

**AYUNTAMIENTO DE VILAFRANCA DE CORDOBA**

**P.G.O.U.**

**ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA**

**DE LAS NN.SS. DE**

**VILAFRANCA DE CORDOBA**

**ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS**

**EQUIPO REDACTOR- ARQUITECTOS:**

**RAFAEL SORIA NAVESO, JOSE MORENO MORENO  
M<sup>a</sup> ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ, CRISTINA PLAZA ARREGUI, BELEN LLEO DEL OLMO**

**ABRIL 2.009**

Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 1 de Mayo de 2009.



*[Handwritten signature]*  
Secretario

INDICE

ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA

**CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA**

Articulo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA  
Articulo 2. Documentación de la adaptación parcial.

**CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL**

Articulo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general  
Articulo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes  
Articulo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

**CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO**

Articulo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano  
Articulo 7. Identificación de la ordenación estructural  
Articulo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE)  
Articulo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)  
Articulo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)  
Articulo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)  
Articulo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)  
Articulo 13. Elementos y espacios de especial valor. (OE)  
Articulo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

**CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE**

Articulo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable

**CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Articulo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

**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.

**ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS**

Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 31 de Mayo de 2009.

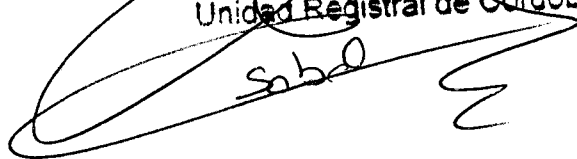


La Secretaría,

DECLARACION: Para hacer constar que el presente documento  
compuesto de los folios numerados correlativamente del...1..... al  
.....10..... forma parte del Instrumento Urbanístico  
*Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento*  
inscrito en el Libro Autonómico de instrumentos de  
planeamiento, de los planos urbanísticos y de los bienes y  
espacios catalogados con nº de registro...3...652... mediante  
Resolución de fecha...5-10-09... del titular de la Delegación  
Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del  
Territorio en Córdoba.

Córdoba...5...de...octubre...de...2009

El Encargado del Registro  
Unidad Registral de Córdoba





Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión el día 1 de Mayo de 2009.

La Secretaria,

## CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

### Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

1.-El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Villafranca de Córdoba a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)(1.1).

2.-De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.-El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

### Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.-La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Villafranca de Córdoba, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

- Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 Y 5 del Decreto 11/2008.

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (OE.1), del núcleo principal (OE.2) y del núcleo industrial (OE.3).

- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

## CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

### Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

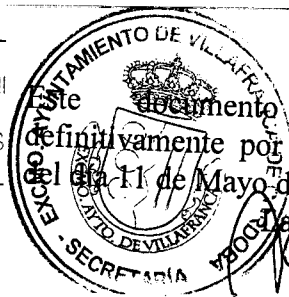
1.-El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villafranca aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 7 de marzo de 1.994. 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 LOUA.

2.-Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3.-Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en los planos de Ordenación Estructural OE.1 y OE.2.

4.-Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.



Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 11 de Mayo de 2009.

Procedente de la Secretaría,

#### Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE.1), del núcleo principal (OE.2), y del núcleo industrial (OE.3) con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (4.1).

- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

#### Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.



Secretaria,

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

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

4.-En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

### CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

#### Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.-De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (6.1) la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (OE.1), del núcleo principal(OE.2) y del núcleo industrial (OE.3), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.-Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

#### Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

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 determina esta normativa urbanística.

3.-Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística 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.

#### Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1.-El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (OE.1), del núcleo principal (OE.2) y del núcleo industrial (OE.3),del siguiente modo:

##### a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

(6.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.  
(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1. del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 11 de Mayo de 2009.

La Secretaria

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (PA-SUNC); identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

Se hace referencia en suelo urbano a las zonas o puntos de riesgo por inundación que se localizan en cauces urbanos y que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o lluvias intensas: "Arroyo El Curandero" y "Arroyo Cobata", clasificadas ambas con el nivel de riesgo B según se establece en el Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (BOJA nº 91 de 3 de agosto de 2002).

**b. Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP: Parque Periurbano de Fuente Agría, Vías Pecuarias, Red Hidrológica, Patrimonio histórico-cultural (Torre Junca, Ermita del Calvario, Ermita de los Remedios), Infraestructuras Territoriales (Carreteras, Ferrocarril, Red Eléctrica) y Patrimonio Ecológico-Paisajístico (cauces, riberas e isletas del río Guadalquivir).
- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP Ecológico-Paisajístico (la Sierra, Valles Serranos), Valores Agrícolas (la Vega), recursos culturales, patrimonio arqueológico, fuentes, pilares y veneros, arquitectónico e ingenieril, y patrimonio natural.
- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de usos Preferentemente Agrícolas: olivar, transición olivar-la vega, transición sierra-río Guadalquivir y la campiña.
- Sistemas Generales Territoriales.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

**c. Suelo Urbanizable:**

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (8.3) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (PA-SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.
- Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.  
(8.3) Artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- la clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (8.4)

**Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)**

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 urbanística (9.1), no será exigible a los sectores 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 que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2.- El suelo urbano no consolidado la UE-6b no cuenta con ordenación pormenorizada por lo que se reservará el 30 % del techo con destino a vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2.b. del Decreto 11/2008 de 22 de enero en relación a la disposición transitoria única de la ley 13/2005 de 11 de noviembre.

Esto es, aplicando una edificabilidad global de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a la superficie de la unidad se obtienen 14.381,37 m<sup>2</sup> techo, de los cuales el 30%, o sea 4.314,41 m<sup>2</sup> se destinarán a vivienda protegida y el 70% , 10.066,96 m<sup>2</sup>, a vivienda libre.

Suponiendo una superficie media de 110 m<sup>2</sup> para vivienda protegida y 150 m<sup>2</sup> para vivienda libre se obtiene un número de viviendas de 39 y 67 respectivamente, lo que supone aproximadamente un total de 106 viviendas y una densidad máxima de 75 viviendas/Ha, que corrige esta última la densidad actual de 61 viv/Ha para mantener necesariamente el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, en virtud del artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION
VIV. UNIF. ADOSADA	1
VIV. PROTEGIDA	0,893

**Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)**

1.-La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas 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, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes: entendiéndose 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.

2.-Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural OE.1, OE.2 y OE.3.

3.- El estándar de espacios libres del municipio es de 136,82 m<sup>2</sup>s/habitante.

(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA

(9.1) Artículo 10.1Ab de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.



Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 11 de Mayo de 2009.



La Secretaria,

**Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE).**

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE.2 y OE.3 para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Títulos IV y V de las Normas del PGOU vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD Global Viv/ha
Zona 1- Casco Urbano Residencial	Residencial	1,07	61
Zona 2- Sector PP-R1 Residencial	Residencial	0,75	50
Zona 3- Casco Urbano Industrial	Industrial	1,20	-
Zona 4- Sector PP-I2 Industrial	Industrial	0,60	-
Zona 5- Sector Industrial	Industrial	0,80	-

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	DENSIDAD Global Viv/ha
PP-R2	Residencial	0,5968	46
PP-I1	Industrial	0,80	-
PP-I4	Industrial	0,80	-
PP-I5	Industrial	0,80	-

**Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

**Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).**

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (13.1) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 37 en las normas de protección del PGOU vigente con nivel de protección integral, y en el plano de ordenación estructural del núcleo principal OE.2.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial e identificados en el plano de ordenación estructural del municipio OE.1.

**Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).**

1.-Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el documento de Modificación del PGOU de Villafranca de Córdoba relativa a la ordenación del suelo no urbanizable aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28 de julio de 2.005 (publicado en el BOJA nº 136 de 11 de julio de 2.007) :

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP: Parque Periurbano de Fuente Agria, Vías Pecuarias, Red Hidrológica, Patrimonio histórico-cultural (Torre Junca), Infraestructuras Territoriales (Carreteras, Ferrocarril, Red Eléctrica) y Patrimonio Ecológico-Paisajístico (cauces, riberas e isletas del río Guadalquivir); se regularán según el Capítulo 3 artículos 120 a 131 del documento de Modificación del PGOU de Villafranca de Córdoba relativa a la ordenación del suelo no urbanizable, y según la Legislación Sectorial vigente que les corresponda en cada caso.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP Ecológico-Paisajístico (la Sierra, Valles Serranos), Valores Agrícolas (la Vega), recursos culturales, patrimonio arqueológico, fuentes, pilares y veneros, arquitectónico e ingenieril, y patrimonio natural); se regularán según el Capítulo 4 artículos 132 a 139 del documento de Modificación del PGOU de Villafranca de Córdoba relativa a la ordenación del suelo no urbanizable, y en su caso por la Planificación Territorial Urbanística que corresponda.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de usos Preferentemente Agrícolas: olivar, transición olivar-la vega, transición sierra-río Guadalquivir y la campiña; se regularán según el Capítulo 5 artículos 140 a 149 del documento de Modificación del PGOU de Villafranca de Córdoba relativa a la ordenación del suelo no urbanizable.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 102 del documento citado en el párrafo anterior y en el artículo 52.6 de la LOUA.

**CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE**

**Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.**

1.-Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y del urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.

2.-Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

**CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.**

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguientes plazos generales de programación y gestión:

- PP-11: cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.
- UE-6b: cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).**

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo principal OE.2.
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada (DTP.1) 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.

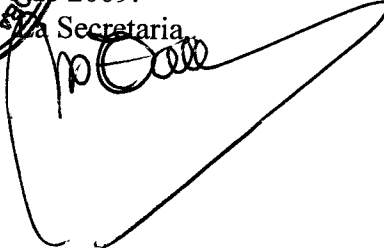
**SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.**

- 1.-Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA. y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, 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 interpretaran de conformidad con la LOUA..

(DTP.1) Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA



Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de 1 de Mayo de 2009.

La Secretaria  


## ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Áreas de reforma interior	Ámbito PGOU	tipo	Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO OE.2	Clase de Suelo	Categoría de suelo
	UE-1	R	20.700	PA-SUNC-UE-1	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-3 b	R	5.088	PA-SUNC-UE-3 b	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-4	R	19.800	PA-SUNC-UE-4	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-5 a	R	12.360	PA-SUNC-UE-5 a	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-6 b	R	14.381,37	SUNC-UE-6 b	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-7	R	9.890	PA-SUNC-UE-7	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UE-10	R	1.607	PA-SUNC-UE-10	URBANO	NO CONSOLIDADO

Sectores	Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO OE.2, OE.3	Clase de Suelo	Categoría de suelo
	SUS-PP-11	I	68.500	SUS-11	URBANIZABLE	SECTORIZADO
	SUO-R2	R	25.465	PA-SUO-R2	URBANIZABLE	ORDENADO
	SUO-PP-14	I	19.125	PA-SUO-14	URBANIZABLE	ORDENADO
	SUO-PP-15	I	83.501	PA-SUO-15	URBANIZABLE	ORDENADO

## NOMENCLATURA:

I: industrial  
 PA: planeamiento aprobado  
 R: residencial  
 SUNC: suelo urbano no consolidado  
 SUO: suelo urbanizable ordenado  
 SUS: suelo urbanizable sectorizado  
 UE: unidad de ejecución

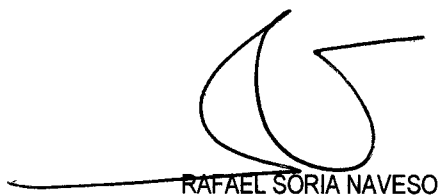


Este documento urbanístico fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión del día 11 de Mayo de 2009.

La Secretaria

Córdoba Abril 2.009

Equipo redactor-Arquitectos:

  
 RAFAEL SORIA NAVESO

JOSE MORENO MORENO

  
 Mª ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ

CRISTINA PLAZA ARREGU

BELEN LLEO DE OLMO