APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

TITULO I. NORMAS URBANISTICAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I. NATURALEZA JURIDICA, ALCANCE, AMBITO, VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 1º. Naturaleza jurídica del Documento.
Art. 2º. Alcance.
Art. 3º. Ambito territorial.
Art. 4º. Vigencia, revisión y modificación de las Normas.

TITULO II. NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS AL REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I. NORMAS URBANISTICAS RELATIVAS A LA CLASIFICACION DEL SUELO.

Art. 5º. Alcance de la clasificación del suelo.
Art. 6º. Suelo Urbano.
Art. 7º. Suelo Apto para Urbanizar.
Art. 8º. Suelo No Urbanizable.

CAPITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO.

Art. 9º. Alcance.
Art. 10º. Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.
Art. 11º. Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.
Art. 12º. Momento en que se han de hacer efectivas las cesiones de suelo.
Art. 13º. Cargas de urbanización.

CAPITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 14º. Alcance.
Art. 15º. Cesiones obligatorias y gratuitas de suelo.
Art. 16º. Reparto de cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo.
Art. 17º. Costes de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

TITULO III. NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPITULO I. NORMAS PARA EL DESARROLLO EN SUELO URBANO.

Art. 18º. Alcance.
Art. 19º. Desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación.
Art. 20º. Características y determinaciones de las Unidades de Actuación.
Art. 21º. Delimitación de las Unidades de Actuación.

CAPITULO II. NORMAS PARA EL DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 22º. Alcance.
Art. 23º. Limitaciones en los sectores.
Art. 24º. Desarrollo urbanístico de los sectores
Art. 25º. Características y determinaciones de los sectores.

TITULO IV. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO URBANO.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Art. 26º. Alcance.
Art. 27º. Unidad de Actuación Edificatoria.
Art. 28º. Alineaciones.
Art. 29º. Normas generales relativas al uso del suelo y la edificación.
Art. 30º. Condiciones generales de uso e higiene
Art. 31º. Cambios de uso.
Art. 32º. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.
Art. 33º. División en zonas.

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO.

Art. 34º. Ambito de aplicación.
Art. 35º. Alcance.
Art. 36º. Edificaciones discordantes con el ambiente urbano.
Art. 37º. Edificios protegidos y grados de

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

	protección.
Art. 38º.	Protección Integral.
Art. 39º.	Protección Global.
Art. 40º.	Protección Ambiental.
Art. 41º.	Protección de los Conjuntos Urbanos de Interés.
Art. 42º.	Modificación en el conjunto de edificios protegidos.
Art. 43º.	Construcciones inmediatas a edificios protegidos.
Art. 44º.	Normas constructivas de adaptación de las edificaciones al medio urbano.
CAPITULO III.	NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA "CASCO HISTORICO".
Art. 45º.	Definición.
Art. 46º.	Unidad de Actuación Edificatoria.
Art. 47º.	Aprovechamiento edificatorio.
Art. 48º.	Número de plantas.
Art. 49º.	Altura de la edificación.
Art. 50º.	Ocupación máxima de parcela catastral.
Art. 51º.	Alineaciones, salientes y vuelos.
Art. 52º.	Condiciones arquitectónicas.
Art. 53º.	Condiciones de uso.
CAPITULO IV.	NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA "EXTENSION DEL CASCO HISTORICO".
Art. 54º.	Definición.
Art. 55º.	Unidad de Actuación Edificatoria.
Art. 56º.	Aprovechamiento edificatorio.
Art. 57º.	Número de plantas.
Art. 58º.	Altura de la edificación.
Art. 59º.	Ocupación máxima de parcela catastral.
Art. 60º.	Alineaciones, salientes y vuelos.
Art. 61º.	Condiciones arquitectónicas.
Art. 62º.	Condiciones de uso.
CAPITULO V.	NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA "INDUSTRIAL".
Art. 63º.	Definición.
Art. 64º.	Unidad de Actuación Edificatoria.
Art. 65º.	Aprovechamiento edificatorio.
Art. 66º.	Alineaciones, salientes y vuelos.
Art. 67º.	Condiciones de uso.
Art. 68º.	Cambio de uso.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

CAPITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS "ZONAS DE ACTUACION".

Art. 69º. Definición.
Art. 70º. Planeamiento derivado.
Art. 71º. Delimitación.
Art. 72º. Alineaciones y rasantes.
Art. 73º. Normas relativas a la parcelación del suelo.
Art. 74º. Aprovechamiento urbanístico
Art. 75º. Condiciones de uso.
Art. 76º. Ordenanzas.
Art. 77º. Objetivos y directrices de las "Zonas de Actuación".

TITULO V. NORMAS DE ORDENACION PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Art. 78º. Alcance.
Art. 79º. Sectores en Suelo Apto para Urbanizar.

CAPITULO II. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR I1.

Art. 80º. Criterios y objetivos de ordenación.
Art. 81º. Usos globales y niveles de intensidad
Art. 82º. Iniciativa de desarrollo.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR R.

Art. 83º. Criterios y objetivos de ordenación.
Art. 84º. Usos globales y niveles de intensidad
Art. 85º. Iniciativa de desarrollo.

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

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACION.

Art. 86º. Alcance.
Art. 87º. Normas relativas a la parcelación del suelo.
Art. 88º. Normas relativas a la edificación.
Art. 89º. Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.
Art. 90º. División en zonas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

CAPITULO II. NORMAS DE REGULACION DE USOS.

Art. 91º. Alcance.
Art. 92º. Construcciones autorizadas.
Art. 93º. Actividades Agropecuarias.
Art. 94º. Actividades vinculadas a las obras públicas.
Art. 95º. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
Art. 96º. Actividades extractivas.
Art. 97º. Actividades industriales vinculadas al medio rural.
Art. 98º. Gran industria.
Art. 99º. Otras actividades industriales.
Art. 100º. Equipamiento y servicios.
Art. 101º. Viviendas unifamiliares aisladas.
Art. 102º. Concepto de núcleo de población.

CAPITULO III. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE "VEGA DEL GUADALQUIVIR".

Art. 103º. Definición.
Art. 104º. Usos permitidos.
Art. 105º. Usos autorizables.

CAPITULO IV. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE "CAMPIÑA".

Art. 106º. Definición.
Art. 107º. Usos permitidos.
Art. 108º. Usos autorizables.

CAPITULO V. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE "ESTRIBACIONES DE SIERRA MORENA".

Art. 109º. Definición.
Art. 110º. Usos permitidos.
Art. 111º. Usos autorizables.
Art. 112º. Usos prohibidos.

CAPITULO VI. NORMAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE "PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES PLUVIALES" Y RIO GUADALQUIVIR Y MARGENES".

Art. 113º. Definición.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Art. 114º. Usos prohibidos.

CAPITULO VII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS DE "PROTECCION YACIMIENTOS ARQUELOGICOS".

Art. 115º. Definición.
Art. 116º. Usos permitidos.
Art. 117º. Usos constructivos autorizados.

CAPITULO VIII. NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS DE "PROTECCION YACIMIENTOS ARQUELOGICOS".

Art. 118º. Definición.
Art. 119º. Usos permitidos.
Art. 120º. Desarrollo Urbanístio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 1º. NATURALEZA JURIDICA DEL DOCUMENTO.

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Villafranca, y define y regula el régimen urbanístico del suelo y de la edificación.

ARTICULO 2º. ALCANCE.

Las Normas Subsidiarias son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la ley del Suelo; es decir, que tienen por objeto el clasificar el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas adecuadas para la urbanización que integran el suelo apto para urbanizar y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

ARTICULO 3º. AMBITO TERRITORIAL.

Las Normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Villafranca.

ARTICULO 4º. VIGENCIA, REVISION Y MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo.

Igualmente procederá la Revisión de las Normas Subsidiarias, cuando se produzca alguno de los hechos siguientes:

1. Cambios generales de la red viaria.

2. Desclasificación de suelo.

3. Alteración global del sistema de espacios libres.

4. Alteración global de las previsiones de instalación de

zonas industriales.

5. Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación.

Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se den alguno de los hechos siguientes:

1. Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.

2. Cambios en las previsiones, tamaño o límites de equipamiento general.

3. Cambios de ubicación de equipamiento local.

4. Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano y apto para urbanizar.

5. Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.

6. Incremento de volumen edificable de una zona. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.

7. Cambios de Ordenanzas de edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 5º. ALCANCE DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

El territorio del Término Municipal de Villafranca queda clasificado en Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

ARTICULO 6º. SUELO URBANO.

Lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo, han sido considerados en esta clase de suelos por las Normas Subsidiarias, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a clasificación del suelo.

ARTICULO 7º. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Lo constituyen todos aquellos suelos que han sido incluidos en esta categoria, y así ha quedado reflejado en el plano de ordenación correspondiente a clasificación del suelo, por adecuarse a la ordenación y programación de suelo e infraestructuras previstos en estas Normas.

ARTICULO 8º. SUELO NO URBANIZABLE.

Lo constituyen todos aquellos suelos que no se consideran deseables ni aptos para ser urbanizados, ya sea por su carácter intrínseco o por consideraciones derivadas del desarrollo urbano previsto, y así ha quedado reflejado en los Planos de Ordenación Correspondientes a Clasificación del Suelo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 9º. ALCANCE.

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización de los suelos urbanos.

ARTICULO 10º. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO.

Los propietarios de Suelo Urbano incluídos en el ámbito de una unidad de actuación delimitada en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos y espacios libres contenidos en la Unidad de Actuación, tal como queda reflejado en el Plano de Ordenación correspondiente, o de manera similar y en la misma proporción.

En todo caso se estará al régimen de cesiones establecido en la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

ARTICULO 11º. REPARTO DE CARGAS DERIVADAS DE LAS CESIONES GRATUITAS DE SUELO.

A los efectos de la distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano, de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo indicadas en el artículo 10, se realizará el correspondiente Proyecto de Reparcelación o Compensación.

ARTICULO 12º. MOMENTO EN QUE SE HAN DE HACER EFECTIVAS LAS CESIONES DE SUELO.

Las cesiones de suelo a que se refiere el artículo 11, se realizarán previa o simultaneamente a la aprobación definitiva de los Planes Especiales o Estudio de Detalle desarrollados sobre las Unidades de Actuación, 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 Plan Especial o Estudio de Detalle 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.

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 13º. CARGAS DE URBANIZACION.

Los propietarios de suelo urbano realizarán a su costa las obras necesarias para que las parcelas respectivas adquieran la calificación de solar. Asimismo, ejecutarán a su costa las obras de urbanización de los suelos de cesión obligatoria destinados a equipamiento, y ejecutarán la jardinería y mobiliario urbano de las zonas verdes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 14º. ALCANCE.

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización de los suelos aptos para urbanizar.

ARTICULO 15º. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS DE SUELO.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar, cederán obligatoriamente y gratuitamente al ayuntamiento:

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

b) El 15 por 100 del aprovechamiento del sector en que se encuentre la finca.

En todo caso se estará al régimen de cesiones establecido en la Ley 8/1.990, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo.

ARTICULO 16º. REPARTO DE CARGAS DERIVADAS DE LAS CESIONES GRATUITAS DE SUELO.

Entre los propietarios de cada sector se practicarán las oportunas operaciones de compensación o reparcelación con las correspondientes adjudicaciones de terrenos, a efectos de que el aprovechamiento de cada propietario sea el resultado de aplicar a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento del sector.

ARTICULO 17º. COSTE DE URBANIZACION.

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 18º. ALCANCE.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias sobre Suelo Urbano exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento detallado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido una serie de Unidades de Actuación, cuyos ámbitos quedan delimitados en el plano de ordenación correspondiente a "Sectores y Unidades de Actuación".

ARTICULO 19º. DESARROLLO URBANISTICO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación será preciso:

a) Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación.

b) Redacción del correspondiente Proyecto de reparcelación o compensación para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

d) Edificación de las Parcelas que merezcan la condición de solar definida en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Excepcionalmente, si no fuera posible el desarrollo de la totalidad de la Unidad de Actuación, podrá modificarse siempre que cada uno de los ámbitos resultantes pueda distribuirse equitativamente beneficios y cargas. Esta división se tramitará como modificación puntual.

Para las Unidades de Actuación a desarrollar mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, el primero de dichos instrumentos resultará innecesario si se mantiene íntegramente la ordenación detallada establecida en estas Normas.

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 20º. CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

En cuadro anexo contenido al final del Título IV, se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistema locales, uso, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Actuación.

ARTICULO 21º. LIMITACIONES EN LA UNIDAD DE ACTUACION.

A los efectos establecidos en el art. 36 del Reglamento de Gestión, las Normas Subsidiarias determinan y delimitan siete Unidades de Actuación señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes expedientes de reparcelación de las Unidades de Actuación. Dicho expediente se tramitará conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle que afecte a la Unidad de Actuación. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, art. 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de actuación hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

ARTICULO 22º. ALCANCE.

El desarrollo del suelo apto para urbanizar exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido dos sectores, cuyos ámbitos quedan delimitados en el Plano de Ordenación correspondiente a "Sectores y Unidades de Actuación".

ARTICULO 23º. LIMITACIONES EN LOS SECTORES.

Hasta tanto no se redacten los correspondientes Planes Parciales previstos sobre estos suelos, no se podrán realizar en ellos obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

ARTICULO 24º. DESARROLLO URBANISTICO DE LOS SECTORES.

Para el desarrollo de cada uno de los sectores sera preciso:

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

b) Proyecto de Reparcelación o Compensación.

c) Proyecto de Urbanización.

ARTICULO 25º. CARACTERISTICAS Y DETERMINACIONES DE LOS SECTORES.

En el cuadro anexo contenido al final del Título V, se establecen la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de cada uno de los sectores.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 26º. ALCANCE.

Las Normas de Ordenación establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación; las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano.

ARTICULO 27º. UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA.

La unidad de actuación a efectos edificatorios es la parcela catastral, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos catastrales de la información urbanística de las Normas.

Toda solicitud de licencia de edificación tendrá que venir referida a parcela catastral existente, o a parcela resultado de una parcelación urbanística con licencia municipal.

Ninguna parcela catastral se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente como condición indispensable para conseguir los fines que se proponen: la conservación del legado histórico que la ciudad de Villafranca supone y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarla.

ARTICULO 28º. ALINEACIONES.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en los planos.

ARTICULO 29º. NORMAS GENERALES RELATIVAS AL USO DEL SUELO Y LA EDIFICACION.

1. Los usos permitidos quedan definidos en el articulado correspondiente a cada una de las zonas establecidas.

2. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación, será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de "Edificios y Conjuntos

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Urbanos de Interés".

ARTICULO 30º. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE.

1. Vivienda.

1.1. Tipologías.
- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Entre Medianeras la situada en parcela independiente, adosada a otros edificios, con acceso exclusivo desde la vía pública.

- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Aislada la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por tanto distanciada de las lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.

- Se entiende por Vivienda Plurifamiliar la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.

1.2. Dimensiones, programas y características.
Serán las exigidas en la Orden de 29 de Febrero de 1944 por la que se determinan las Condiciones Higiénicas Mínimas que han de reunir las viviendas.
No se permitirán viviendas cuyo pavimento esté a nivel inferior que el de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada.

1.3. Vivienda interior.
No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales aquellas que no posean al menos dos estancias (o una sola con superficie superior o igual a 16 m2 y frente mínimo de 4 m), excluidos aseos, con luces a la calle o a patio con superficie mínima de 70 m2. y anchura mínima de 7 m. En todo caso, el número de viviendas recayente al patio interior no podrá superar al número de viviendas recayentes a vía pública.

1.4. Patios:
Los patios de luz y ventilación que den servicio a una sola vivienda por planta permitirán la inscripción de un círculo de diámetro igual a 1/3 de la altura del paramento más alto del mismo, y como mínimo de 3,00 metros.
Cuando el patio dé servicio a más de una vivienda por planta, permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual a 2/5 de la altura del paramento más alto del mismo, y como mínimo 3,50 metros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

2. Garaje-aparcamiento y Servicios del Automóvil.

2.1. Aparcamiento, Garajes y Servicios del Automóvil.
- Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyendose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

- Estarán adscritos a este uso las superficies y espacios necesarios en base al cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas.

- Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes.

- Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

- El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de Garajes y Servicios del Automóvil en aquellas fincas situadas en vías que, por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico así lo aconsejen.

2.2. Condiciones de los Aparcamientos y Garajes.
- Accesos: El espacio de acceso mínimo tendrá 3 metros de anchura, 3 de fondo y un 6% de pendiente máxima, no pudiendose desarrollar en él ninguna actividad. Su puerta deberá sirtuarse en fachada, de forma que impida la visión del espacio de acceso.

- Rampas: Las pendientes máximas serán del 20% en tramos rectos y del 16% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 6 metros y la anchura máxima de rampa de 3 metros.

- Plazas de garaje: Se señalizarán debidamente en el pavimento, debiendo figurar en los planos de Proyecto.

- Dispondrán de las medidas adecuadas de ventilación cuando ésta no sea directa, así como de protección contra el fuego.

3. Industrias y Almacenes.

3.1. Se establecen cuatro categorías:
Categoría I.- Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios.
- Superficie menor de 200 m2.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

- Potencia máxima instalada 12 Kw.
- Ruídos máximos 30 db A (decibelios/escala A, medidos a 1 metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan)
- Quedan excluídas las actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

Categoría II.- Talleres, pequeña industria y servicios.
- Superficie menor de 600 m2.
- Potencia máxima instalada 20 Kw.
- Ruídos máximos 30 db A
- Quedan excluídas las actividades insalubres, nocivas y peligrosas.

Categoría III.- Industrias ligeras.
- Superficie: no se limita.
- Potencia máxima: no se limita.
- Ruídos máximos 45 db A

Categoría IV.- Industria pesada.
- Superficie: 10.000 m2 de superficie construída o 15.000 m2 de superficie transformada.
- Potencia máxima: no se limita.
- Ruídos máximos: no se limitan.

3.2. Se prohíbe el empleo de la vía pública para operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, arreglo de vehículos y cualquier otra similar que conlleve el entorpecimiento de la circulación rodada o peatonal, y la suciedad o falta de decoro de la vía pública.

3.3. Los ruídos, expresados en decibelios en la escala A, se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruídos y en los locales o dependencias situados a los lados o encima de la industria.

3.4. Quedan prohibidas las actividades insalubres o peligrosas dentro del suelo urbano y zona de protección, consintiendose las molestas o nocivas con las debidas medidas correctoras de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

4. Usos Comerciales, de Hostelería y de Oficinas.

4.1. Uso comercial.
Corresponde a locales de servicio al público destinados a la compraventa comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, incluyendo las superficies de almace-

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

namiento anexas al establecimiento.
Los comercios al por mayor (Rúbricas 61 y 62 CNAE) serán asimilados a almacenes industriales, equiparables a la categoría II establecida para uso industrial.

4.2. Uso de Hostelería.
Corresponde a los locales de servicio al público incluídos en las rúbricas 651 a 653 y 66 CNAE.

4.3. Uso de Oficina.
Corresponde a las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados, comprendidos en las rúbricas 63, 755, 756 y la división 8 de la CNAE

5. Uso Público para Dotaciones de Equipamiento Comunitario.

5.1. En este uso genérico se señalan los terrenos de uso público y dominio público (subsidiariamente dominio privado) que comprende exclusivamente:
- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.
- Zonas deportivas.
- Centros culturales y docentes.
- Centros asistenciales y sanitarios.
- Centros religiosos.
- Espectáculos en general.
- Servicios públicos especiales.

5.2. Los usos públicos de dominio privado podrán ocupar solares no especificados explícitamente para este uso, siempre que no se trate de una zona industrial.

6. Condiciones Generales de Seguridad e Higiene de las Edificaciones y Actividades.

En las edificaciones y obras que se refieren en este artículo, toda clase de instalaciones, subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc de conformidad con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y disposiciones complementarias.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 31º. CAMBIOS DE USO.

1. Todo solar o inmueble que contuviese actualmente cualquiera de los usos públicos anteriores, lo conservarán con el mismo o complementario carácter que el actual uso público específico. Se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que le corresponda según las presentes Normas, sin menoscabo del uso público. Se exceptúan los usos públicos que no aparecen como tales en los planos de usos.

2. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las presentes Normas y reglamentación vigente de aplicación.

3. En el suelo calificado como "Espacios Libres" se podrán ubicar edificaciones aisladas correspondientes a Equipamientos Públicos, no superandose en ningún caso 0.10 m2t/m2s.

ARTICULO 32º. EDIFICIOS O INSTALACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS.

1. Los edificios o instalaciones contruídos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, cuyo suelo, por razón de su calificación, deba pasar a dominio público quedan calificados como Fuera de Ordenación a los efectos del art. 60 de la Ley del Suelo. Igual calificación merecerán las edificaciones afectadas de "Nueva Alineación" señaladas en el plano correspondiente.

2. Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultasen disconformes con las mismas, en los que no concurran las circunstancias descritas en el punto anterior, serán calificados como "Fuera de Ordenación". No obstante podrán autorizarse obras de mejora y reforma que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construída de la edificación.

ARTICULO 33º. DIVISION EN ZONAS.

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

CASCO HISTORICO
EXTENSION DEL CASCO HISTORICO
INDUSTRIAL.

Todas estas zonas quedan grafiadas en los planos de ordenación de "Calificación del Suelo".

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Diputación
Provincial
CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 34º. AMBITO DE APLICACION.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación y opera con independencia de la división de zonas establecidas.

ARTICULO 35º. ALCANCE.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la Ciudad, y garantizar la conservación y usos adecuados del patrimonio arquitectónico que comprende.

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos. Con el fin de aclarar en lo posible los criterios de valoración ante cualquier proyecto sea del grado que sea, se exponen los factores básicos relativos al edificio y su entorno que deberán ser usados en los dictámenes, y que serán independientes del modo personal de abordar el problema por el Arquitecto responsable.

La mayor o menor importancia de estos valores será variable en función del entorno, memoria histórica del edificio anterior, topografía, parcelario y alineaciones.

Entre estos factores están:

-Parcelario existente anterior a la nueva edificación.
-Alineaciones históricas.
-Tipología existente y prevista.
-Volumen.
-Tratamiento de cubiertas.
-Número de plantas, altura entre ellas y de cornisas en relación con las edificaciones colindantes.
-Composición de huecos.
-Materiales y color en relación al entorno.
-Vuelos y salientes de fachada.
-Tratamiento de planta baja, cuyo diseño de fachada y zonas comunes deberá estar determinado en el proyecto.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 36º. EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL AMBIENTE URBANO

Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Urbano en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrán basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o no adecuarse a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

ARTICULO 37º. EDIFICIOS PROTEGIDOS Y GRADOS DE PROTECCION

A los efectos señalados en el artículo 93 de la Ley del Suelo y 98-2 del Reglamento de Planeamiento, tendrán el carácter de protegible y con las categorías señaladas, los siguientes edificios y conjuntos urbanos.

CATEGORIA A. PROTECCION INTEGRAL.

Nº PLANO	SITUACION	EDIFICIO
1	C/ ALCOLEA, 22	PARROQUIA SANTA MARINA
2	C/ BARROSO S/N	RESTOS ERMITA SAN MIGUEL
3	C/ MORAL S/N	ERMITA SANTO CRISTO
4	C/ LAS ANGUSTIAS	ERMITA DE LAS ANGUSTIAS
5	C/ ISAAC PERAL, 2	CAPILLA Y CLAUSTRO DEL COLEGIO JEUS, MARIA Y JOSE
6	C/ ALCOLEA, 14	CASA DE LOS MEDINACELLI
7	C/ ALCOLEA, 24	TORRE DEL RELOJ
8	C/ FABRICA DE CONSERVAS	ERMITA DE LA SOLEDAD

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

9	SUELO NO URBANIZABLE	ERMITA DE LOS REMEDIOS
10	SUELO NO URBANIZABLE	RESTOS Y ENTORNO DE LA ERMITA DEL CALVARIO

CATEGORIA B. PROTECCION GLOBAL.

Nº PLANO	SITUACION	EDIFICIO
11	C/ ALCOLEA, 32	CASA DE LOS BENAVENTE
12	C/ RAMON Y CAJAL, 1	CASA
13	C/ FABRICA DE CONSERVAS	ESCUELAS DE LA SOLEDAD
14	PLAZA DE ANDALUCIA, 6	CASA
15	C/ ALCOLEA, 15	CASA
16	C/ ALCOLEA, 55	CASA
17	C/ ENRIQUE HERRERA, 1	CASA
18	C/ ISAAC PERAL, 11	CASA
19	C/ PARRILLA, 10	CASA
20	C/ CANALEJAS, 14	CASA
21	SUELO NO URBANIZABLE	PUENTE DE HIERRO SOBRE EL GUADALQUIVIR

CATEGORIA C. PROTECCION AMBIENTAL.

Nº PLANO	SITUACION	EDIFICIO
22	C/ CANALEJAS, 17	PORTADA
23	C/ CANALEJAS, 25	PORTADA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

24	C/ ALCOLEA, 28	FACHADA
25	C/ AYLLON CUBERO, 4	PORTADA
26	C/ AYLLON CUBERO, 10	FACHADA
27	C/ CARRILLO, 7	PORTADA
28	C/ TAFUR, 13	PORTADA
29	C/ ISAAC PERAL, 6	PORTADA
30	C/ ISAAC PERAL, 14	FACHADA
31	C/ PONZAS, 6	PORTADA
32	C/ VELASCO, 3	FACHADA

CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

A. CALLE ALCOLEA Y PLAZA DE ANDALUCIA

B. CALLES AL NOROESTE DE LA CALLE ALCOLEA

ARTICULO 38º PROTECCION INTEGRAL.

En los edificios sometidos a protección integral sólo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse las fachadas exteriores, aspecto exterior, tipología, estructura interior de la edificación, etc.

Las obras autorizadas se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

ARTICULO 39º PROTECCION GLOBAL.

1.- En los edificios sometidos a protección Global se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés son objeto de protección.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

2.- Solo podrán autorizarse obras de demolición total previa resolución expresa de expediente de ruína. En este caso será obligatorio reedificar los elementos objeto de protección.

ARTICULO 40º PROTECCION AMBIENTAL.

1. En los edificios sometidos a protección ambiental, se pondrán autorizar todo tipo de obras, e incluso la demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la del proyecto de nueva planta. Por tanto los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de los de obra nueva, concediendose licencia simultaneamente.

2. En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

ARTICULO 41º PROTECCION DE LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERES.

1. Todos los edificios incluidos en los "Conjuntos Urbanos de Interés" son objeto de las normas de "Protección Ambiental" señaladas en el artículo anterior.

2. Los proyectos que se presenten a licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano circundante.

ARTICULO 42º MODIFICACION EN EL CONJUNTO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS.

La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguna de ellas, podrá realizarse a instancia de cualquier persona física o jurídica y se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

ARTICULO 43º CONSTRUCCIONES INMEDIATAS A EDIFICIOS PROTEGIDOS.

1. Las construcciones en lugares inmediatos a aquellas edificaciones protegidas que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales, tendrán que

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

En estos casos, para la solicitud de licencia o información urbanística, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación.

2. Se consideraran "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas; y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 25 m. a partir de la edificación Protegida. Todo ello a los efectos del apartado anterior.

ARTICULO 44º NORMAS CONSTRUCTIVAS DE ADAPTACION DE LAS EDIFICACIONES AL AMBIENTE URBANO.

1. Ambito de aplicación.- El presente artículo es de aplicación a las edificaciones y conjuntos urbanos de interés y a las zonas de suelo urbano calificadas como "Casco Histórico".

2. Volúmenes.- Quedarán definidos por la alineación y altura establecida, reflejando la unidad catastral sobre la que se asienta, manteniendo la coronación de cubierta horizontal al menos en la primera crujía.

Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de las cajas de escalera y locales en áticos.

3. Huecos.- Se diseñarán teniendo en cuenta las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia de los huecos de planta baja de los de alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación; la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, y éste contribuye a enfatizar la entrada o eje de simetría.

4. Acabados.- Se prohiben expresamente la utilización de piezas de terrazo, cerámica vidriada o similar en fachada, aun en pequeñas proporciones.

En los zócalos se utilizará preferentemente revocos o piedra natural de las canteras próximas, pudiendo utilizarse

también piedra artificial o mármol en colores acorde con los tradicionales o ladrillos.

El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiendo utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas.

La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales (madera, acero, hierro colado) recuperando en lo posible los materiales de derribo. Podrá utilizarse carpintería de aluminio pintado o anodizado en bronce y los de P.V.C. u otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en el pueblo.

5. Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma (Contadores de agua y electricidad o similares). Aquellos elementos que se situen en fachada deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica.

6. Cubiertas.- Se utilizarán preferentemente las cubiertas con faldón de teja árabe color crudo, con pendientes entre 20 y 30 grados, las azoteas planas apretiladas o soluciones mixtas entre ambas. En este último caso, el faldón de tejas cubrirá al menos una zona de 3m. de ancho de fachada.

Se prohibe el uso de la teja árabe para componer el apretilado de cubierta con el vuelo de la cornisa.

Se prohibe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en viviendas. No obstante, con carácter excepcional y en precario, valorando las disponibilidades económicas del promotor se autorizará su uso, cuidando de que no genere impacto visual negativo en el entorno urbano.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 45º DEFINICION.

Corresponde a las zonas de casco urbano históricas y tradicionales, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

El ámbito de la Zona "Casco Histórico" queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a la "Calificación del Suelo".

ARTICULO 46º. UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

2. Las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el número máximo de parcelas agregadas sea como máximo tres.

b) Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela, ni en más de 300 m2. a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada mínima: seis metros.

b) Superficie mínima: cien metros cuadrados.

Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano del casco histórico de la ciudad, la permanencia y control de la división catastral; de ahí las limitaciones establecidas para los procesos que tienden a modificar el parcelario.

ARTICULO 47º. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

1. El aprovechamiento urbanístico establecido para las parcelas comprendidas en esta zona, resulta de aplicación de las normativas de número de plantas, altura de la edificación y ocupación de parcela, recogidas en los siguientes artículos.

2. Los edificios existentes para los que solicite obras de Consolidación, Adecentamiento, Modernización, Redistribución, etc. que no supongan una modificación estructural básica ni aumento de la superficie construida de los mismos, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida existente. Las obras de nueva planta, sustitución, renovacion y ampliación, tendrán como límite de edificabilidad que se deduce de la aplicación de las presentes ordenanzas, tal como se señala en el apartado anterior.

3. La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos, y ocupación total de parcela en planta baja para uso comercial, cuando sea permitida en desarrollo de las presentes ordenanzas, no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

ARTICULO 48º. NUMERO DE PLANTAS.

1. Número de Plantas fijados: El número de plantas permitido figura en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Edificaciones en esquina: Para el caso de edificaciones a las que se permite una altura de tres plantas en esquina a calles en que se permiten dos plantas, la tercera planta podrá volver sobre ésta en toda su longitud de fachada con un máximo de 20 metros.

3. Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente número de plantas permitido, las edificaciones con fachada a la calle de mayor altura deberán retranquear su fachada trasera desde la alineación de la calle inferior al menos cuatro metros, y tratar como fachada el paramento resultante.

4. Sótano o Semisótano: Se permitirá la construcción de plantas de sótano o semisótano. La cota de la cara superior del forjado que lo cubre podrá elevarse respecto a la rasante en el punto de medición de alturas un máximo de 1,20 metros.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVOS
7 MAR. 1990
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

5. Atico Retranqueado: Podrá autorizarse por encima de la altura máxima señalada un atico retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a via o espacio público un mínimo de cuatro metros, y cuya superficie no excederá de un 25 % de la ocupación máxima de parcela; el ático comprenderá los espacios destinados a casillas de maquinaria de ascensores, salidas de escaleras, trasteros, etc, así como dependencias de posibles servicios generales de la finca. Se excluye el uso residencial.

6. Remonte: En las parcelas marcadas en el plano de ordenación nº 7 como "2 plantas + remonte", se autorizará la construcción de un remonte sobre las dos plantas permitidas con arreglo a las siguientes condiciones:

a) La ocupación de la planta de remonte será igual a la de la planta inmediatamente inferior, salvo un retranqueo en todas sus fachadas a vía pública de dimensión igual a 4.00 m.

b) El espacio retranqueado se resolverá con cubierta de teja, con pendiente máxima del 30%.

c) En la planta de remonte se permiten los mismos usos que en la inmediatamente inferior.

d) Por encima de esta planta se permite el ático retranqueado respecto a la alineación del remonte.

7. Altura máxima: Por encima de la planta de ático retranqueado no se permitirá ningun cuerpo adicional o instalación, incluyendose toda la edificación auxiliar en dicha planta.

8. Diferencias en número de plantas: Se permitirá construir una planta menos de las fijadas, con la consiguiente perdida de edificabilidad, que no podrá concentrarse en la planta inferior. Si quedaren por este motivo medianeras al descubierto, deberán ser tratadas de la forma adecuada por quien provoque su aparición.

ARTICULO 49º. ALTURA DE LA EDIFICACION.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, estará comprendida entre 3,50 y 4,00 metros.

Esta altura se medirá en el punto medio de la fachada. Para

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR.
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

fachadas de más de 10 metros, se podrá fraccionar ésta cuando por efecto de la pendiente alcance la altura mínima permitida.

2. La altura de planta alta medida de techo a techo será como máximo de 3,50 metros.

3.- La altura de planta de ático medida de techo a techo será como máximo de 3,00 metros.

4.- La altura libre de las distintas plantas, excepto áticos, será como mínimo de 2,50 metros.

5. Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada. El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de la licencia si la altura de edificación adoptada, aun cumpliendo las limitaciones de los apartados anteriores, perjudica el carácter general del conjunto urbano. Esta denegación será motivada.

6. Tratamiento de medianeras: Será de cuenta del propietario de la casa más elevada decorar y conservar las superficies descubiertas de las medianeras o paramentos colindantes de su propiedad.

ARTICULO 50º. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA CATASTRAL.

La ocupación máxima de una parcela catastral en la que se autoriza un número máximo de 2 plantas es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada.

En las parcelas catastrales en las que se permitan 3 plantas de altura máxima, la ocupación será equivalente a la superficie de parcela comprendida hasta un fondo de 18 metros.

La edificación que se construya se implantará en el solar, dejando los espacios libres y patios interiores necesarios con arreglo a las presentes ordenanzas, y cumpliendose los siguientes apartados:

1. En todas las parcelas que comprende el ámbito de

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIONES
7 MARZO 1990
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE

aplicación de la presente ordenanza, tendrá que dejarse libre de edificación la superficie del solar resultante de deducir al total del mismo la ocupación máxima de parcela, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Estas superficies estarán separada de las líneas de fachada al menos cuatro metros.

b) Dichas superficies sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables o toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 40 cms. pudieran proyectarse.

2. Las parcelas que aparecen marcadas como de uso público, en tanto sean destinados a este fin por organismos de esta índole, estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

3. Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a uso comercial.

ARTICULO 51. ALINEACIONES, SALIENTES Y VUELOS.

1. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actuales existentes, con las excepciones señaladas en el plano "Nuevas Alineaciones de la Edificación"; todo ello como se recoge en los planos de ordenación correspondientes.

2. Los paramentos de fachada se mantendrán en las alineaciones marcadas, prohibiendose los retranqueos totales o parciales.

3. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachadas.

4. Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 15 cms.

Las rejas voladas y molduras se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cms. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Iguales condiciones regirán para salientes decorativos de

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.)

5. El vuelo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, con relación a la alineación de calle, será como máximo el 10 % del ancho de la calle con un máximo de 50 cms.

Iguales condiciones regirán para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

6. No se permitirán cuerpos volados cerrados, ni balcones que tengan elementos de fábrica en el frente o laterales.

7. Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.

8. La longitud total acumulada de balcones y terrazas en cada planta, no podrá ser superior a la mitad de la fachada, ni cada uno separadamente superará los 2,5 metros.

ARTICULO 52º. CONDICIONES ARQUITECTONICAS.

1. Es de aplicación el Capítulo II "Protección del Patrimonio Edificatorio".

2. Los anuncios comerciales instalados en fachadas adecuarán su diseño y disposición a la edificación, formando parte de la composición arquitectónica del mismo, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretiles tendrán de altura máxima 90 cms.

- No podrán ocupar ni envolver ni siquiera parcialmente huecos de fachada.

- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona "Residencial"; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o edificios de nueva planta en construcción quedando, por tanto, prohibida la colocación sobre edificios aun en el caso de que estos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en tramitación o condedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 53º. CONDICIONES DE USO.

1. Los usos permitidos son los siguientes:

Vivienda uni o plurifamiliar entre medianeras.

Garaje-Aparcamiento integrado en edificios con otros usos. Se situará en planta sótano o semisótano, salvo en edificios de vivienda unifamiliar, en los que podrá ubicarse en planta baja.
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 de otros usos. Cuando el número de aparcamientos así obtenido sea inferior a cinco, o todas las calles a que presenta fachada sean peatonales o de anchura inferior a 3,50 metros en toda su longitud de fachada, no será obligatoria su reserva.

Industrias y almacenes de las categorías I y II situados en cualquier planta del edificio.

Uso comercial, de hostelería y de oficinas.

Equipamientos comunitarios.

2. Se prohíbe el cambio de uso de todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, religioso, asistencial o público. Sobre estas parcelas solo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mejor servicio público del que anteriormente daban.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 54º. DEFINICION.

Corresponde a sectores homogéneos de la ciudad que consolidan el resto del núcleo principal, que dadas sus peculiaridades conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y zonas periféricas.

El ámbito de la zona "Extensión del Casco Histórico" queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a la Calificación del Suelo.

ARTICULO 55º. UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA.

1. Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico".

2. Se permiten las agregaciones de varias parcelas catastrales, sin más limitación que el número máximo de parcelas agregadas sea de cinco.

ARTICULO 56º. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico".

ARTICULO 57º. NUMERO DE PLANTAS.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico".

ARTICULO 58º. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico", salvo en lo referente a la altura máxima de planta baja, que será de 4,50 metros.

ARTICULO 59º. OCUPACION MAXIMA DE PARCELA CATASTRAL.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico"

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MARZO 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

ARTICULO 60º. ALINEACIONES, SALIENTES Y VUELOS.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico", salvo en lo referente a los siguientes aspectos:

1. Podrán autorizarse retranqueos de las alineaciones en planta baja cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente en el proyecto, con la correspondiente documentación gráfica de fachada, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.

2. El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras con relación a la alineación de la calle será como máximo el 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro.

3. Podrán admitirse balcones con elementos de fábrica o similar, opacos en el frente o laterales. No se admiten cuerpos volados cerrados, debiendo tener siempre el carácter tradicional de balcón abierto.

4. La longitud total acumulada de balcones y terrazas en cada planta no podrá ser superior al 75% de la longitud de fachada, ni cada uno separadamente superará los 4,00 metros.

ARTICULO 61º. CONDICIONES ARQUITECTONICAS.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico"

ARTICULO 62º. CONDICIONES DE USO.

1. Los usos permitidos son los siguientes:

Vivienda uni o plurifamiliar entre medianeras.

Garaje-Aparcamiento integrado en edificios con otros usos. Se situará en planta sótano, semisótano o baja.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 de otros usos. Cuando el número de aparcamientos así obtenido sea inferior a cinco o todas las calles a que presenta fachada sean peatonales o de anchura inferior a 3,50 metros en toda su longitud de fachada, no será obligatoria su

reserva.

Industrias y almacenes de las categorías I y II situados en cualquier planta del edificio.

Uso Comercial, de Hostelería y de oficinas.

Equipamientos comunitarios.

2. Se prohíbe el cambio de uso de todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, religioso, asistencial o público. Sobre estas parcelas solo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mejor servicio público del que anteriormente daban.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Diputación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 63º. DEFINICION.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial intensivo y se excluye en general el uso residencial.

El ámbito de la zona "Industrial Intensivo" queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a la Calificación del Suelo.

ARTICULO 64º. UNIDAD DE ACTUACION EDIFICATORIA.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.

2. Se permiten las agregaciones de varias parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de actuación.

3. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Longitud de fachada mínima 8 metros.

b) Superficie mínima 300 m2.

ARTICULO 65º. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO.

1. La edificabilidad máxima será de 1,20 m2/m2 sobre parcela neta.

2. La superficie construída en sótanos o semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

3. El número de plantas de la edificación será de una.

4. No se fija altura máxima, debiendo justificarse la misma en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

5. Ocupación: No se limita. Se permite una entreplanta para uso de vivienda y oficinas siempre que la superficie no sea mayor que el 20% de la ocupación en planta baja.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVOS
7 MAR. 1997
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 66º. ALINEACIONES, SALIENTES Y VUELOS.

Son de aplicación las especificaciones establecidas para "Casco Histórico", salvo en lo referente a los siguientes aspectos:

1. Podrán autorizarese retranqueos de las alineaciones en planta baja cuando la misma se destine a uso comercial exclusivo. Se justificará adecuadamente en el proyecto, con la correspondiente documentación gráfica de fachada, que la solución adoptada no perjudica el carácter tradicional de la zona de que se trate.

2. El vuelo en balcones, terrazas, marquesinas y viseras con relación a la alineación de la calle será como máximo el 10% del ancho de la calle, con un máximo de 1 metro.

3. Se admiten balcones con elementos de fábrica o similar, opacos en el frente o laterales, o cuerpos volados cerrados acristalados al menos en 2/3 de su superficie vertical.

4. La longitud total acumulada de balcones y terrazas en cada planta solo queda limitada por la separación a linderos, que será de vez y media el vuelo.

ARTICULO 67º. CONDICIONES DE USO.

1. Los usos permitidos son los siguientes:

Vivienda unifamiliar entre medianeras situada en entreplanta del edificio, ligada directamente a la actividad principal que se desarrolla en el mismo. Para permitir este uso, la parcela en que se ubique la vivienda tendrá al menos 600 m2.

Garaje-Aparcamiento y servicios del automóvil.
Se reservará una plaza de aparcamiento por cada vivienda o 100 m2 de otros usos. Cuando el número de aparcamientos así obtenido sea inferior a cinco o todas las calles a que presenta fachada sean peatonales o de anchura inferior a 3,50 metros en toda su longitud de fachada, no será obligatoria su reserva.

Industrias y almacenes de las categorías I, II y III.

Comercial y de oficinas.

Equipamientos comunitarios.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

2. Se prohíbe el cambio de uso de todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcadas como escolar, religioso, asistencial o público. Sobre estas parcelas solo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mejor servicio público del que anteriormente daban.

ARTICULO 68º. CAMBIO DE USO.

Para las instalaciones industriales que estén situadas en suelo calificado en las presentes Normas como "Zona Industrial", podrá cambiarse el uso industrial por el residencial cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El propietario solicitará al Ayuntamiento el cambio de uso, especificando razonada y justificadamente si se trata de una liquidación de la actividad industrial o de un traslado a nuevas instalaciones.
El cambio de uso deberá tramitarse como expediente de "Modificación de Normas Subsidiarias Municipales" según se estipula en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo. Los terrenos en cuestión pasarán de estar clasificados como "zona industrial" a zona residencial.

2. El Ayuntamiento en Pleno considerará la petición y, en su caso, aprobará inicialmente la modificación de las Normas Subsidiarias para cambio de uso, estimando y ponderando las razones argumentadas por la propiedad.

3. Aprobado el cambio de uso, el propietario redactará "Plan Especial de Reforma interior" que ordene el ámbito de la unidad de actuación.

4. Dentro de la "Unidad de Actuación" así delimitada se establecerán las reservas de suelo para equipamiento y dotaciones adecuadas a las necesidades de población. Las superficies de estas reservas respetarán en todo caso los mínimos establecidos en el artículo 13.2 de la Ley del Suelo, párrafos b), c) y e) y se ajustarán a los módulos especificados en el Anexo de Dotaciones del Reglamento de Planeamiento.
Con carácter excepcional, justificado por las necesidades específicas de la zona, el Ayuntamiento podrá acordar la agregación de las superficies de cesión destinadas a dos o más sistemas sistemas distintos en uno cualquiera de ellos.

5. Para las unidades de actuación se fija una densidad máxima de 50 viviendas por hectárea, y una altura de edificación de dos plantas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
POR SUPERIORIDAD
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA
Delegación
Provincial
CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL
DE ORDENACION DEL
TERRITORIO Y URBANISMO
CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 69º. DEFINICION.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una "Unidad de Actuación" para las que se prevé su desarrollo mediante "Plan Especial" o "Estudio de Detalle".

El ámbito de estas zonas queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a "Calificación del Suelo".

ARTICULO 70º. PLANEAMIENTO DERIVADO.

Por la iniciativa privada o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento, se redactarán sobre las "Unidades de Actuación", los correspondientes Planes Especiales o Estudios de Detalle, ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

ARTICULO 71º. DELIMITACION.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de las "Unidades de Actuación", ateniéndose a las directrices que más adelante se fijan.

ARTICULO 72º. ALINEACIONES Y RASANTES.

1. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en las Normas, y deberán fijar las rasantes.

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada una de las Unidades de Actuación y señalados en los planos de ordenación correspondientes. Justificadamente podrán variar su posición respecto a la edificación y límites de la Unidad de Actuación.

ARTICULO 73º. NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACION DEL SUELO.

En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarias para el desarrollo de las "Unidades de Actuación" se estará a lo establecido en las Normas Específicas para la Zona en que están calificadas e incluídas: Superficie no menor de 100 m2. y presentarán un frente mínimo de fachada de 6 metros. Las parcelas en "Unidades" de uso industrial tendrán como mínimo

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR 1994
CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

200 m2. y 8 metros de fachada.

ARTICULO 74º. APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1. El aprovechamiento edificatorio será el determinado en el Título III de las presentes ordenanzas.

2. La altura máxima de la edificación será la determinada en los planos de ordenación "Protección, Altura y Alineaciones de la Edificación".

ARTICULO 75º. CONDICIONES DE USO.

En los cuadros de determinación de las distintas "Unidades de Actuación" se señala para cada una de ellas el uso global, permitiendose los usos fijados en las Normas Específicas para la Zona en que están calificadas e incluídas.

ARTICULO 76º. ORDENANZAS.

Serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluídas y calificadas.

El planeamiento de desarrollo deberá garantizar que se satisfaga la demanda existente en cuanto a tamaño de parcela.

ARTICULO 77º. OBJETIVOS Y DIRECTRICES DE LAS "UNIDADES DE ACTUACION".

1. "UA.-1". Estudio de Detalle en la Huerta de San Antonio.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras, definiendo alineaciones y rasantes y obteniendo espacios libres de cesión.

Iniciativa Privada.

2. "UA.-2". Estudio de Detalle junto al Parque de las Cespedillas.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras y definiendo alineaciones y rasantes.

Iniciativa Privada.

3. "UA.-3". Estudio de Detalle en la Huerta.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras, definiendo alineaciones y rasantes y obteniendo espacios libres de cesión.

Iniciativa Privada.

4. "UA.-4". Estudio de Detalle entre el Arroyo del Hechicero y la zona oeste de la ronda perimetral.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras, definiendo alineaciones y rasantes y obteniendo espacios libres de cesión.

Iniciativa Privada.

5.- "UA.-5". Plan Especial de Reforma Interior de la zona comprendida entre las calles Luis Pérez Ponce y Nueva y el norte de la ronda perimetral.

Ordenación y consolidación de la zona, que actualmente tiene un crecimiento no controlado. Se prevee la redacción de un PERI para dotación de servicios e infraestructuras, definición de alineaciones y rasantes y cesión de espacios libres.

Iniciativa Pública.

6. "UA.-6. Estudio de Detalle entre las calles Fábrica de Conservas y Cruz Marcela y el borde este del casco.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras y definiendo alineaciones y rasantes. Creación de una calle perimetral, evitandose que las edificaciones presenten traseras al Suelo No Urbanizable.

Iniciativa Privada.

7. "UA.-7". Estudio de Detalle entre la Calleja de los Huertos, el campo de fútbol y la Carretera de Adamuz.

Ordenación y consolidación de vacío urbano, dotandolo de servicios e infraestructuras, definiendo alineaciones y rasantes y obteniendo espacios libres de cesión.

Iniciativa Privada.

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

UNIDADES DE ACTUACION EN SUELO URBANO. Determinaciones.

Unidad actuac	Superf m2	Calificacion y uso	Instrum Planeam	m2 edificables	Cesión espac libres	Cesión equipam ed (EGB)	Cesión viales
UA-1	20.700	E.C.H.	ED-PU	13.400	3.300		4.000
UA-2	1.900	"	PU	1.450			450
UA-3	16.000	"	ED-PU	9.700	1.900		4.400
UA-4	19.800	"	"	14.600	2.100		3.100
UA-5	24.300	"	PERI-PU	16.850	3.350		4.100
UA-6	18.000	"	ED-PU	12.200			5.800
UA-7	16.000	"	"	8.900	1.900		5.200
TOTAL	**116.700**			**77.100**	**12.550**		**27.050**

E.C.H.: Extensión del Casco Histórico: PU: Proyecto de Urbanización; PERI: Plan Especial de Reforma Interior; ED: Estudio de Detalle.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 78º. ALCANCE.

Las Normas de Ordenación establecen para los distintos sectores de suelo apto para urbanizar, su dependencia del desarrollo urbano previsto y su relación con la estructura general y orgánica del territorio. Se establecen, igualmente, las intensidades, usos globales y condiciones de ordenación de cada uno de los sectores para su desarrollo en planes parciales.

ARTICULO 79º. SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Las Normas Subsidiarias establecen dos sectores en Suelo Apto para Urbanizar, tal y como señala en los planos de ordenación de "Sectores y Unidades de Actuación".

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA
Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 80º. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

1. Plan Parcial I1 de uso Industrial Intensivo situado al sur del núcleo, apoyado en la carretera de acceso desde la N IV.

2. La ordenación detallada del Plan Parcial, resolverá adecuadamente la conexión con la carretera en que se apoya. Se establecerá una calle perimetral con fachada de edificación a la misma, prohibiéndose las edificaciones traseras dando al suelo No Urbanizable.

3. Con carácter indicativo se aplicarán las ordenanzas de la zona "Industrial" de Suelo urbano.

ARTICULO 81º. USOS GLOBALES Y NIVELES DE INTENSIDAD.

1. Los usos permitidos son los definidos en la normativa de aplicación para la zona "Industrial" de Suelo Urbano, siendo el nivel de intensidad el derivado de la aplicación de la esta normativa.

2. La edificabilidad bruta se fija en 0.6 m2 techo/m2 suelo sobre superficie total delimitada. La parcela mínima se fija en 200 m2.

3. El Plan Parcial deberá garantizar que se satisfaga la demanda existente en cuanto a tamaño de parcela.

4. Dotaciones.- Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Los espacios libres se situarán dentro de lo posible junto al sector Residencial.

ARTICULO 82º. INICIATIVA DE DESARROLLO.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa de los particulares y mediante el sistema de Ejecución de "Compensación". Transcurridos 24 meses desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, sin que se haya iniciado la tramitación, el Excmo. Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de expropiación o cooperación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos, según los articulos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 83º. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

1. Plan Parcial R de uso Residencial, situado al sur del núcleo, apoyado en la actual ronda perimetral y en el Camino de la Ermita.

2. Corresponde a suelos aptos para urbanizar destinados a recoger la demanda de viviendas.

3. La ordenación detallada del Plan Parcial resolverá adecuadamente la conexión con el actual núcleo. Se establecerá una calle perimetral con fachada de edificación a la misma, prohibiendose las edificaciones traseras dando a Suelo No Urbanizable.

4. Con carácter indicativo se aplicarán las ordenanzas de la zona "Extensión del Casco Histórico" de Suelo Urbano.

ARTICULO 84º. USOS GLOBALES Y NIVEL DE INTENSIDAD.

1. El uso previsto es básicamente Residencial, con las tolerancias establecidas en la normativa correspondiente al Suelo Urbano "Residencial".

2. La edificabilidad máxima asignada es de 0.75 m2 techo/suelo sobre superficie total delimitada.

3. La densidad máxima se fija en 50 viv/Ha.

4. Dotaciones.- Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

5. Tipología de la edificación.- Edificación en manzana cerrada, con parcela mínima de 80 m2 y dos plantas de edificación máxima.

ARTICULO 85º. INICIATIVA DE DESARROLLO.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa municipal y mediante el sistema de Compensación, Cooperación o Expropiación, en un plazo máximo de 24 meses desde la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por polígonos, según los artículos 36,37 y 38 del Reglamento de Gestión.

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

SECTORES SUELO APTO PARA URBANIZAR

Sector	Superficie actuación	Uso global	Edificabilidad bruta (m2/m2)	Número de viviendas	Cesiones gratuitas sistemas locales (m2 suelo): Espacio libre	Centros docentes	Parque deportivo	Reserva equipam. comercial y social	Superf. orient. viales y aparcam.
PP-I1	68.500	Industrial	0.60		7.400		1.480		11.000
PP-R	48.900	Residencial	0.75	245	4.410	2.450		490	11.200

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 86º. ALCANCE.

Las. Normas de ordenación tienen como objetivo para el suelo No Urbanizable preservar a dicho suelo del proceso de desarrollo urbano, y establecer, en su caso, medidas de protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje y elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su degradación

ARTICULO 87º. NORMAS RELATIVAS A LA PARCELACION DEL SUELO

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

Las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de suelo No Urbanizable, no podrán efctuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/73).

ARTICULO 88º. NORMAS RELATIVAS A LA EDIFICACION

1. Condiciones de adaptación al paisaje.
Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo No Urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen.

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

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

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

3. Altura.
La altura máxima de la edificación será de dos plantas o siete metros.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR 1994
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

4. Condiciones de cierre de fincas.
Solo podrán construirse, previa licencia municipal, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo.

En todo caso deberán realiozarse mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

5. Condiciones de acceso.
Las edificaciones deberán apoyarse en la redviaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y de servicio a una sola edificación.

6. Condiciones higienico-sanitarias.
a) Abastecimiento de agua.
Solo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

b) Evacuación de residuales.
Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta estableciendo un sifón hidraulico en el albañal de conexión.
Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o depuradoras.
En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos.

7. Tratamiento del entorno de la edificación.
a) Movimiento de tierras.
Solo podrán autorizarse los necesarios para la edificación, prohibiendose los que alteren la topografía natural del terreno.

b) Conservación de vegetación.
Se conservará el arbolado existente, prohibiendose su tala. La repoblación deberá hacerse con especies propias del lugar.

ARTICULO 89º. EDIFICIOS O INSTALACIONES DISCONFORMES CON LAS NORMAS.

Los edificios o instalaciones construídos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "Fuera de Ordenación" mientras subsistan. No obstante, podrán autorizarse en los mismos

obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse se atendrán al cumplimiento de estas Normas.

ARTICULO 90º. DIVISION EN ZONAS.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen los siguientes tipos y categorías de suelo.

VEGA DEL GUADALQUIVIR
CAMPIÑA
ESTRIBACIONES DE SIERRA MORENA
PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS Y CAUCES FLUVIALES Y RIO GUADALQUIVIR Y MARGENES
PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA
Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 91º. ALCANCE.

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en sus artículos 85 y 86 en cuanto al Suelo No Urbanizable.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referentes a distintas categorías de Suelo No Urbanizable, prevalecerán a las contenidas en el presente capítulo.

ARTICULO 92º. CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

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

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

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

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

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

ARTICULO 93º. ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

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

2. Usos regulados.
Las construcciones e instalaciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación agraria o ganadera. El Ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada si, previos los informes que

considere pertinentes, se estime no suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporcion adecuada de la construcción respecto a la explotación agrícola.

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

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

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

- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.

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

3. Parcela mínima.
La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m2. Se podrán autorizar pequeñas edificaciones dedicadas a almacén de aperos, aun cuando el tamaño de la parcela en que se ubique no la justifique, y se disponga por el promotor de otras parcelas en lugares distintos que justifiquen la necesidad de dicha construcción.

4. Ocupación de parcela.
La ocupación máxima de parcela será del 2% de la parcela en que se autorice la construcción.

5. Otras condiciones.
La regulación de estas actividades y explotaciones se ajustará a los Planes y normas del ministerio de Agricultura y de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

ARTICULO 94º. ACTIVIDADES VINCULADAS A LAS OBRAS PUBLICAS.

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

2. Usos regulados.
Se establecen las siguientes categorías:

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

a) Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: Las de carácter temporal, cuyo periodo de existencia no rebasa al de la construcción a que se liga, de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecutada la obra pública, a menos que se conceda la oportuna convalidación urbanística.

b) Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: Centros operativos, viveros, garajes, talleres y viviendas del personal encargado.

c) Construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas: Aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros deberán demostrar su vinculación a la obra pública.

3. Parcela mínima.
No se fija parcela mínima.

4. Ocupación de parcela.
No se limita.

5. Otras condiciones.
Será obligatorio el estudio de impacto ambiental para otorgar la correspondiente licencia a las obras de nuevas infraestructuras (tendidos eléctricos, conducciones de abastecimiento y saneamiento de aguas, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, ferrocarriles y similares) de acuerdo con lo dispuesto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

ARTICULO 95º. EDIFICACIONES O INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

1. Definición.
Cuando la declaración de utilidad pública o interés social venga atribuida por aplicación de legislación específica. En caso contrario sólo podrá considerarse cuando así se establezca por acuerdo del Ayuntamiento Pleno y previa valoración de las justificaciones del solicitante.

2. Usos regulados.
- No se autorizarán, en aplicación de las normas del presente artículo, industrias al borde de la carretera, salvo las calificadas legalmente como "peligrosas e insalubres".

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
VILLAFRANCA DE CORDOBA

- Igualmente no serán autorizables, en aplicación de las presentes Normas, complejos industriales (centrales nucleares etc.), grandes dotaciones (hipermercados, complejos deportivos, etc.), aunque se declaren de utilidad pública o interés social. Para proceder a su autorización será necesario la Modificación de las Normas Subsidiarias para establecer las determinaciones urbanísticas en cuanto a la ordenación y protección del entorno, así como prever las implicaciones en el término municipal derivadas del asentamiento de mano de obra y consiguiente necesidad de residencia o servicios.

3. Parcela mínima.
No se fija parcela mínima.

4. Condiciones de la edificación.
- Carácter aislado. Las construcciones erigidas en virtud del presente artículo, deberán tener el carácter de aislada, y no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población. Igualmente cumplirán las limitaciones de tamaño y forma de parcela, condiciones estéticas y tratamiento del entorno exigidas para las viviendas unifamiliares aisladas señaladas en el siguiente artículo.

- El aprovechamiento edificatorio vendrá limitado por los siguientes parámetros:

Altura máxima: 2 plantas o 7 m.

Ocupación máxima:
Primeros 6.000 m2. parcela.....10%
Resto hasta 25.000 m2 ..... 5%
Resto..... 2%

5. Otras condiciones de la edificación.
- Necesidad de emplazamiento en el medio rural. La necesidad de emplazamiento en el medio rural deberá justificarse necesariamente en el hecho de imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o bien en el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

-Deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR 1991
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 96. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

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

2. Parcela.
No se fija parcela mínima.

3. Condiciones de la edificación.
- No se limita la ocupación máxima de parcela.

- Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en estas Normas.

4. Otras condiciones.
- Necesidad de emplazamiento rural. La autorización de estos usos se realizará por el procedimeinto del artículo 44 del Reglamento de Gestión urbanística. La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

- Posibilidad del formación de núcleo de población. Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

- Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1974) y demás legislacion específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración del espacio natural afectado.

- Será exigible Evaluación del Impacto Ambiental a aquéllas instalaciones comprendidas en el RDL. 1302/86 y el RD 1131/88.

ARTICULO 97º. ACTIVIDADES INDUSTRIALES VINCULADAS AL MEDIO RURAL.

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

Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

2. Usos regulados.
Se establecen las siguientes categorías:

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

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

c) Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.

d) Almazaras.

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

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

4. Condiciones de la edificación.
- La ocupación máxima de parcela será del 50%.

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

5. Otras condiciones.
- Necesidad de emplazamiento rural. La autorización de estos usos se realizará por el procedimeinto del artículo 44 del Reglamento de Gestión urbanística. La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

- Posibilidad del formación de núcleo de población. Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUGERENCIAS
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Diputación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 98º. GRAN INDUSTRIA.

1. Definición.
Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación tienen difícil ubicación en el suelo Urbano o Urbanizable.

2. Usos regulados.
Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m2 de superficie construída o 15.000 m2 de superficie transformada.

3. Parcela mínima.
La parcela mínima para autorizar estas construcciones es de 25.000 m2.

4. Condiciones de la edificación.
- La ocupación máxima de parcela será del 35%.

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

5. Otras condiciones.
- Necesidad de emplazamiento rural. La autorización de estos usos se realizará por el procedimeinto del artículo 44 del Reglamento de Gestión urbanística. La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o Urbanizable.

- Posibilidad del formación de núcleo de población. Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

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

- Será exigible Evaluación del Impacto Ambiental.

- Asimismo, con la solicitud de autorización de uso por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aportarse estudio de Incidencias Sobre el medio, conteniendo la siguiente

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVAS
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

información:

a) Justificación de la necesidad del emplazamiento.

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

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

d) Resolución del abastecimiento de agua.

e) Sistema de depuración de vertidos.

f) Régimen de uso e instalaciones previstas.

g) Programación y fases.

ARTICULO 99º. OTRAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES.

1. Definición.
Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, distribución y almacenamiento, no incluídas en el apartado 30.3 de las presentes Normas.

2. Parcela mínima.
La parcela mínima para autorizar estas construcciones es de 6.000 m2.

3. Condiciones de la edificación.
- La ocupación máxima de parcela será del 20%.

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

4. Otras condiciones.
- Necesidad de emplazamiento rural. La autorización de estos usos se realizará por el procedimeinto del artículo 44 del Reglamento de Gestión urbanística. La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por razones legales o técnicas (industrias peligrosas).

- Posibilidad del formación de núcleo de población. Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIONES
7 MAR 1991
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

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

ARTICULO 100º. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

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

2. Usos regulados.
Se establecen las siguientes categorías:

a) Dotaciones: Instalaciones deportivas, escolares, asistenciales, religiosas y análogas.

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

c) Turísticas y de relación: Bares, restaurantes, hoteles y cámpings.

d) Vertederos y análogos (cementerios de coches, ...).

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

4. Condiciones de la edificación.
- La ocupación máxima de parcela será del 35%.

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

5. Otras condiciones.
- Necesidad de emplazamiento rural. La Todos los equipamientos y servicios deberán ser autorizados por la Comisión provincial de Urbanismo, con arreglo al procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, previamente a la concesión de licencia municipal. La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
JUNTA DE ANDALUCIA Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

determinada por el propio carácter de la actividad.

- Posibilidad del formación de núcleo de población. Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

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

ARTICULO 101º. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

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

2. Parcela mínima.
La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a vivienda unifamiliar es de 25.000 m2.

3. Condiciones de la edificación.
- La ocupación máxima será del 2%.

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

4. Otras condiciones.
- La autorización del uso de vivienda unifamiliar se realizará por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Posibilidad de formación de núcleo de población. Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en estas Normas.

ARTICULO 102º. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

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

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

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

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

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIVAS
7 MAR. 1994
Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUBSANACIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA
AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 103º. DEFINICION.

Corresponde a zonas aledañas al Río Guadalquivir con escasa diferencia de cota respecto al mismo, con cultivos intensivos de regadío que ocupan la parte central del término municipal de Villafranca de Córdoba.

El ámbito de las zonas queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

ARTICULO 104º. USOS PERMITIDOS.

- Actividades agropecuarias. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío.

- Vivienda familiar de carácter agrario con las siguientes condiciones:

  * Parcela mínima, 2.5 Ha.

  * Superficie edificable, 750 m2.

  * Distancia mínima a otra vivienda, 200 m.

- Actividades vinculadas a las obras públicas.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de 2.000 m2. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m de la edificación principal.

ARTICULO 105º. USOS AUTORIZABLES.

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

- Actividades extractivas.

- Equipamientos especiales.

- Equipamientos turísticos y de relación.

- Actividades industriales vinculadas al medio rural.

- Dotaciones.

ARTICULO 106º. DEFINICION.

Corresponde a zonas de campiña con cultivos intensivos de secano o regadío que ocupan la parte sur del término municipal de Villafranca.

El ámbito de las zonas queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a Calificación del Suelo.

ARTICULO 107º. USOS PERMITIDOS.

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

ARTICULO 108º. USOS AUTORIZABLES.

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

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vertederos y análogos.
- Vivienda unifamiliar aislada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR SUSTITUCION
7 MAR. 1996
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Delegación Provincial CORDOBA

ARTICULO 109º. DEFINICION.

Corresponde a las zonas de sierra que ocupan la mitad norte del término municipal de Villafranca.

El ámbito de la zona queda delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente a calificación del suelo.

ARTICULO 110º. USOS PERMITIDOS.

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

ARTICULO 111º. USOS AUTORIZABLES.

Serán autorizables por el procedimiento del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que se demuestre su compatibilidad con los valores protegidos de esta zona:

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.

ARTICULO 112º. USOS PROHIBIDOS.

- Gran Industria.
- Otras actividades industriales.
- Equipamientos especiales.
- Vertederos y análogos.
- Vivienda unifamiliar.

ARTICULO 113º. DEFINICION.

Se incluyen en esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de carreteras, caminos y vías pecuarias, ferrocarriles, redes de energía eléctrica de alta tensión, redes de abastecimiento de agua, instalaciones de saneamiento de la población y cauces fluviales.

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 metros a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que existe legislación específica que lo determine con carácter particular.

2. También se incluyen en esta zona los suelos pertenecientes al cauce del río Guadalquivir y sus márgenes.

El ámbito de esta zona queda delimitado en el plano de ordenación correspondiente a Calificación del suelo.

ARTICULO 114º. USOS PROHIBIDOS.

Se prohibe cualquier uso constructivo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA
Diputación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE VILLAFRANCA DE CORDOBA

ARTICULO 115º. DEFINICION.

Corresponde a suelos en los que es obligada una protección adecuada que permita realizar los trabajos necesarios para el estudio de los yacimientos existentes.

ARTICULO 116º. USOS PERMITIDOS.

- El uso exclusivo es el destinado a las excavaciones arqueológicas, no autorizandose ningún otro. Los usos ya existentes en estas zonas se supeditarán a las necesidades de las excavaciones arqueológicas.

- Se cuidará que no se instalen en sus áreas de influencia edificaciones, industrias o servicios de interés público que puedan entorpecer posibles ampliaciones de las excavaciones.

ARTICULO 117º. USOS CONSTRUCTIVOS AUTORIZADOS.

No se permite ningún uso constructivo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIONES
7 MAR. 1984
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes Delegación Provincial CORDOBA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUSPENSIVOS
7 MAR. 1994
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA

JUNTA DE ANDALUCIA
Delegación Provincial CORDOBA

AYUNTAMIENTO DE CORDOBA - VILLAFRANCA DE CO

ARTICULO 118º. DEFINICION.

Son dos zonas que corresponden a las superficies comprendidas en sendos círculos de 300 metros de diámetro con centro en la Ermita de Los Remedios y en la Ermita del Santo Calvario.

ARTICULO 119º. USOS PERMITIDOS.

- Actividades recreativas y de esparcimiento.

ARTICULO 120º. DESARROLLO URBANISTICO.

Para el desarrollo y adecuación de este sistema de espacios libres será necesaria la redacción de un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotandolo de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

Abril de 1.993

Fdo: Joaquín Millán García
Arturo González Martínez

DI . . . . . .