densidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: -

Equipamientos: -

Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: -

Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)

Tipología: Unifamiliar adosada (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Iniciativa: Privada

Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Objetivos:

- Ordenar los terrenos del borde urbano limítrofes con el suelo urbanizable PP-R2 ya desarrollado.
- Crear un espacio de transición de tipología similar al casco y que junto con las calles de nueva apertura integren el ya ejecutado PP-R2.

Determinaciones:

Viario: El trazado propuesto es el incluido en este documento.

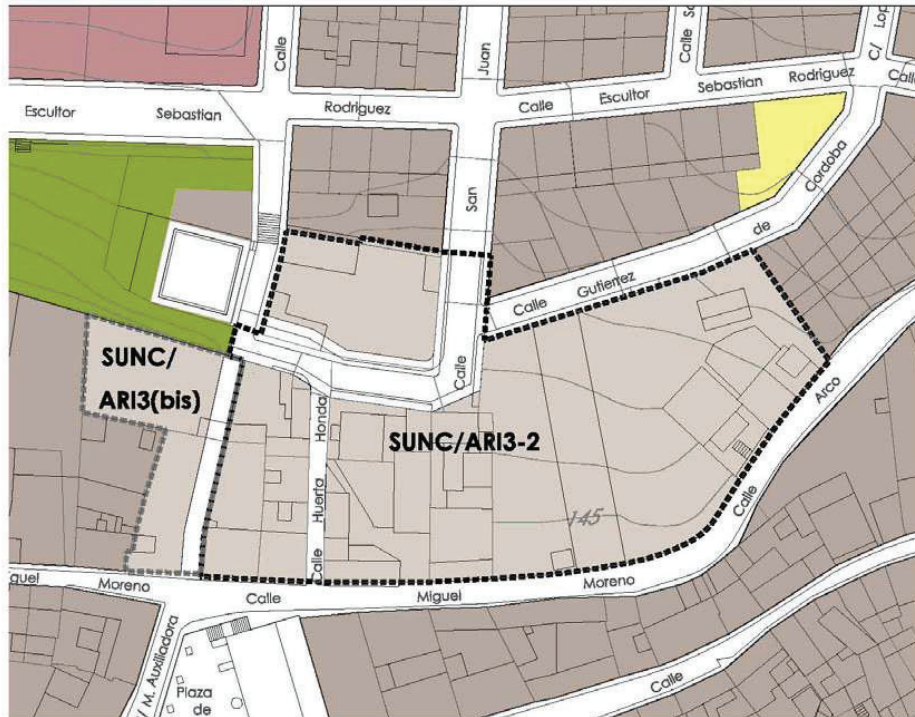
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(*) La ficha reproduce la tipología de la ficha de las NNSS, aunque ésta no se corresponde con los tipos edificatorios incluidos en el art.54 de las NNUU, siendo el subtipo 1.1 Casa entre medianeras, el que incluye la vivienda unifamiliar adosada

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 119 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 152 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI3(bis) "C/ Nueva"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI3 (bis) "Calle Nueva"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 995 m2 Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
 Ejecución: Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (815 m2s)
 Densidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
 Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: - Equipamientos: -
 Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)
 Tipología: Unifamiliar adosada (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Iniciativa: Privada Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Objetivos:

- Propiciar la conexión de la plaza de España con los terrenos del Plan Parcial PP-R2, ya ejecutado.
- Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- Urbanizar, por parte de la propiedad del suelo, la nueva calle de conexión citada.

Determinaciones:

Viarío: calle peatonal de 4m, ancho y trazado propuesto en este TR, con una superficie de 180 m².

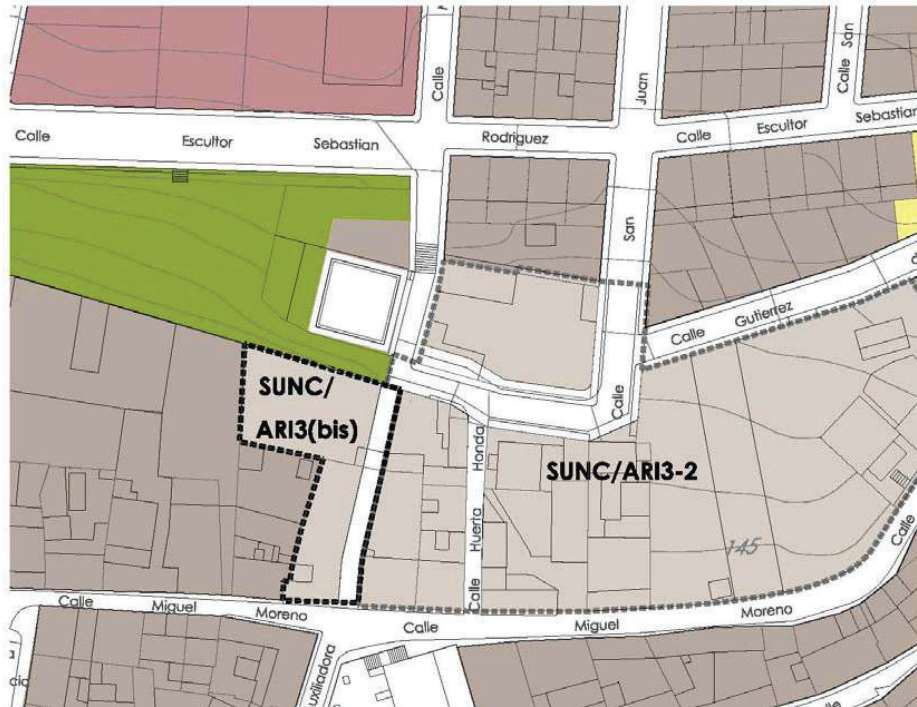
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(*) La ficha reproduce la tipología de la ficha de las NNSS, aunque ésta no se corresponde con los tipos edificatorios incluidos en el art.54 de las NNUU, siendo el subtipo 1.1 Casa entre medianeras, el que incluye la vivienda unifamiliar adosada

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 121 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 154 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI3-3a) "Calle Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"**CONTENIDO URBANÍSTICO****DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI3 -3a)

"Calle Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 2.158,62 m2

Tipo:

AREA DE REFORMA INTERIOR

Ejecución:

Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano

Categoría:

No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso:

RESIDENCIAL (1.488,90m2s)

Densidad:

La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

Edificabilidad:

La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres:

-

Equipamientos:

-

Aparcamientos públicos:

-

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad:

-

Nº máximo de viviendas:

-

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)

Tipología: Todas las permitidas por la ordenanza particular de la Zona del Casco Consolidado (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- Ordenar los terrenos del borde urbano limítrofes con el suelo urbanizable PP-R2 ya desarrollado.
- Crear un espacio de transición de tipología similar al casco y que junto con las calles de nueva apertura integren el ya ejecutado PP-R2.

Determinaciones:

Viario: El trazado propuesto del viario es el incluido en el presente documento.

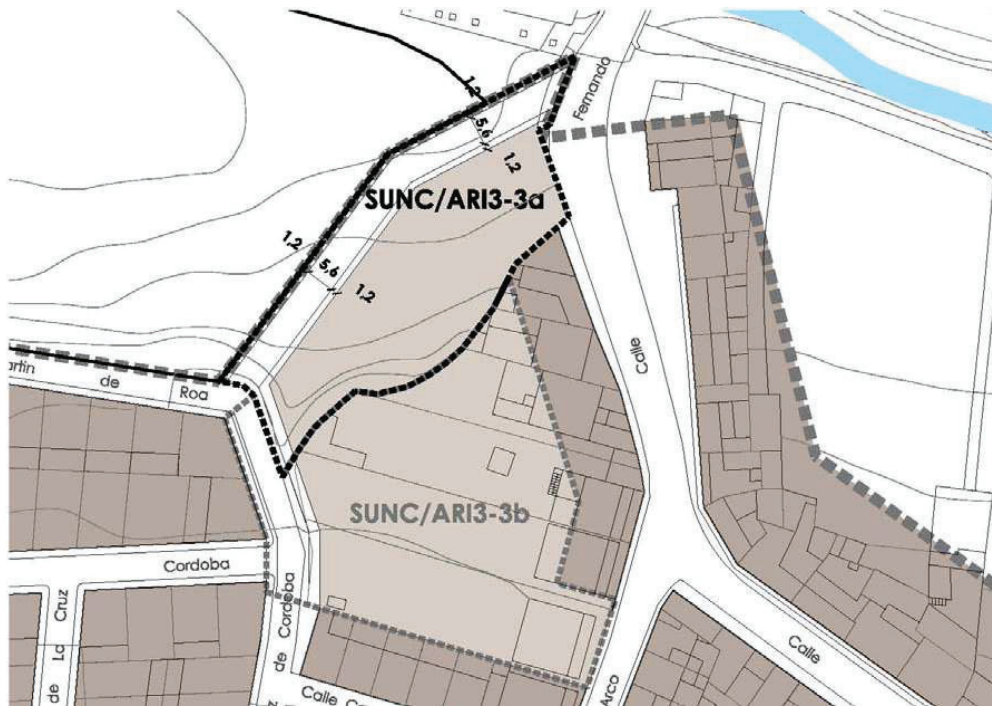
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008.

(*) No se especifica ninguna tipología concreta tal y como establece la subsanación de errores de la Modif. Puntual de las NNSS, subdivisión UE-3.3, para contemplar todas las permitidas por las ordenanzas particulares de esta zona, es decir tanto la vivienda unifamiliar (entre medianeras o casas patio) como la plurifamiliar. En la ficha de la Adaptación Parcial existe una errata pues toma la tipología de la UE3 sin dividir.

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 123 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 156 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO **SUNC/ARI3-3b) "Calle Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"****CONTENIDO URBANÍSTICO****DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI3 -3b) "Calle Arco encuentro C/ Fernando Revuelta"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 2.907,01 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
Ejecución: Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (2.548,07m²s)
Densidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: - Equipamientos: -
Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)
Tipología: Todas las permitidas por la ordenanza particular de la Zona del Casco Consolidado (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- Ordenar los terrenos del borde urbano limítrofes con el suelo urbanizable PP-R2 ya desarrollado.
- Crear un espacio de transición de tipología similar al casco y que junto con las calles de nueva apertura integren el ya ejecutado PP-R2.

El trazado propuesto del viario es el incluido en el presente Texto Refundido.

Determinaciones:

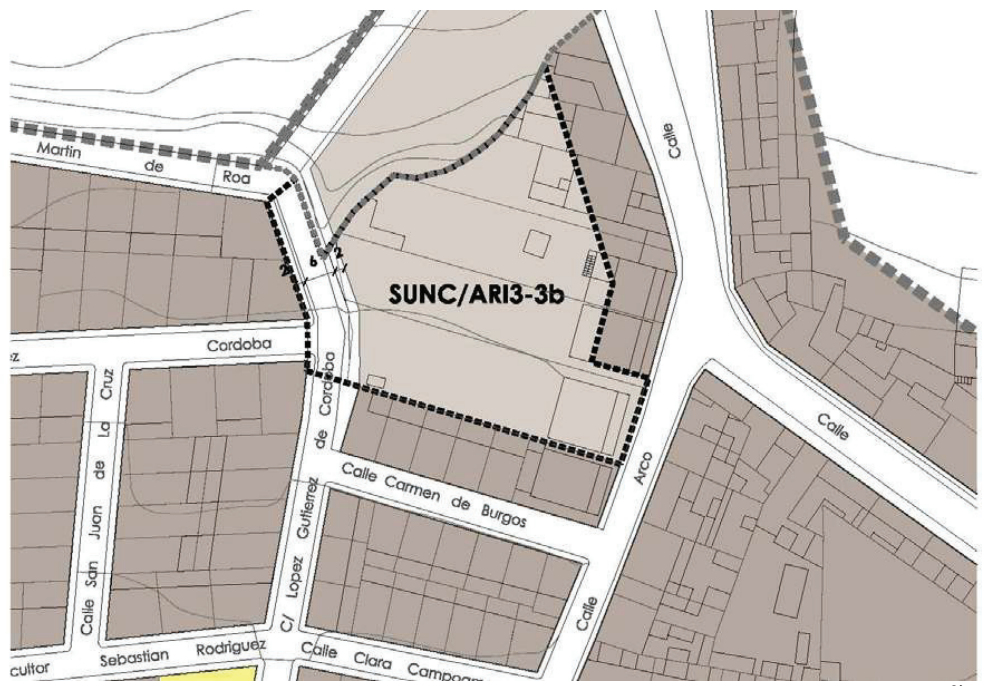
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008.

(*) No se especifica ninguna tipología concreta tal y como establece la subsanación de errores de la Modif. Puntual de las NNSS, subdivisión UE-3.3, para contemplar todas las permitidas por las ordenanzas particulares de esta zona, es decir tanto la vivienda unifamiliar (entre medianeras o casas patio) como la plurifamiliar. En la ficha de la Adaptación Parcial existe una errata pues toma la tipología de la UE3 sin dividir.

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B.Normas Urbanísticas_TFR Pag. 125 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 158 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI-4 "El Lavadero"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI -4 (PA)(*) "El Lavadero"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 5.983,11 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
Ejecución: Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (2.812,77m2s)
Densidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: 759,28 m² Equipamientos: -
Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)
Tipología: Viviendas colectivas o edificio plurifamiliar (Tipo 2)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Pública y Privada Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

- Ordenar el núcleo central de dicha manzana, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, a través de las dos conexiones de tráfico rodado propuestas, una con C/Arco y otra con C/ Los Pilares; y una conexión de tráfico peatonal con la C/Manuel Guerrero.
- Crear una zona verde, de dominio y uso público, en el interior de la manzana, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
- Ordenar los terrenos circundantes al antiguo lavadero (con protección estructural, "B", según el art. 98 de las NNUU), preservándolos de cualquier edificación, de manera que se pueda apreciar mejor la singularidad y carácter ambiental de los mismos. Y posibilitando la conexión de vehículos mencionada en el apartado a) anterior.
- Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Determinaciones:

Vario: El trazado propuesto del vario es el incluido en el presente documento, de superficie 2.411,77 m²
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TF_Pag. 126 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 159 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

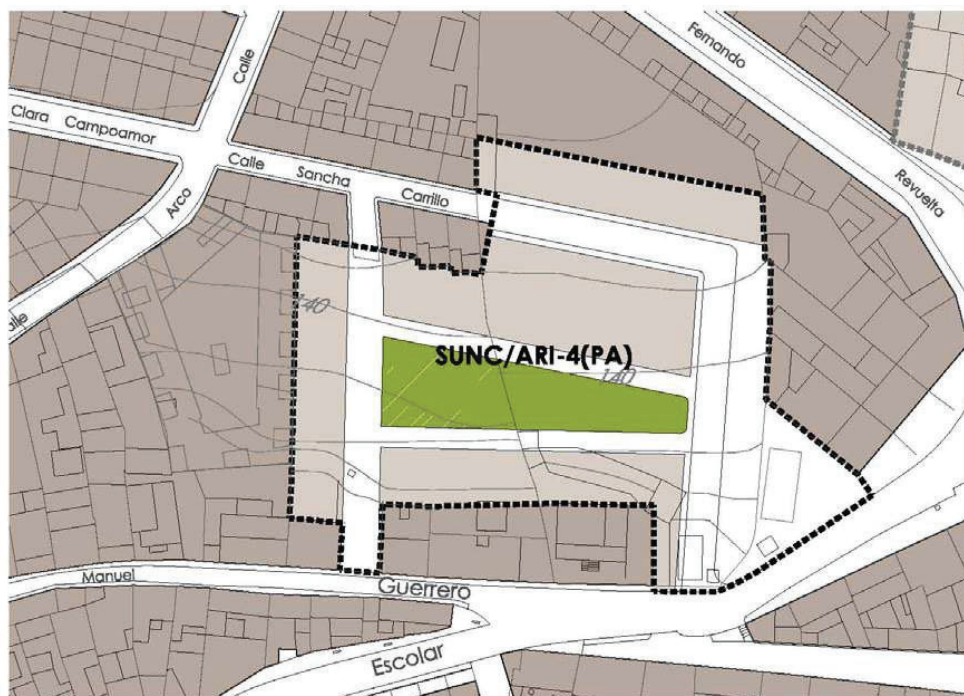
FICHAS DE PLANEAMIENTO

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(*) Aunque la Adaptación Parcial denomina a este suelo SUNC/ARI-4 (PA) porque el instrumento de planeamiento que modificó algunas de las determinaciones del ARI-4 y que contaba con aprobación definitiva aparece como Innovación y como Estudio de Detalle, es un único documento, una innovación de planeamiento general que define su ordenación, sin desarrollarla, no existiendo ningún instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado para esta ARI.

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TRF_Pag. 127 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 160 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI-5 "Centro"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI -5 "Centro"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 5.396,69 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
Ejecución: Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (3.274,54m2s)
Densidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: 784,88 m² Equipamientos: -
Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - N° máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)
Tipología: Unifamiliar adosada (*)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Objetivos:

- Ordenar el interior de dicha manzana, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, a través de las dos conexiones de tráfico rodado propuestas, una con la C/de Silera y otra con la C/ Cristóbal Colón.
- Crear una plaza ajardinada, de dominio y uso público, en el interior de la manzana, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
- Regular mediante sus Ordenanzas correspondientes las futuras edificaciones.
- Dotar de las infraestructuras de que carecen los terrenos delimitados en esta Área de Reforma Interior.

Determinaciones:

Sistema viario: El trazado propuesto es el incluido en el presente documento, de superficie 1.337,27 m².
Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

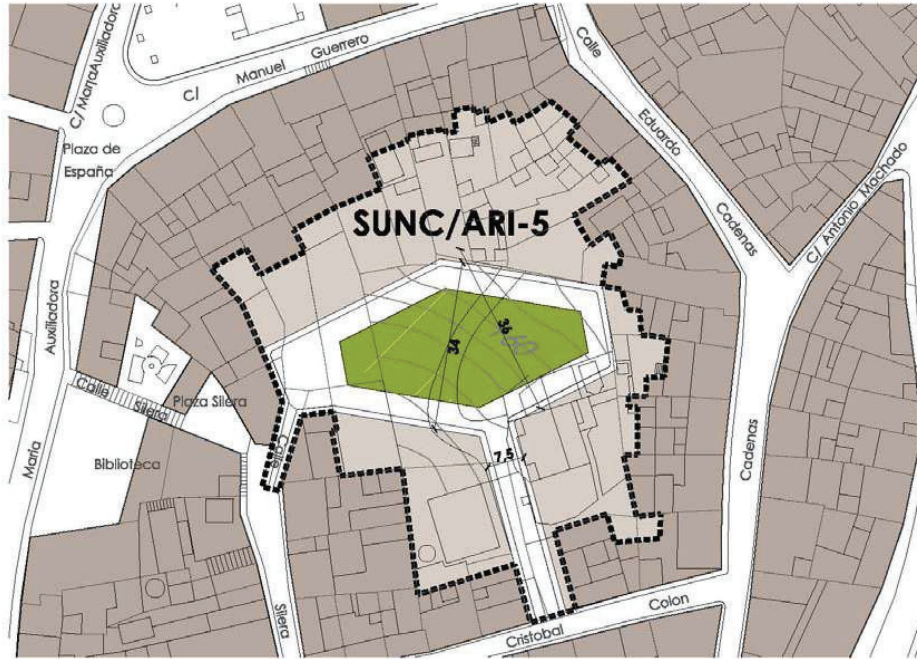
(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(*) La ficha reproduce la tipología de la ficha de las NNSS, aunque ésta no se corresponde con los tipos edificatorios incluidos en el art.54 de las NNUU, siendo el subtipo 1.1 Casa entre medianeras, el que incluye la vivienda unifamiliar adosada

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR Pag. 128 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 161 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 120 de 147 - Esp. 2017 / 523 - Pag. 162 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI-7 "Zona del Silo"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI-7 "Zona del Silo"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta: 21.681,74 m² Tipo: AREA DE REFORMA INTERIOR
Ejecución: Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso: RESIDENCIAL (14.885,85 m2s)
Densidad (*): La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas
Edificabilidad: La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres: 770 m² Equipamientos: -
Aparcamientos públicos: -

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - N° máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)
Tipología: Unifamiliar adosada (**)

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo.

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

La gestión será de acuerdo con el artículo 28 de las NNUU del presente documento, conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente y el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Objetivos:

- Ordenar el interior de la ARI delimitada, propiciando la completación y articulación de esta zona interior con el resto de la trama urbana, y con la red viaria del suelo urbanizable colindante, que será definido en el correspondiente Plan Parcial PP-R1¹. Se han propuesto dos ejes principales según las curvas de nivel, una comenzando en la C/Diego Fdez. de Córdoba y otra comenzando en la Ronda Escolar.
- Crear una plaza ajardinada, de dominio y uso público, con el fin de propiciar la relación ciudadana, juegos de niños, etc.
- Dejar una reserva de suelo en prolongación de la calle Diego Fdez. de Córdoba que posibilitara una conexión con posibles ampliaciones de suelo.
- Regular mediante Ordenanzas las futuras edificaciones.
- Urbanizar, por parte de la propiedad del suelo, las nuevas calles propuestas.

¹ Actualmente el ARI-7 colinda con dos suelos urbanizables, el PP-R1 y el PP-R5.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Determinaciones:

Área de reparto: Coincidente con el ARI.

Conexiones al S.G. Infraestructuras: Se realizarán a las redes municipales en el caso del abastecimiento de agua y el saneamiento y a la red existente para la energía eléctrica.

Sistema viario: Trazado propuesto contenido en el planeamiento vigente, de superficie 6025,75 m2. Los viales de conexión con el ARI-10 y con los sectores PP-R1 y PP-R5 deberán cederse formalmente cuando así lo requiera el desarrollo del Plan Especial o Plan Parcial, respectivamente, aunque no se haya ejecutado el ARI-7.

Usos compatibles: Todos

Ejecución: De acuerdo con el artículo 31,32 y 33 de las NNUU y según criterios de los servicios técnicos municipales y de las compañías suministradoras. Dado que la trama viaria de esta ARI enlazará con la del Plan Parcial PP-R1, las calidades serán homogéneas.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

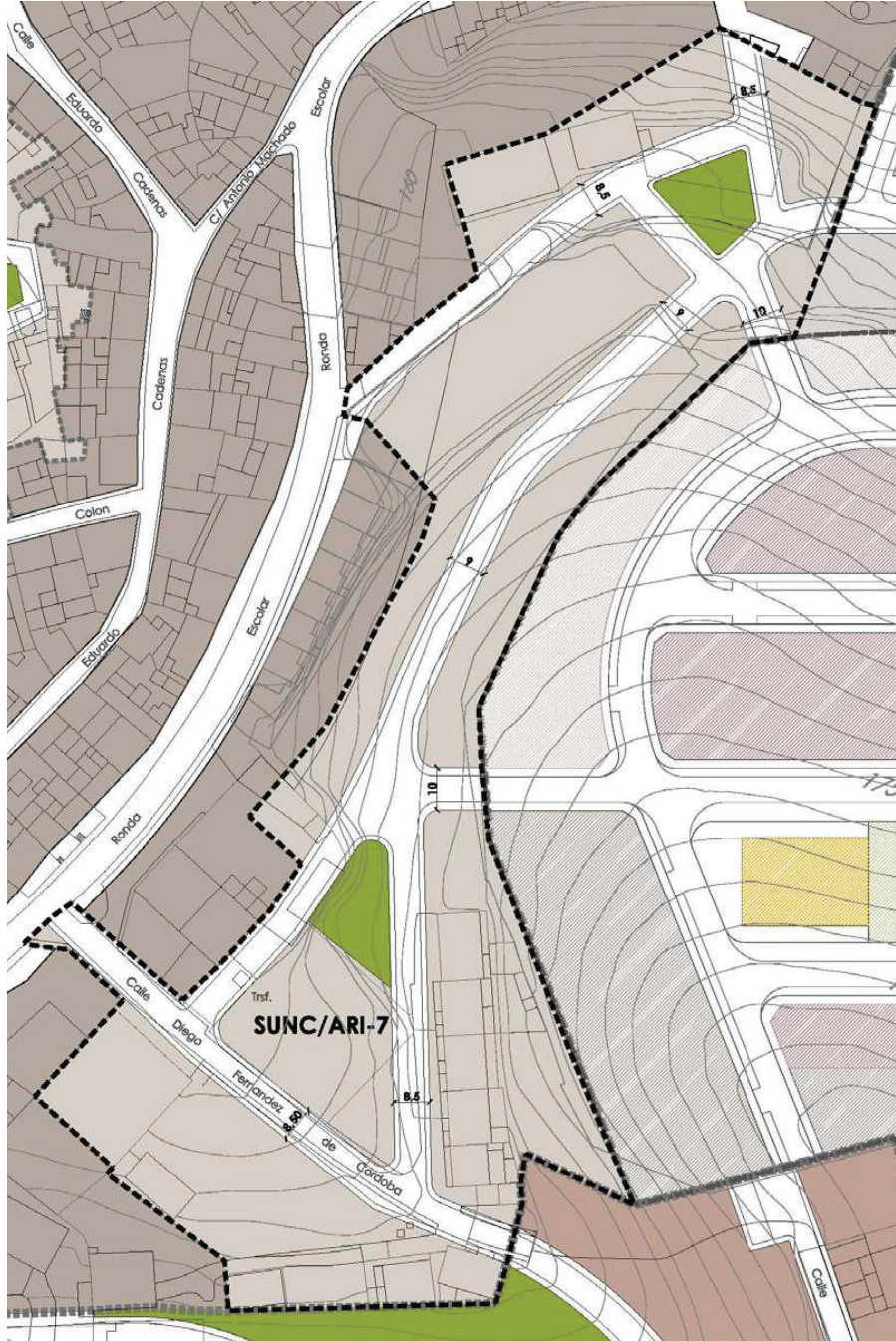
(*) Este concepto lo elimina erróneamente la innovación de planeamiento, la ficha UE-7 de las NNSS sí lo contiene

(**) La ficha reproduce la tipología de la ficha de las NNSS, aunque ésta no se corresponde con los tipos edificatorios incluidos en el art.54 de las NNUU, siendo el subtipo 1.1 Casa entre medianeras, el que incluye la vivienda unifamiliar adosada

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR Pag. 131 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 164 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TRF Pag. 132 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 165 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUNC/ARI-10 "CP-93"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUNC/ARI -10/(PA) "CP-93"

DEFINICIÓN DEL AMBITO

Superficie Bruta:	38.240 m ² (según PGV)	Tipo:	AREA DE REFORMA INTERIOR
	39.193,02 m ² (según PERI)	Ejecución:	Proyecto de Urbanización

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbano Categoría: No Consolidado (ordenado)

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Planeamiento aprobado (PA)

USO E INTENSIDAD GLOBAL

Uso:	RESIDENCIAL
Densidad:	La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas.
Edificabilidad:	La resultante de la ordenación y aplicación de ordenanzas.

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Espacios libres:	4.200 m ²	Equipamientos:	-
Aparcamientos públicos:	Según P.E.R.I.	Sistemas Técnicos:	Según P.E.R.I.

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza:	Casco Consolidado (CC) Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo I (VUA-I)
Tipología:	Unifamiliar aislada Tipo I Unifamiliar adosada

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años máximo

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

Los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación detallada vienen recogidos en el "Plan Especial de Protección: P.E.R.I en Guadalcazar", aprobado definitivamente el 17 de julio de 2008, como instrumento de planeamiento de desarrollo de esta Área de Reforma Interior y que desarrolla la ordenación contenida en el PGV de Guadalcazar y atiende a los objetivos especificados en el artículo 174 de las NNUU, estos son:

- Integrar al suelo urbano los terrenos delimitados, ordenando los mismos para configurar el borde semiconsolidado donde se sitúan y rematar la red viaria y servicios urbanos preexistentes.
- Regular mediante las oportunas ordenanzas la edificación futura en el ámbito.

Determinaciones:

Sistema viario: El trazado propuesto es el incluido en el presente documento (*).

Ejecución: La Ejecución se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización que, además de la Normativa Urbanística General, satisfará las condiciones mínima de urbanización establecidas por este documento (de acuerdo con los artículos 31,32 y 33) y las que se señalen en las Ordenanzas Regulatoras del propio Plan Especial. Así mismo, se atenderán los criterios de las compañías suministradoras.

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

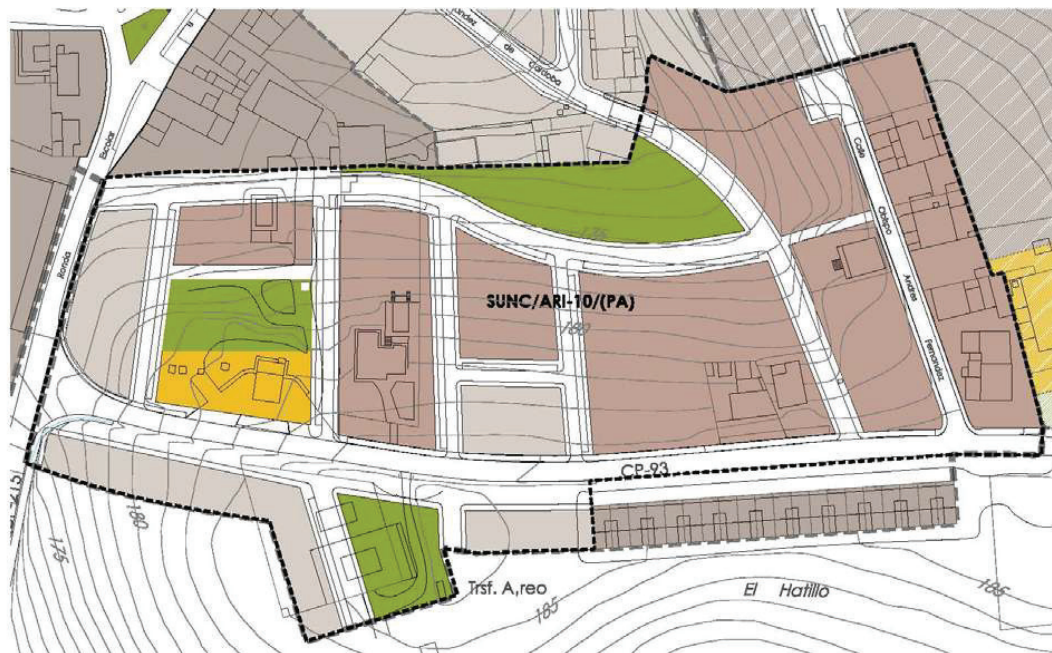
(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(I) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

(*) En la ficha del documento de NNSS se proponía un trazado viario diferente al propuesto por el PERI de superf. 12.440 m2

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Ordenación detallada propuesta por el P.E.R.I. e incluida en la documentación gráfica del TR

Sin escala

22/9/2020 - B. Normas Urbanísticas_TR.Pag. 134 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 167 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUO/PP-R1 "Calle Isidra Guzmán"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUO/PP-R1/AR-1/(PA)

"Calle Isidra Guzmán"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)Superficie Bruta: 36.635 m² (según NNSS)
40.707,86 m² (según PP)

Tipo:

SECTOR

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbanizable

Categoría:

Ordenado

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado (PA)

USO E INTENSIDAD GLOBAL (OE)

Uso: Residencial

Edificabilidad: 1,03 m²/m²s

Nivel de densidad:

Media (30-50 viv/Ha)

APROVECHAMIENTO (OE)

Área de Reparto: AR-1

Aprovechamiento Medio: 1,03 m² UTC/m²s**RESERVA DOTACIONALES**Espacios libres: Según PP-R1
Aparcamientos públicos: Según PP-R1

Equipamientos: Según PP-R1

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad: -

Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOS

Ordenanza: Casco Consolidado (CC)

Tipología: Unifamiliar entre medianeras

Nº plantas: Dos

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazo: Cuatro años

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada

Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación detallada vienen recogidos en el "Plan Parcial PP-R1", aprobado definitivamente el 28 de julio de 2005, que desarrolla la ordenación contenida en el PGV de Guadalcazar y atiende a los objetivos y criterios básicos de ordenación especificados en el artículo 180 de las NNUU, considerados vinculantes.

La Ejecución se efectuará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización que, además de la Normativa Urbanística General, satisfará las condiciones mínimas de urbanización establecidas por este documento y las que se señalen en las Ordenanzas Reguladoras del propio Plan Parcial. Así mismo, se atenderán los criterios de las compañías suministradoras.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

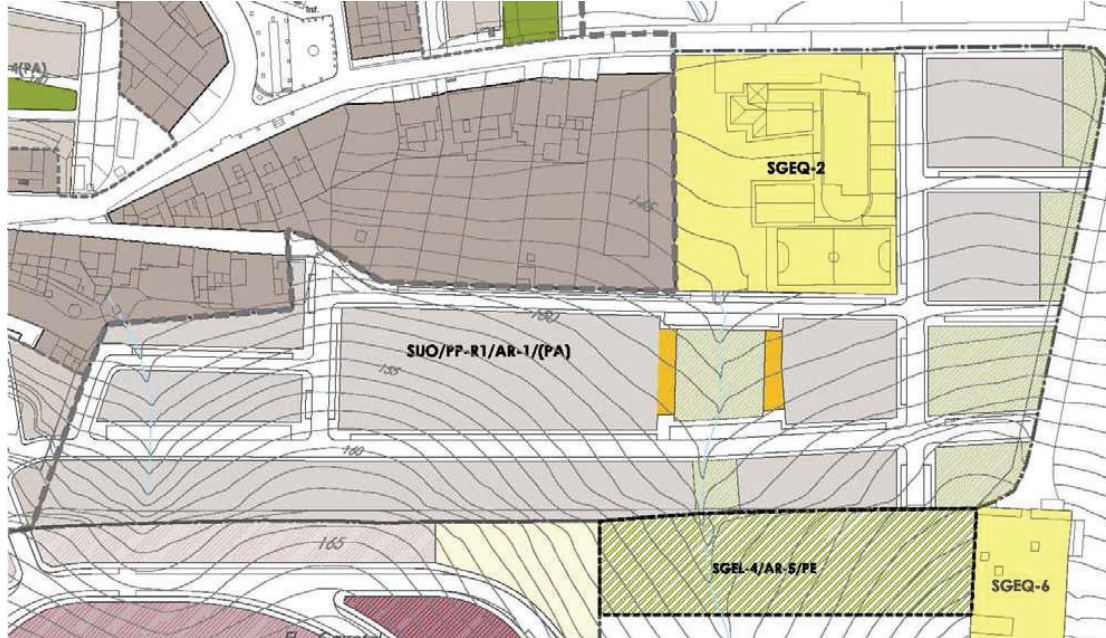
(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 135 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 168 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Ordenación detallada propuesta por el P.P-R1 e incluida en la documentación gráfica del TR

Sin escala

22/9/2020 - B. Normas Urbanísticas_TR Pag. 136 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 169 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUO/PP-R3 "Quintanilla"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUO/PP-R3/AR-3/(PA) "Quintanilla"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)

Superficie Bruta: 230.097'38 Tipo: SECTOR

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado (PA)

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado

USO E INTENSIDAD GLOBAL (OE)Uso: Residencial
Edificabilidad: 0,28 m2f/m2s Nivel de densidad: Muy Baja (≤ 5 viv/Ha)**APROVECHAMIENTO (OE)**

Área de Reparto: AR-3 Aprovechamiento Medio: 0,28 m2 UTC/m2s

RESERVA DOTACIONALESEspacios libres: 23.058 m2 Equipamientos: Docente: 1.000 m2
SIPS: 470 m2
Aparcamientos públicos: 94 plazas Sistema Técnico de Infraestructuras: 70,40 m2**RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*) (1)**

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOSOrdenanza: Unifamiliar Aislada Tipo II (VUA-II) (18.655,69 m2t)
Tipología: Vivienda unifamiliar aislada
Nº de plantas: Dos**PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:**

Plazo: Cuatro años

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El Sector PP-R3 cuenta con ordenación pormenorizada contenida en el documento de Innovación de las NNSS de Guadalcazar, aprobado definitivamente el 12 de enero de 2015, incorporándose, por tanto, esta ordenación en los documentos del presente Texto Refundido, a excepción de la Memoria y los Planos B3, B8 y B9.

El documento de Innovación de las NNSS indica que los objetivos y criterios de ordenación de la ordenación pormenorizada del sector PP-R3 son, básicamente, los contenidos en las NNUU del presente documento en su artículo 186, y los resume en los siguientes puntos:

- Se disponen dos zonas verdes, ZV-1 al fondo del sector y otra ZV-2 a lo largo de la Carretera de acceso A-445, en el frente de fachada del sector, asimismo el equipamiento docente y social se localiza limítrofe con la zona verde ZV-2 destinada a jardines e igualmente apoyada en la

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

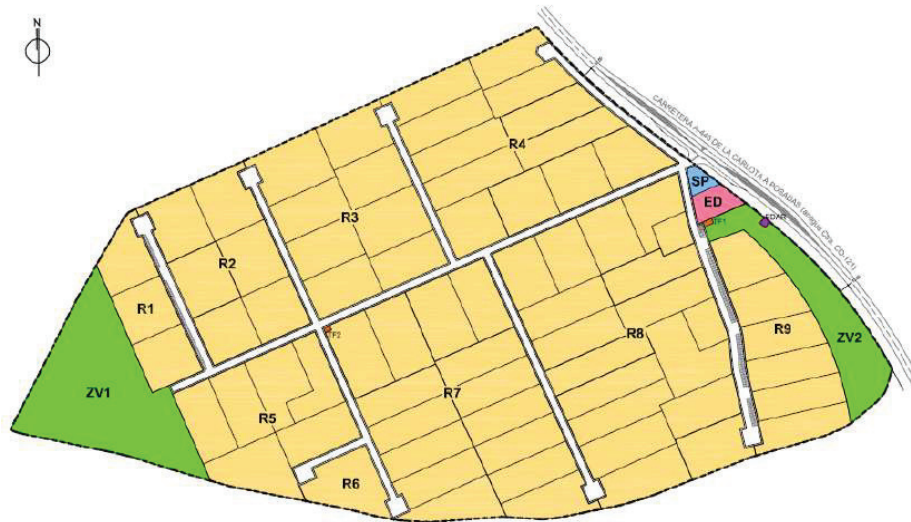
mencionada Carretera A-445.

- Se respeta la disposición genérica de viales existentes, que a su vez coinciden con los que aparecen, de manera orientativa, en el plano de ordenación "Clasificación y Gestión de Suelo" de las antiguas NN.SS., concretándose en este documento los trazados, alineaciones y rasantes, además de resolverse los problemas de funciones de los terminales o "fondos de saco", y ampliándolos en algunos casos para que todas las parcelas alcancen la fachada mínima establecida en las citadas NN.SS.
- El parcelario orientativo que se propone se adapta en todo momento a las Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada, Tipo II (VUA-II), recogidas en la Sección 4ª del Capítulo V de las Normas Urbanísticas.
- Se resuelve de manera colectiva, la recogida y depuración de las aguas residuales.
- En lo referente a las condiciones de edificación se mantiene la edificabilidad, que quedaba establecida en 0'10 m²/m²s aplicada sobre la superficie de parcela neta.

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA

Sin escala

22/9/2020 - B. Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 138 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 171 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUO/PP-R5 "El Hatillo"

CONTENIDO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN

SUO/PP-R5/AR-5/(PA) "El Hatillo"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)

Superficie Bruta:	77.461,01 m ² (según PGV)	Tipo:	SECTOR
	77.461,04 m ² (según PP)		

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	Ordenado
----------------	-------------	------------	----------

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado (PA)

USO E INTENSIDAD GLOBAL (OE)

Uso:	Residencial		
Edificabilidad:	0,6 m ² /m ² s	Nivel de densidad:	Media (30-50 viv/Ha)

APROVECHAMIENTO (OE)

Área de Reparto:	AR-5	Aprovechamiento Medio:	0,56295 m ² UTC/m ² s
		Aprovechamiento Mpal.:	10%

RESERVA DOTACIONALES

Espacios libres:	Según PP-R5	Equipamientos:	Según PP-R5
Aparcamientos públicos:	Según PP-R5	Sistema Técnico de Infraestructuras:	Según PP-R5

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad:	30% de la edificabilidad residencial	Nº máximo de viviendas:	-
-----------------	--------------------------------------	-------------------------	---

USOS PORMENORIZADOS

Tipología: Viviendas adosadas, pareadas y Casco Consolidado (V. AD, V.AD.P, V.P. del PP-R5)

Usos compatibles:

Industrial: Industrias en general en 1ª Categoría, almacenes (según artículo 69 del T.R) y aparcamientos, garajes y servicios del automóvil (según artículo 70 del T.R).Oficinas (según artículo 71 del T.R)Comercial (según artículo 76 del T.R)Deportivo (según artículo 79 del T.R)Espectáculos (según artículos 81 y 82 del T.R)Hostelería, ocio y relación (según artículos 83 y 84)Otros usos: Sanitarios, sociales, culturales, religiosos, singulares y áreas libres (según artículos 85 y 86 del T.R)

Usos prohibidos:

Industrial: Industrias en general en 2ª y 3ª Categoría.Almacenes: de productos peligrosos, incompatibles con la proximidad a edificios de uso residencial.Garaje: 4ª y 6ª Categoría.

Altura: Dos plantas. Con las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 87 al 92 de estas NNUU.

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TFR_Pag. 130 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 172 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazos:

Para la aprobación definitiva de la ordenación detallada: 1 año desde la aprobación del instrumento de planeamiento general de la que trae causa.

Para urbanizar, ceder y equidistribuir: 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación detallada vienen recogidos en el "Plan Parcial PP-R5 El Hatillo", aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2007, que desarrolla la ordenación contenida en el PGV de Guadalcázar y atiende a los objetivos y criterios básicos de ordenación especificados en el documento de planeamiento general del que procede (*), estos son:

Objetivos:

- Creación de una zona de primera residencia, colindante al municipio que se está demandando.

Determinaciones:

Conexiones al S.G. Infraestructuras: Se realizarán a las redes municipales en el caso del abastecimiento de agua y el saneamiento y a la red para la energía eléctrica.

Sistema Viario: Trazado propuesto contenido en el presente documento.

- Viales:

Calzadas: anchura mínima 6m.

Acerado: anchura mínima 1,50m.

Ejecución: El Proyecto de Urbanización podrá dividirse en 2 fases la urbanización.

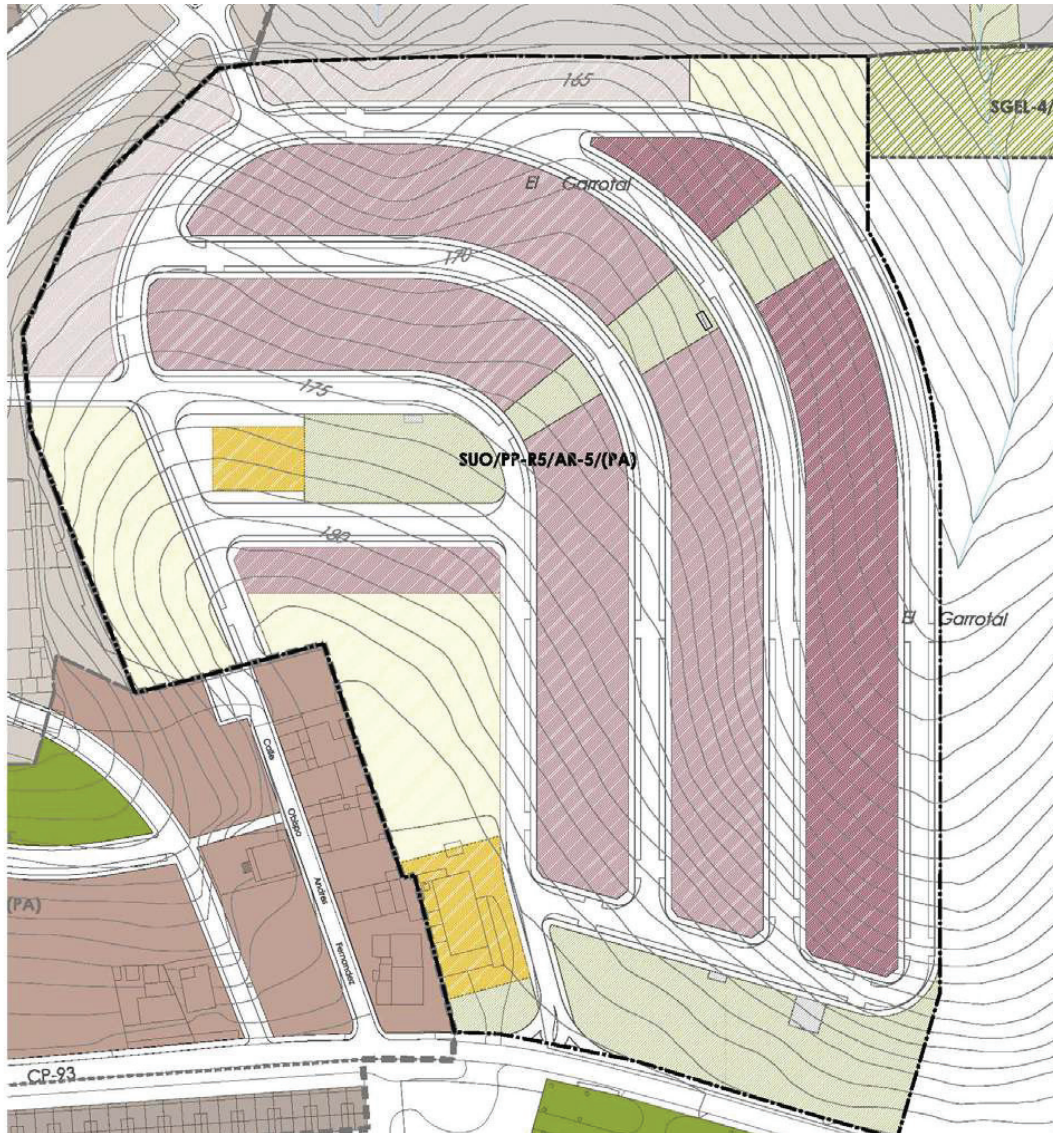
(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

(*) Innovación-Modificación de las NNSS de Guadalcázar relativa a nuevo sector SUS Residencial "El Hatillo" aprobada definitivamente por la CPOTU de Córdoba el 27 de julio de 2006

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Ordenación detallada propuesta por el P.P-R5 e incluida en la documentación gráfica del TR

Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TR_Pag. 141 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 174 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO	SUO/PP-R6 "Mirador del Coto"
-----------------------------------	-------------------------------------

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUO/PP-R6/AR-6/(PA)	"Mirador del Coto"
---------------------	--------------------

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)

Superficie Bruta:	25.309 m ²	Tipo:	SECTOR
-------------------	-----------------------	-------	--------

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación:	Urbanizable	Categoría:	Ordenado
----------------	-------------	------------	----------

USO E INTENSIDAD GLOBAL (OE)

Uso:	Residencial	Nivel de densidad:	Alta (50-75 viv/Ha)
Edificabilidad:	0,70 m ² /m ² s		

APROVECHAMIENTO (OE)

Área de Reparto:	AR-6	Aprovechamiento Medio:	0,5403092 m ² UTC/m ² s
		Aprov. Objetivo:	17.716,30 m ² t
		Coeficiente Ponderación:	0,925
		Aprov. Homogeneizado:	16.387,58 m ² t UTC
		Aprov. Subjetivo:	12.307,22 m ² UTC
		Exceso de Aprov. Subjetivo:	2.441,60 m ² UTC
		Aprov. 10% Municipal:	1.638,76 m ² UTC

RESERVA DOTACIONALES

Espacios libres:	3.223,23 m ² s	Equipamientos:	2.371,06 m ² s
Aparcamientos públicos:	89 plazas	Sistema Técnico de Infraestructuras:	134,54 m ²

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)

Edificabilidad:	30% de la edificabilidad residencial	Nº máximo de viviendas:	39
-----------------	--------------------------------------	-------------------------	----

USOS PORMENORIZADOS

Tipología:	VUEM-CC LIBRES	12.401,41 m ² t
	VUEM-CC VPO	5.314,89 m ² t
Ordenanzas:	Las determinadas para el sector en el plano 4.1 Zonificación, calificación y usos del suelo del Núcleo Principal, conforme a la calificación en él establecida.	
Nº plantas:	Las expresadas en el plano de ordenación completa.	

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Plazos de ejecución:	De la urbanización: 1 año
	De la edificación: 3 años

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente:	Privada
--------------------------------	---------

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

El Sector PP-R6 cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, contenida en el documento de Innovación de las NNSS de Guadalcazar, aprobado definitivamente con suspensiones el 9 de abril de 2007, incorporándose, por tanto, esta ordenación en los documentos del presente Texto

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TF_Pag. 142 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 175 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Refundido, a excepción de la Memoria y los Planos P04, P05, P06, P11 y P12.

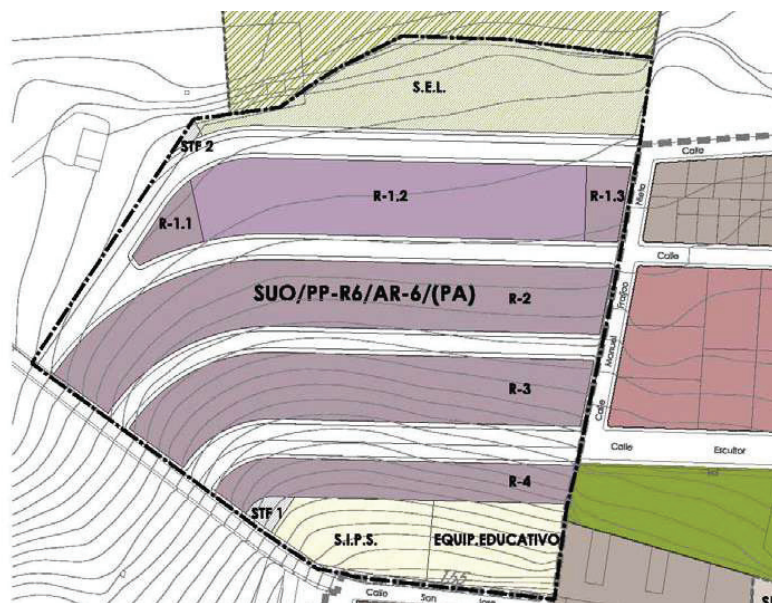
Los objetivos y criterios de ordenación de la ordenación detallada son:

- Ordenanzas: La regulación aplicable será la Sección 2ª, Sección 3ª y Sección 4ª del Capítulo IV BIS de las NNUU relativas a las ordenanzas y al suelo urbanizable ordenado del Área de Reparto_PP-R6.
- Alineaciones y rasantes: las expresadas en el anexo cartográfico de ordenación detallada del sector. Podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle.
- Usos de los equipamientos: podrán destinarse a cualquiera de los usos previstos en las NNUU relativo a los usos de equipamientos en sistemas locales.
- Número máximo de viviendas: 131

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA

Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TRF Pag. 143 de 147 - Exp. 2017 / 523 Pag. 176 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SUO/PP-11 "Majadas Viejas"

CONTENIDO URBANÍSTICO**DENOMINACIÓN**

SUO/PP-11/AR-7/(PA) "Majadas Viejas"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)Superficie Bruta: 44.643,59 m² Tipo: SECTOR**RÉGIMEN DEL SUELO (OE)**

Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial (PP). Planeamiento aprobado (PA)

USO E INTENSIDAD GLOBAL (OE)Uso: Industrial
Edificabilidad: 0,8 m²t/m²s Nivel de densidad: .**APROVECHAMIENTO (OE)**Área de Reparto: AR-7 Aprovechamiento Medio: 0,8 m² UTC/m²s
Aprovechamiento Mpal: 10%**RESERVA DOTACIONALES**Espacios libres: Según PP-11 Equipamientos: Según PP-11
Aparcamientos públicos: Según PP-11**RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (OE)(1)**

Edificabilidad: - Nº máximo de viviendas: -

USOS PORMENORIZADOSTipología: Naves industriales aisladas y adosadas
Usos Compatibles: Todos menos el residencial
Altura: 2 plantas y 9 m. a alero. En la normativa del P.P. se regularán las posibles excepciones debido a las características de las instalaciones de las industrias**PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:**Plazos: Para la aprobación definitiva de la ordenación detallada: 1 año desde la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento de la que trae causa.
Para urbanizar, ceder y equidistribuir: 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial**PREVISIÓN DE GESTIÓN:**

Tipo de iniciativa preferente: Privada Sistema de actuación: Compensación

OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

Los objetivos, criterios y determinaciones de la ordenación detallada vienen recogidos en el "Plan Parcial PP-11 Majadas Viejas", aprobado definitivamente el 2 de mayo de 2007, que desarrolla la ordenación contenida en el PGV de Guadalcázar y atiende a los objetivos y criterios básicos de ordenación especificados en el documento de planeamiento general del que procede (*), estos son:

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Objetivos:

- Creación de una zona de pequeña y mediana industria cercana al municipio, que se está demandando, con posibilidad de ampliación del polígono hacia el sur.

Determinaciones:

Conexiones al S.G. Infraestructuras: Se realizará a la red municipal en el caso del abastecimiento de agua, a la depuradora para el sector en el caso del saneamiento y a la red para la energía eléctrica.

Sistema Viario: Trazado propuesto contenido en el presente documento.

- Viales:

Calzadas: anchura mínima 7m.

Acerado: anchura mínima 1,50m.

- Edificabilidad máxima por parcela: 1,20 m²/m²s

- Parcela:

Fachada mínima: 10m

Superficie mínima: 300m²

Retranqueos: 5m. a vial y 2m. a bordes con SNU

Ejecución: El proyecto de urbanización podrá dividir en 2 fases la urbanización.

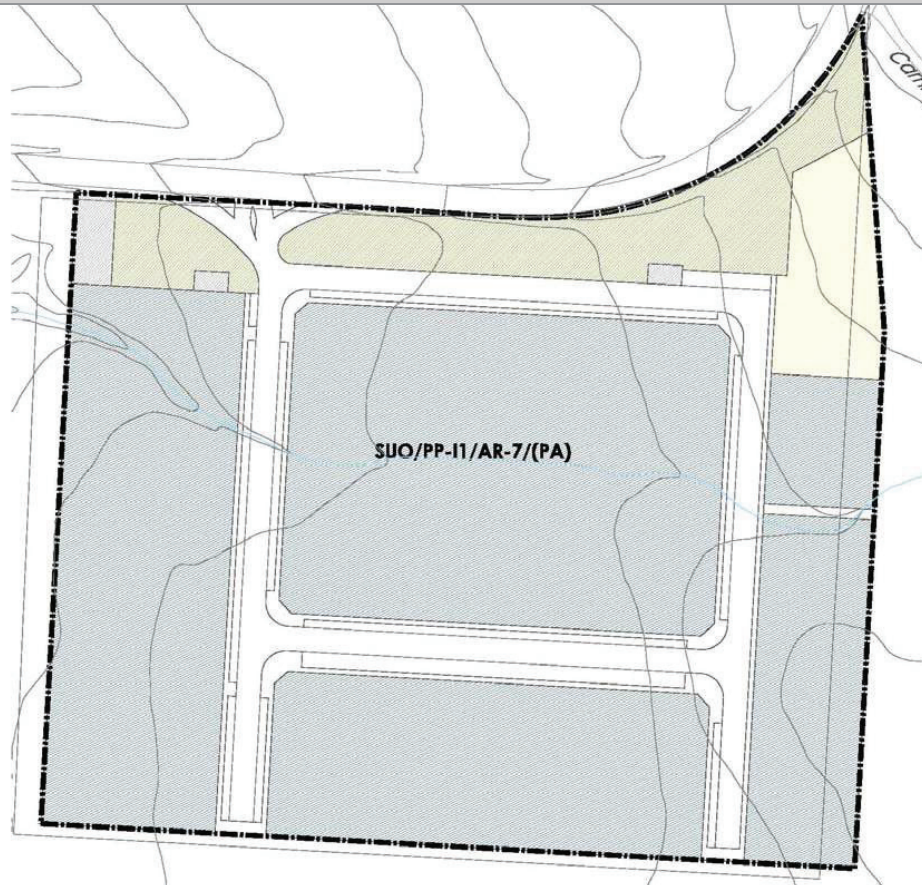
(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

(1) Excepción art. 3.2.b Decreto 11/2008

(PA) Planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva

(*) Innovación-Modificación de las NNSS de Guadalcazar relativa a nuevo sector SUS Industrial PP I-1 "Majadas Viejas" aprobada definitivamente por la CPOTU de Córdoba el 20 de marzo de 2006. Los datos de la presente ficha proceden del documento del documento de Innovación.

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Ordenación detallada propuesta por el P.P-I1e incluida en la documentación gráfica del TR

Sin escala

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SISTEMAS GENERALES

NNUU_FICHA DE PLANEAMIENTO **SGEL-4 "PP-R5"**

CONTENIDO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN

SGEL-4/AR-5/PE "PP-R5"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)

Superficie Bruta: 5.097,99 m² Tipo: Sistema General de Espacios Libres

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: No Urbanizable Categoría: -

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Especial (PE) y/o Proyecto de Urbanización o de Obra Ordinaria

USO GLOBAL (*)

Uso: Espacio Libre

APROVECHAMIENTO (OE)

Área de Reparto: AR-5 Aprovechamiento Medio: 0,56295 m² UTC/m²s

USOS PORMENORIZADOS

Infraestructura

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

PREVISIÓN DE GESTIÓN:

Tipo de iniciativa preferente: Pública

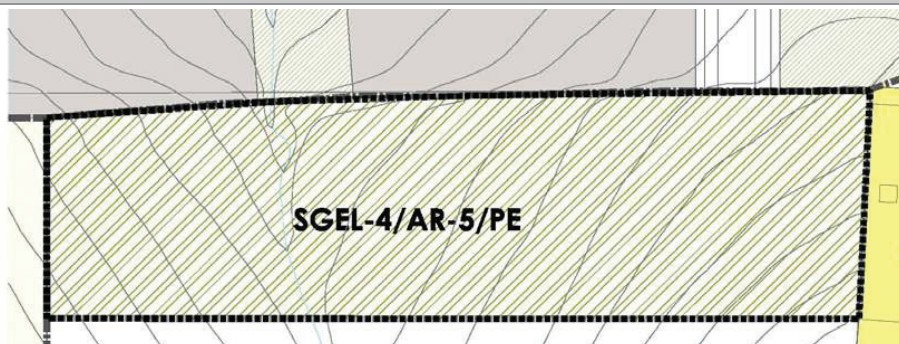
OBJETIVOS

Obtención de suelo para parques y jardines y espacios públicos

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

NOTA: los datos de la presente ficha proceden del documento de Innovación de NNSS nuevo SUS-PP-R5

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

22/9/2020 - B_Normas Urbanísticas_TF_Pag. 146 de 147 - Esp. 2017 / 523 Pag. 179 de 199

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR

NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE PLANEAMIENTO

NUU_FICHA DE PLANEAMIENTO

SGEL-5 "PP-R6"

CONTENIDO URBANÍSTICO

DENOMINACIÓN

SGEL-5/AR-6/PE "PP-R6 Mirador del Coto"

DEFINICIÓN DEL AMBITO (OE)

Superficie Bruta: 5.021 m² Tipo: Sistema General de Espacios Libres

RÉGIMEN DEL SUELO (OE)

Clasificación: No Urbanizable Categoría: -

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

USO GLOBAL (OE)

Uso: Espacio Libre. La regulación de usos está contenida en el artículo 188 Bis A4 Sistemas Generales, dentro del Capítulo IV del área de Reparto Sector PP-R6 de las NNUU

APROVECHAMIENTO (OE)

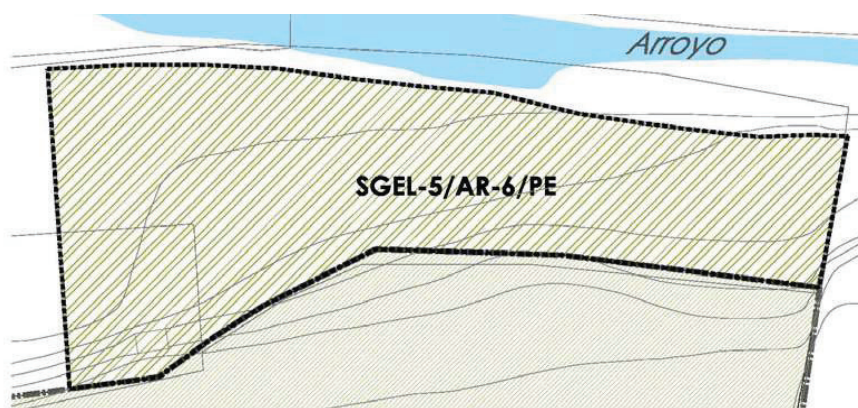
Área de Reparto: AR-6 Aprovechamiento Medio: 0,5403092 m² UTC/m²s

PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN:

Obtención del suelo: 1 año
Plazo máximo Aprobación:

(OE) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA
NOTA: los datos de la presente ficha proceden del documento de Innovación de NNSS nuevo SUO-PP-R6

PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA



Sin escala

Córdoba, marzo de 2019

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez/ Cecilia Martínez Pancorbo. Arquitectas

ÍNDICE GENERAL DE DOCUMENTOS**A. MEMORIA GENERAL****INTRODUCCIÓN****CONTENIDO**

1. DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE INCORPORAN
 - 1.1. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
 - 1.2. Innovaciones-Modificaciones de las Normas Subsidiarias
 - 1.3. Adaptación Parcial a la LOUA
2. INCORPORACIÓN DE DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 - 2.1. Planeamiento de Desarrollo que incorpora su ordenación detallada
 - 2.2. Planeamiento de desarrollo en áreas y sectores con planeamiento aprobado (PA)
3. CRITERIOS EMPLEADOS EN LA ELABORACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO
 - 3.1. Criterios empleados en la elaboración de la planimetría
 - 3.2. Criterios empleados en la redacción de las Normas Urbanísticas
 - 3.3. Criterios empleados en la elaboración de las Fichas de Planeamiento
4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL TEXTO REFUNDIDO

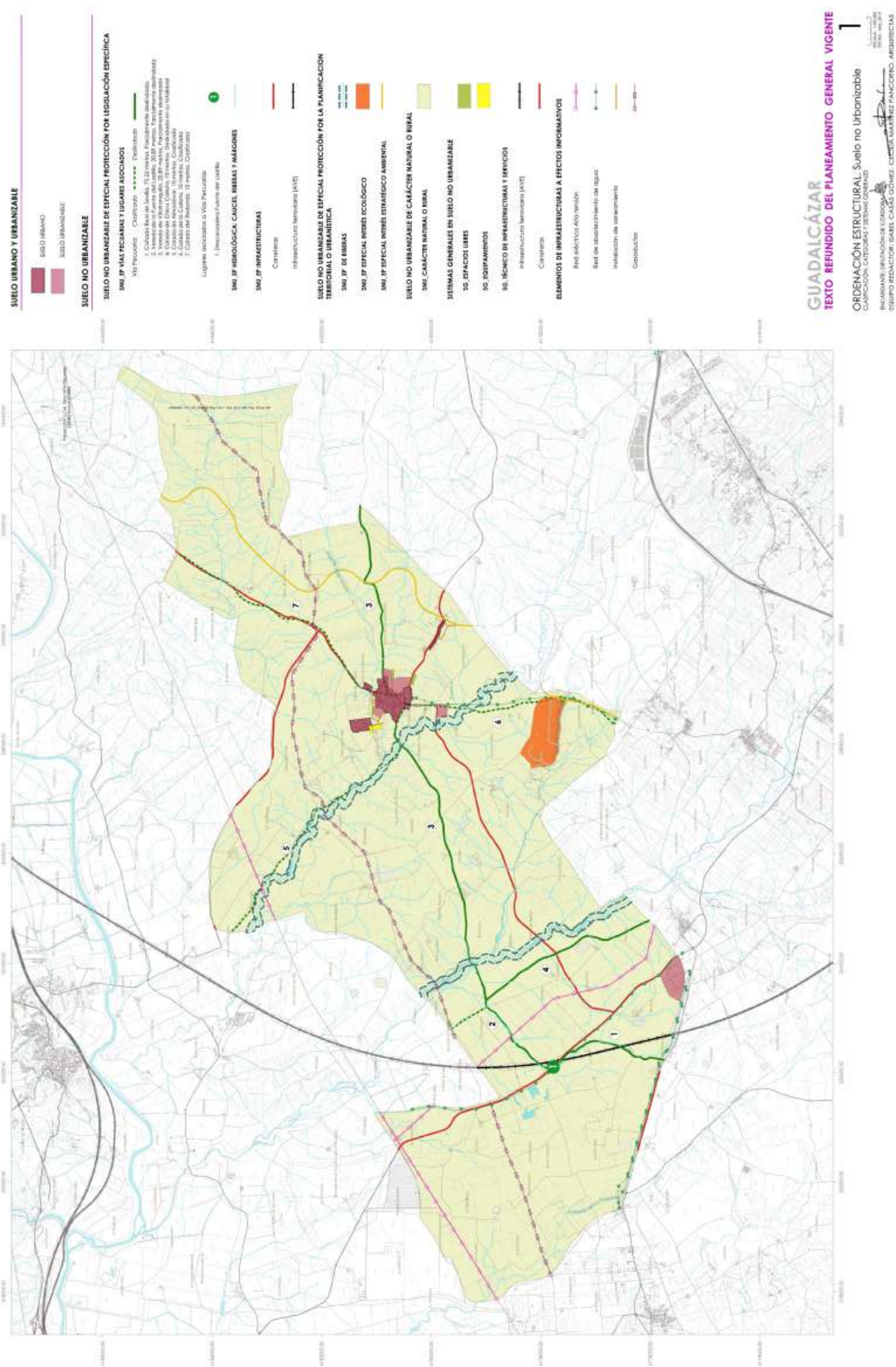
B. NORMAS URBANÍSTICAS

- TÍTULO P. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL
- TÍTULO I RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- TÍTULO II DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
- TÍTULO III SISTEMAS Y DOTACIONES
- TÍTULO IV NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANO
- TÍTULO V NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO URBANIZABLE
- TÍTULO VI NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- TÍTULO VII NORMAS DE PROCEDIMIENTO, DISCIPLINA Y PUBLICIDAD URBANÍSTICA
- DISPOSICIONES TRANSITORIAS
- FICHAS DE PLANEAMIENTO

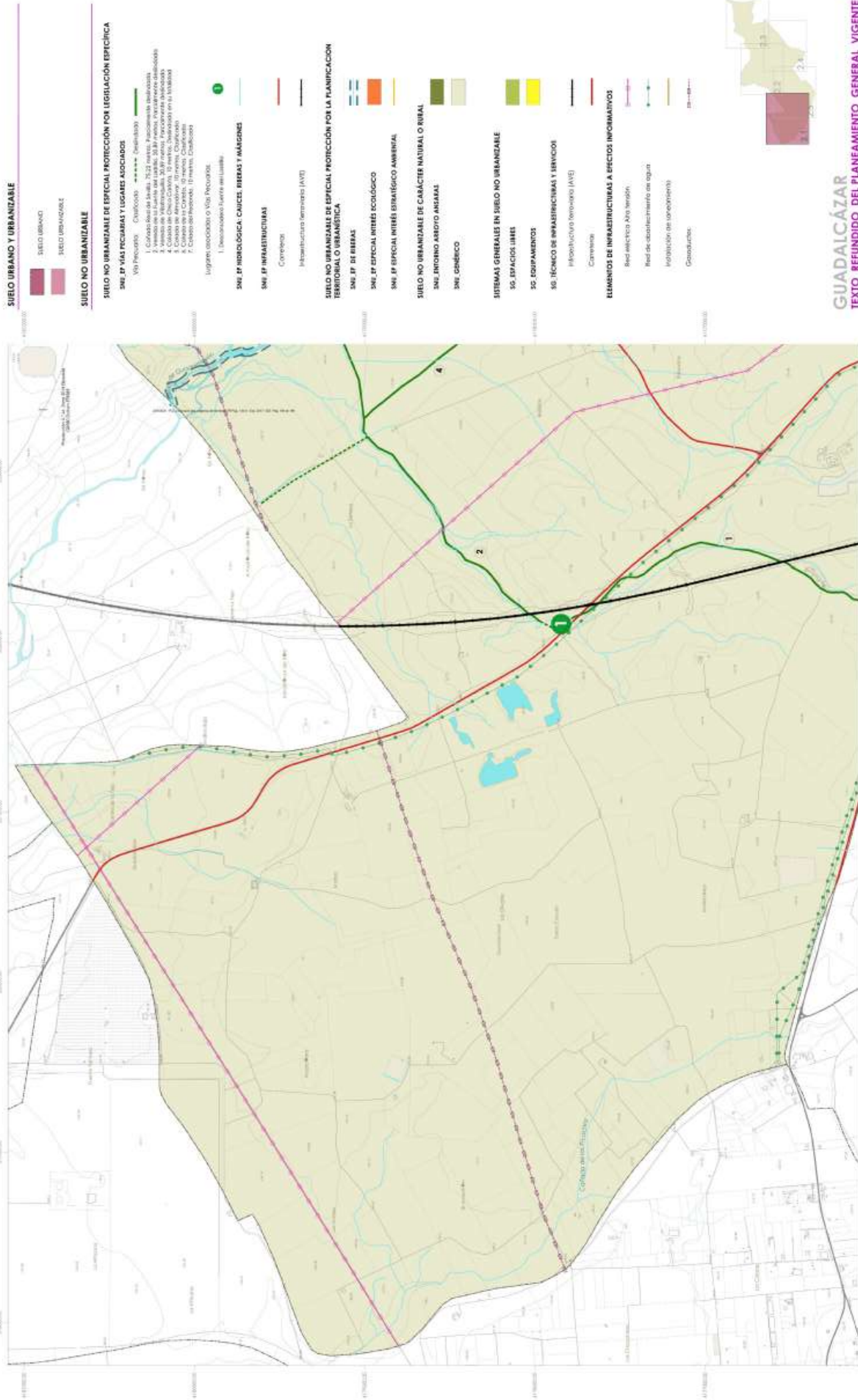
C. PLANOS

TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE GUADALCÁZAR**ÍNDICE GENERAL**

- 1_ ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Suelo no Urbanizable
CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES
- 2_ ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO (5 Hojas)
- 3.1_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo Urbano
CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS, ZONIFICACIÓN, SISTEMAS GENERALES Y ELEMENTOS PROTEGIDOS
- 3.2_ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleos secundarios
CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y ZONIFICACIÓN
- 4.1_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Núcleo principal
- 4.2_ZONIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. Barrio San Vicente, Quintanilla y PP-I1 Majadas Viejas
- 5_ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA. EDIFICIOS PROTEGIDOS. Núcleo principal
- 6.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Núcleo principal
- 6.2_INFRAESTRUCTURAS: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla
- 7.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO. Núcleo principal
- 7.1_INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla
- 8.1_INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. Núcleo principal.
- 8.2_INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO. Barrio de San Vicente y PP-R3 Quintanilla

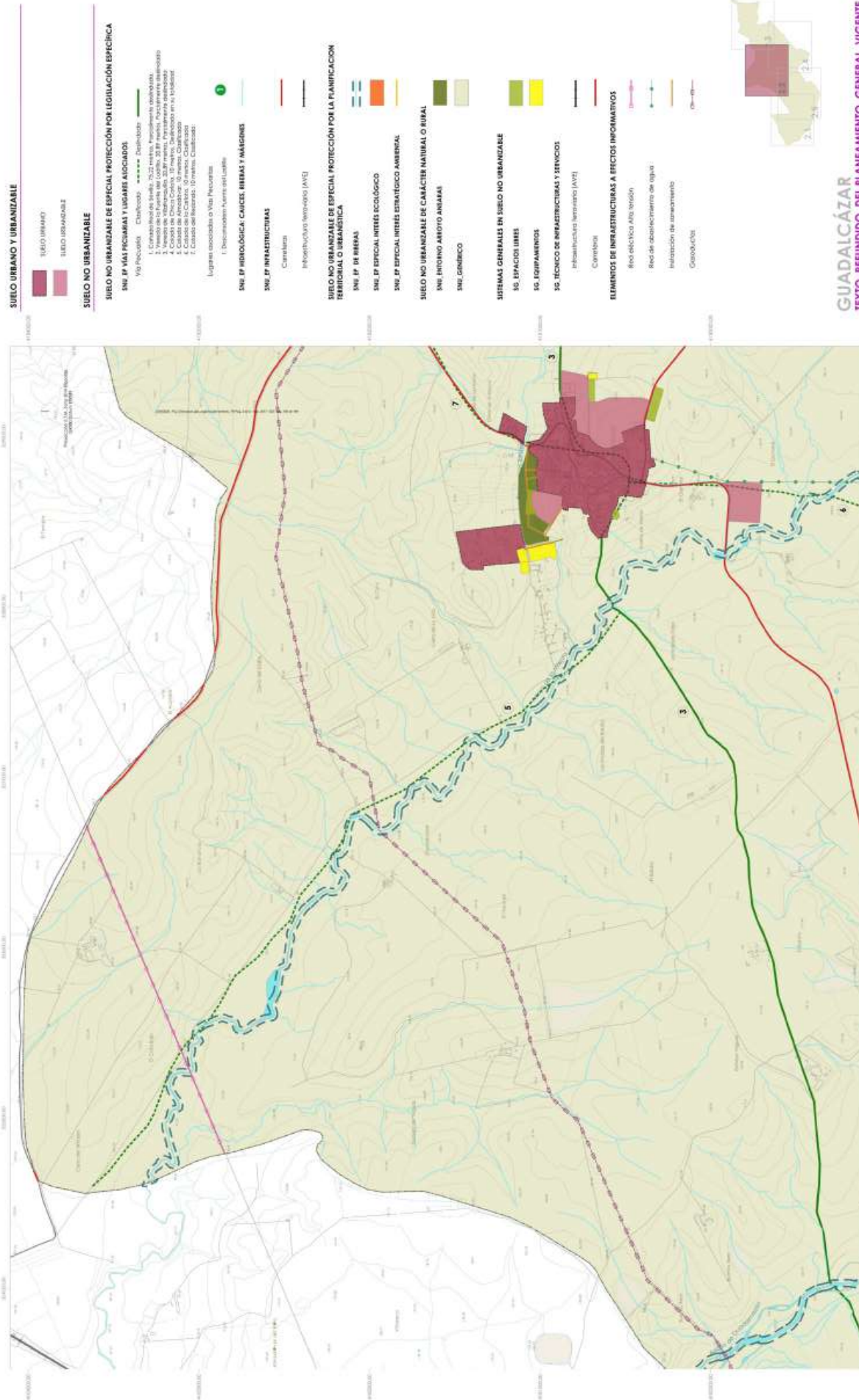


El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
2.1
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

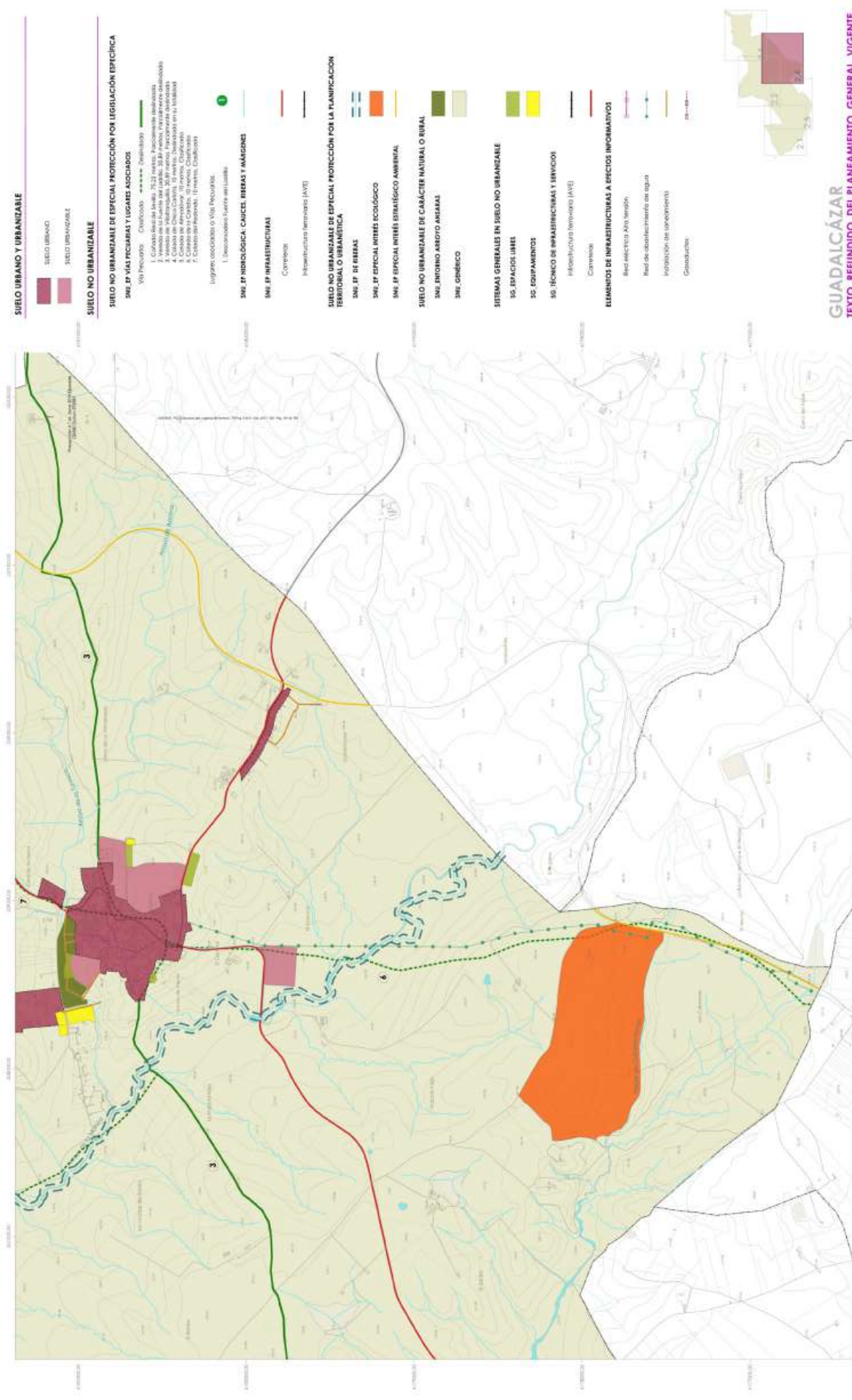
RECIBIMOS UNO COTIZADO DE COPIAS
 EQUIPO REDACTOR: EMAN CAJAS GONZALEZ - CIENFUELOS ARQUITECTOS - ARQUITECTAS



GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
2.2

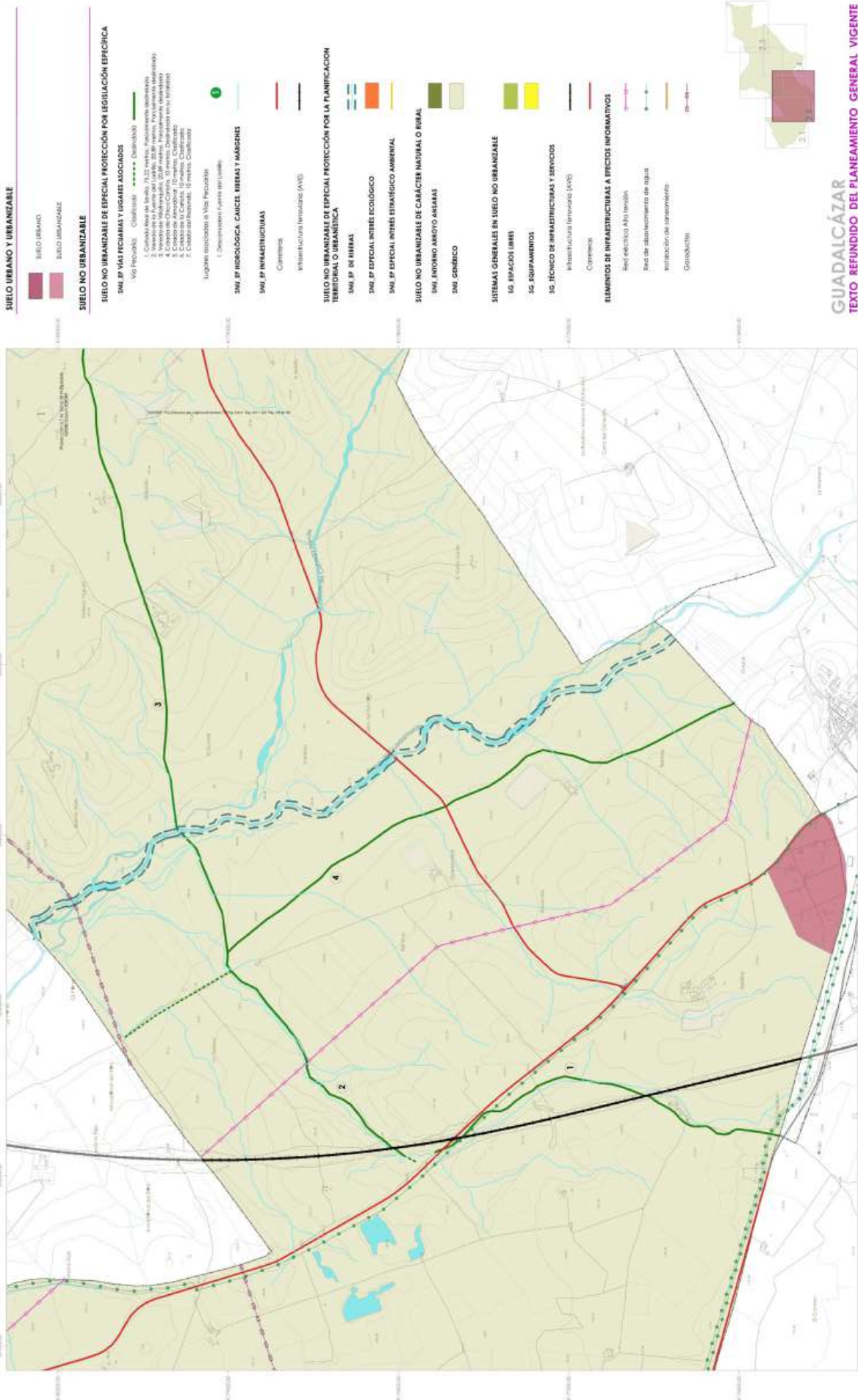
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

Proyecto de modificación de ordenanza
 N.º 10.000/2019
 EQUIPO REDACTOR: EMBEL CASAS GÓMEZ, CECILIA RAMÍREZ DEL PANICORPO, ARQUITECTAS



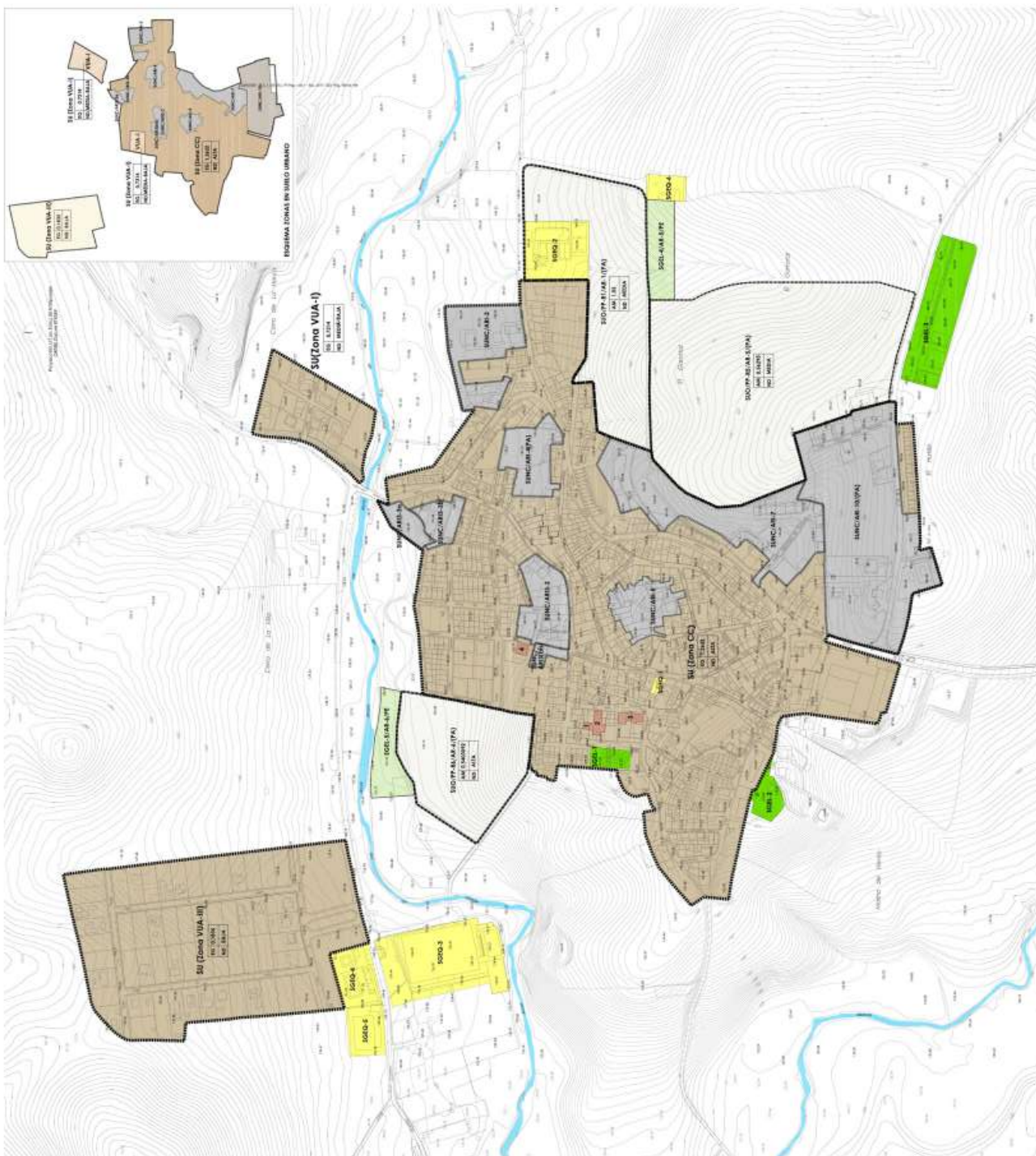
GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO
2.4

RECIBIMOS ENTREGA DE COPIAS
 EQUIPO REDACTOR: EMAN CAJAS GONZALEZ - CIENFA ARCHER - ANTONIO ARCHER - ARQUITECTAS



GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
2.5
ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

INFORMANTE: DIPUTACION DE CÓRDOBA
 EQUIPO REDACTOR: SABEL CALDE GÓMEZ - CECILIA PANIATE PANCOBIO - ARQUITECTAS



SUELO URBANO (SU)
UBICACIÓN: SUBDIVISIÓN DEL SUELO URBANO (SU)
DOMINIO DEL SUELO URBANO: CASO CONVENCIONAL **VUA-I** (VU: INFRAESTRUCTURA BÁSICA) **VUA-II** (VU: INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y/O) **VUA-III** (VU: INFRAESTRUCTURA BÁSICA Y/O)

USOS DE SUELO URBANO (SU): DETERMINACIÓN DE USOS DE SUELO URBANO (SU) DEPENDIENTES DE LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO (SU)

CATEGORÍA	USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
SUELO URBANO CONVENCIONAL (VUA)	VUA-I	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	VUA-II	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	VUA-III	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
SUELO URBANO CONVENCIONAL (SUC)	SUC-1	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	SUC-2	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	SUC-3	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
	SUC-4	Edificios de altura máxima de 21 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales e industriales

SUELO URBANIZABLE
UBICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

USOS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO): DETERMINACIÓN DE USOS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

CATEGORÍA	USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
SUELO URBANIZABLE CONVENCIONAL (SUC)	SUC-1	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	SUC-2	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	SUC-3	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
	SUC-4	Edificios de altura máxima de 21 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales e industriales
SUELO URBANIZABLE ESPECIAL (SUE)	SUE-1	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	SUE-2	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	SUE-3	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
	SUE-4	Edificios de altura máxima de 21 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales e industriales

SISTEMAS GENERALES (SG)

CATEGORÍA	USO	CONDICIONES	RESTRICCIONES
SISTEMAS GENERALES CONVENCIONALES (SGC)	SGC-1	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	SGC-2	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	SGC-3	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
	SGC-4	Edificios de altura máxima de 21 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales e industriales
SISTEMAS GENERALES ESPECIALES (SGE)	SGE-1	Edificios de altura máxima de 12 metros	Reservado para usos residenciales
	SGE-2	Edificios de altura máxima de 15 metros	Reservado para usos residenciales y comerciales
	SGE-3	Edificios de altura máxima de 18 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales y industriales
	SGE-4	Edificios de altura máxima de 21 metros	Reservado para usos residenciales, comerciales e industriales

GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEO URBANO
CATEGORÍA: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEO URBANO

3.1

ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

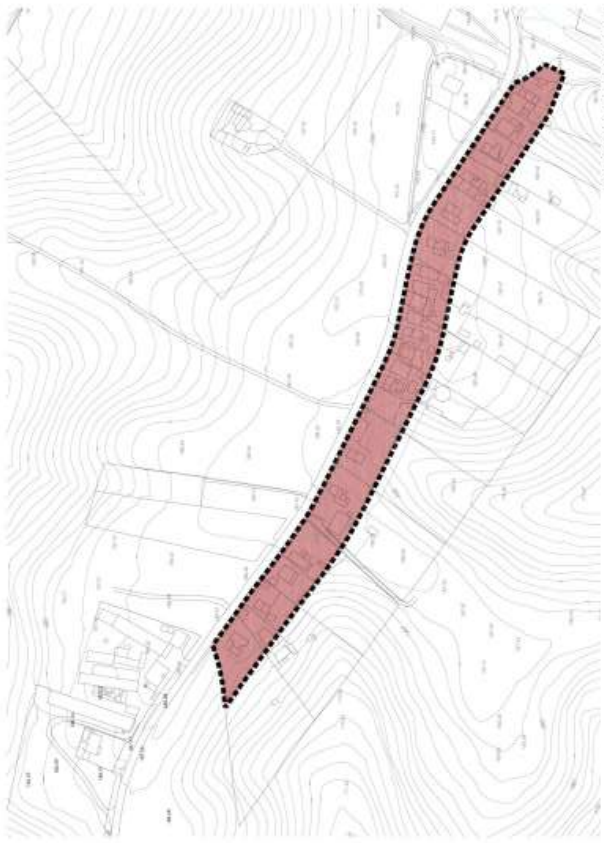
UBICACIÓN:

1. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial.
2. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial.
3. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial.
4. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial. Zona de especial protección por su valor histórico y patrimonial.

Equipo redactor: SRA. CARMEN GARCÍA - CREA ARQUITECTURA - ARQUITECTAS



SECTOR S10 INDUSTRIAL PP-1, "Mojados Vieja"



SUELO URBANO - Barrio de San Vicente

CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN

SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENANZA DE:

- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VVA-1)

SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTORES CON ORDENACIÓN DEFINIDA EN EL TEXTO REFUNDIDO

ORDENANZA DE:

- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (VVA-1)

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTORES CON ORDENACIÓN POR NOMENCLATURA REMITA AL PLANEAMIENTO APROBADO

USO INDUSTRIAL

- INDUSTRIAL

SITUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- EQUIPAMENTOS
- ESPACIOS LIBRES

SISTEMA TÉCNICO INFRAESTRUCTURAL

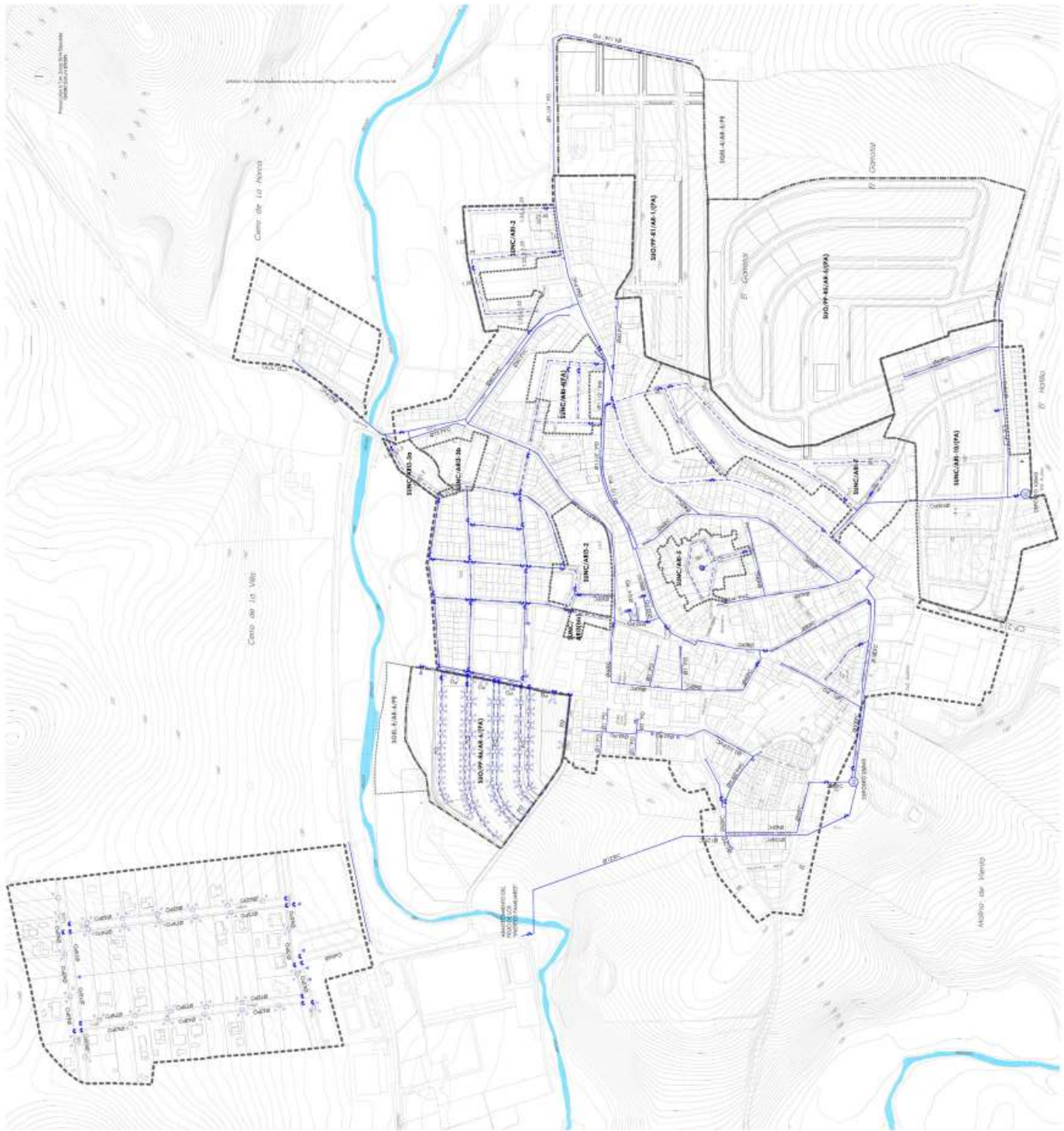


GUADALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
4.2
ZONIFICACIÓN, CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
 AMBITO SAN VICENTE, ORDENANZA Y P.P. MANAJAR (S.E.A.)

REVISIÓN Y VALIDACIÓN DE CONTENIDOS: [Firma]
 EQUIPO REDACTOR: EMILIO CARRASQUERA, CECILIA BARRERA, FRANCISCO ABUJUELA



SECTOR S10 RESIDENCIAL PP-03, "Quilicura"



ABASTECIMIENTO

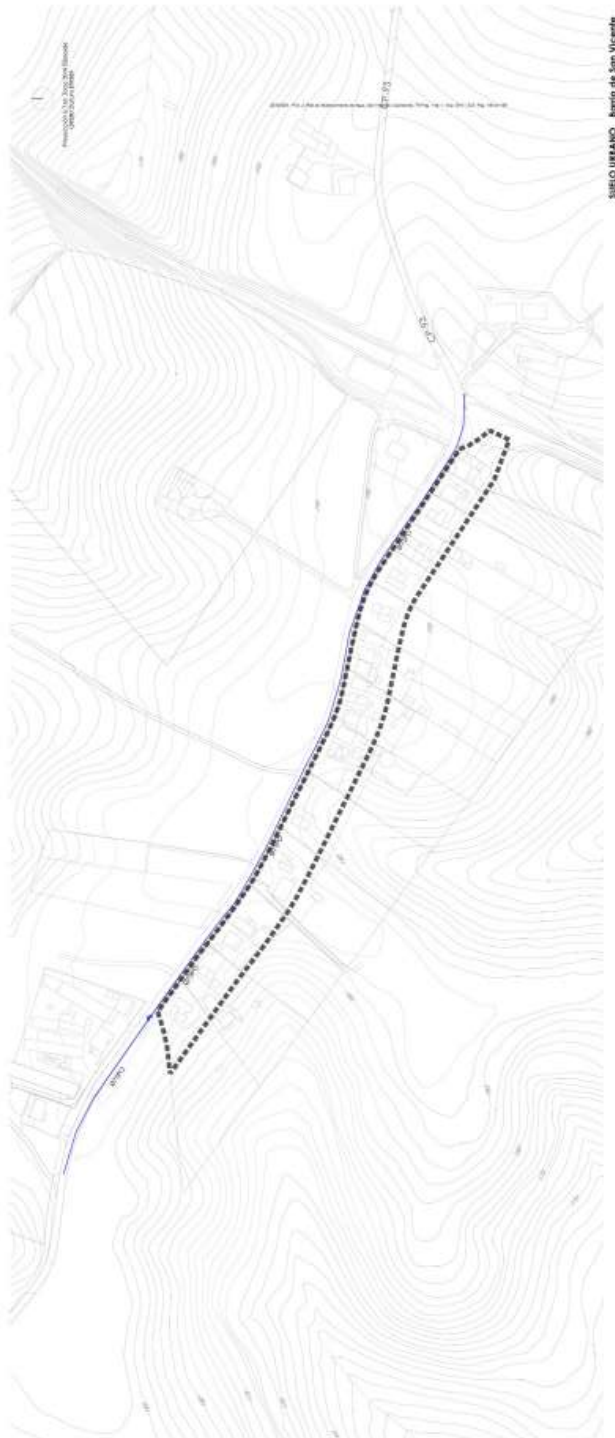
PO	POLEARINO	•	INDICAZO
FC	REMOVICIÓN CON AGUA LIMPIA	•	FUENTE
PVC	REMOVICIÓN DE VINO	•	BRISA CIEGA
—	RAMAL DE ABASTECIMIENTO	—	VALVULA DE COBRE
—	RAMAL DE ABASTECIMIENTO PROFUNDO	—	BOCA DE PIEDRA
⊙	DEPÓSITO	⊙	TOMA DE SUMINISTRO (ACOMETIDA GENERAL)
⊙	DEPÓSITO EN STRECH	⊙	ACOMETIDA INDIVIDUAL
•	BOCA DE RESGO	•	BOCA DE PIEDRA



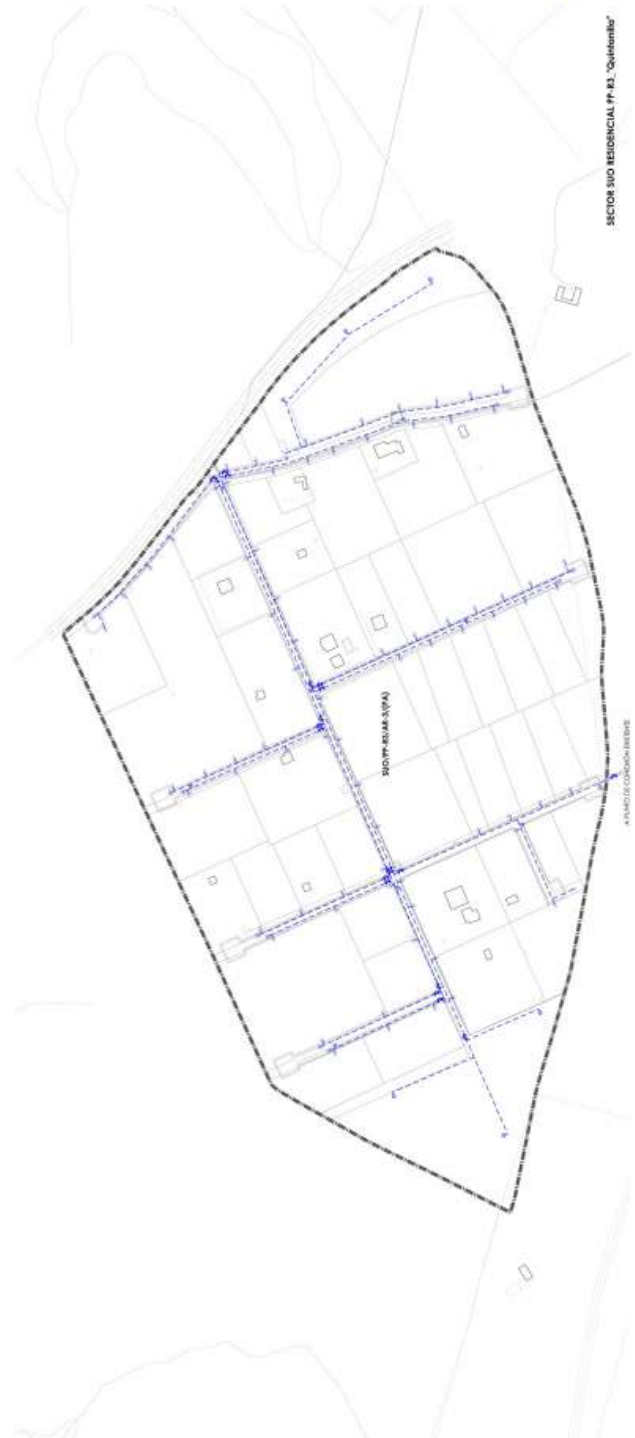
GUALDALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
INFRAESTRUCTURA, RED DE ABASTECIMIENTO AGUA
6.1

PROYECTANTE: INGENIEROS DE CÓRDOBA
 EQUIPO REDACTOR: JAVIER CUEVA GÓMEZ, CECILIA MARTÍNEZ FERRACORDO, ARQUITECTAS

INGENIERO EN CARTEL: JAVIER CUEVA GÓMEZ
 INGENIERO EN CARTEL: CECILIA MARTÍNEZ FERRACORDO



SIBLO URBANO - Barrio de San Vicente



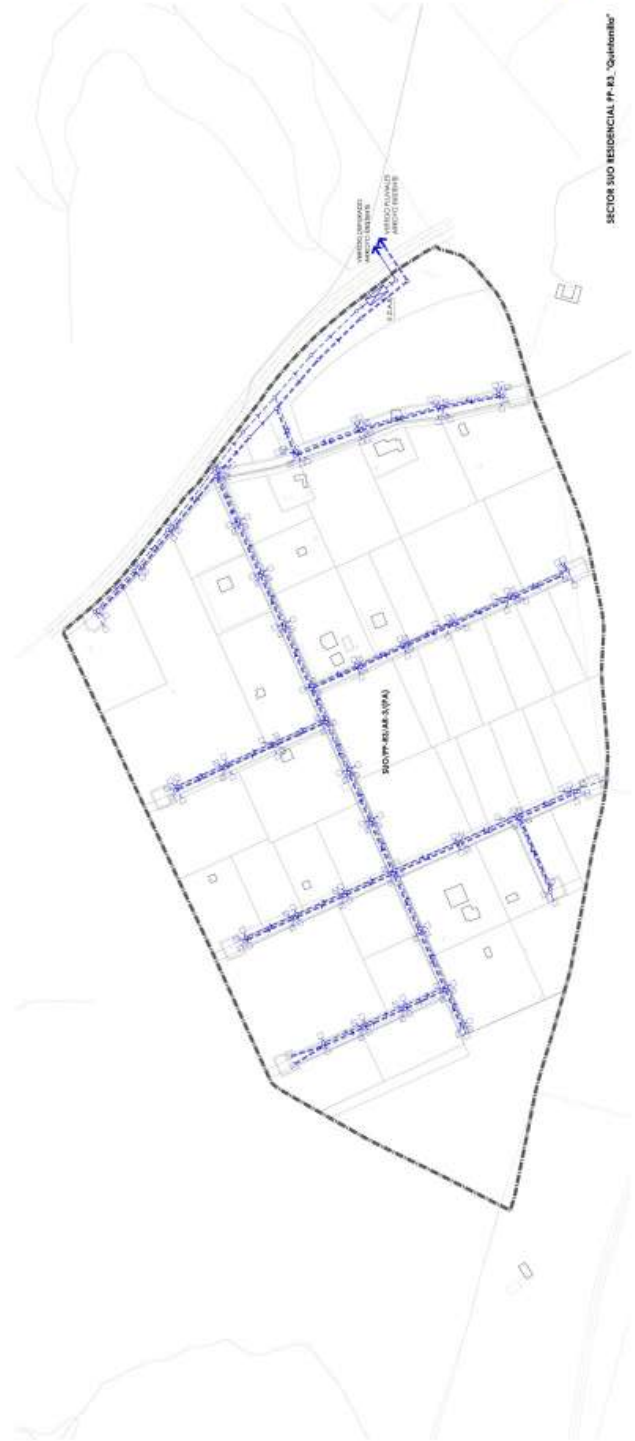
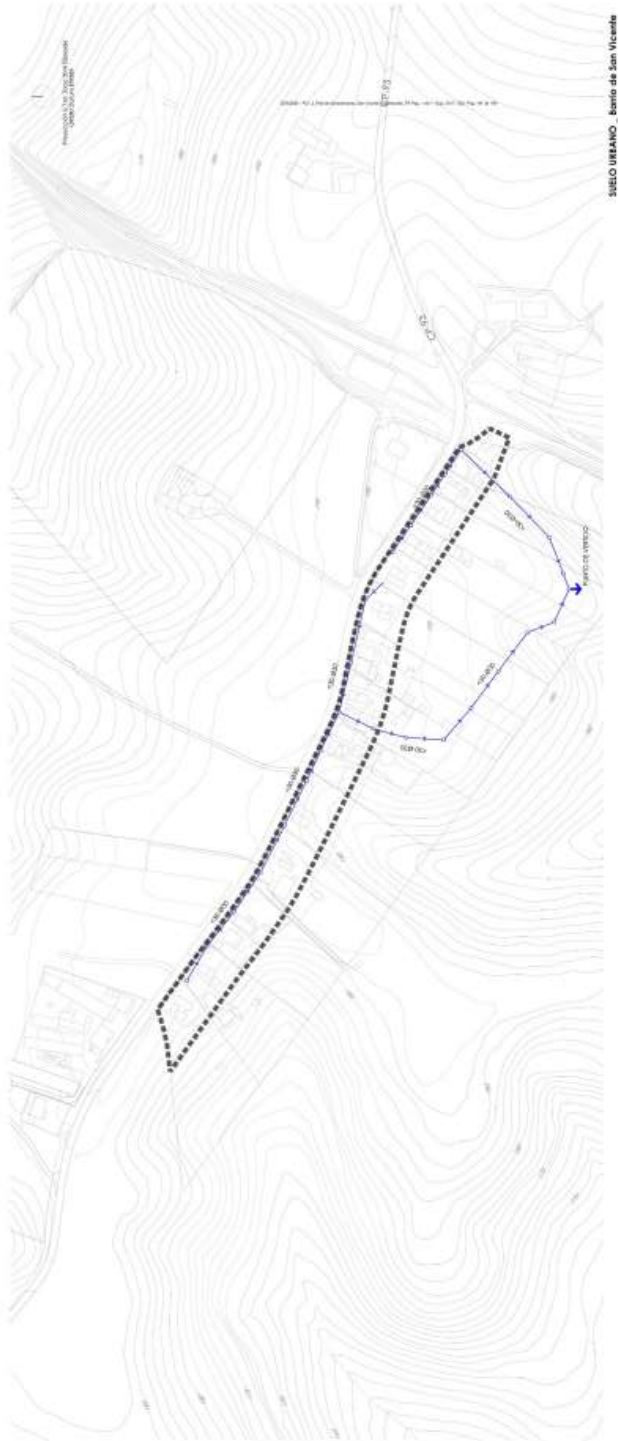
SECTOR BLO RESIDENCIAL - PA-03 - "Quilómetro"

ABASTECIMIENTO

PO	POLETERNO	•	INDICANTE
FC	REMOVICIÓN CON AGUA LIMPIA	•	FUENTE
PVC	TUBO GRUPO DE PVC	—	BROCA CIEGA
—	RAMAL DE ABASTECIMIENTO	—	VALVULA DE COBRE
—	RAMAL DE ABASTECIMIENTO PROFUNDO	—	BOCA DE FUEGO
⊕	DEFUSOR	⊕	TOMA DE SUMINISTRO (ACUMENOS GENERALES)
⊖	VALVULO	⊖	ANILLOS DE ACUMENOS EN STREET
•	BOCA DE RESGO	•	ACUMENOS INDIVIDUAL 214 PD



GUALDalcázar
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
INFRAESTRUCTURA, RED DE ABASTECIMIENTO AGUA
6.2
 MARZO SAN VICENTE 1º PA-03 QUILÓMETRO
 INGENIERO EN SISTEMAS DE AGUA CALIENTE Y FRÍA
 ESPACIO INTEGRADOR: DANIEL CUBA GONZALEZ - CECILIA MARTINEZ - FRANCISCO - ARQUITECTAS



- ABASTECIMIENTO**
- CANALIZACIÓN PRIVADA
 - CANALIZACIÓN PÚBLICA
 - CANALIZACIÓN PÚBLICA PROYECTADA
 - CANALIZACIÓN A LUSTRAR
 - PUNTO DE VERTIDO
 - PUNTO DE VERTIDO RECONSTRUIDO
 - Nota: las acciones de las tuberías están en cm, o excepción de la liberación B.Cm, que están en m/m
- ARQUETA
 - INYECTORIAL
 - PUNTO DE VERTIDO
 - ACUEDUCTO GENERAL (PUNTO DE CONEXIÓN A EXISTENTE)
 - ACUEDUCTO DE PARCELA
 - E.P.A.R



GUALDALCÁZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
7.2
INFRAESTRUCTURA, RED DE SANEAMIENTO
 MANIO SAN VICENTE Y FR. R3. QUILOMBITO
 INGENIERO EN PROYECTO DE CÓRDOBA
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL CUBA Y GONZÁLEZ, CECILIA MARTÍNEZ, FRANCISCO, ARQUITECTAS



- ALUMBRADO PÚBLICO**
- LUMENARIA CONVENCIONAL PUNTO
 - LUMENARIA CONVENCIONAL
 - CONEXIÓN CON ALTA
 - CONEXIÓN EN BAJA ENTRADA
 - CERCITO ALZABADO
 - ANILLO DERIVACIÓN TPO A.1
 - ANILLO DERIVACIÓN TPO A.2
- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA**
- PERIMETRO SECTOR
 - CENTRO CONTROL Y MANDO
 - CENTRO TRANSFORMACIÓN
 - CONEXIÓN CON ALTA
 - CONEXIÓN CON MEDIA
 - RED DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA MT
 - CONDUCCIÓN DE BAJA TENSION
 - ANILLO ACOMETIDA
 - ACOMETIDA INDIVIDUAL
 - ANILLO DERIVACIÓN TPO A.1
 - ANILLO DERIVACIÓN TPO A.2



GUALDALCAZAR
TEXTO REFUNDIDO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE
INFRAESTRUCTURA, RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
8.1

REGISTRADO EN EL REGISTRO DE CÓRDOBA
 ESPACIO REGISTRADO: 10461, C/ SAN GONZALO, 10001, CÓRDOBA
 NÚCLEO PRINCIPAL
 CECILIA MARTÍNEZ FERRACORDO, ARQUITECTAS

