Diputación de Córdoba
Servicio de Arquitectura y Urbanismo

AGENDA 2030

Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

Actuación:
Modificación de planeamiento general y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque.

Municipio:
Villanueva del Duque (Córdoba)

Equipo redactor:
Isabel Casas Gómez – Cecilia Martínez Pancorbo. Arquitectas

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

AYUNTAMIENTO VILLANUEVA DEL DUQUE

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

1 MEMORIA GENERAL

1 MEMORIA GENERAL

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto.

El presente documento de Modificación de planeamiento general y corrección de errores del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque (en adelante PGOU) tiene por objeto la resolución de distintas problemáticas derivadas de la aplicación de las normas urbanísticas y la aclaración de algunos artículos así como la corrección de los errores observados en la documentación gráfica del PGOU relativa a las alineaciones en el callejón de la piscina.

De esta forma, la modificación del PGOU, se centra fundamentalmente en los siguientes puntos:

- Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.
- Aclaración en las alineaciones de los suelos industriales.
- Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados en suelo urbano y su aplicación en las distintas zonas.

En todo caso, las modificaciones introducidas en este documento serán de determinaciones de carácter pormenorizado contenidas en el PGOU de Villanueva del Duque y tendrán como límite su no sometimiento a ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

De esta forma, la innovación no supone una alteración sustancial de la ordenación estructural del Plan General, por lo que se lleva a cabo como modificación del instrumento de planeamiento, con las consideraciones y efectos oportunos.

La Modificación se redacta a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Duque, habiéndose dispuesto su contratación mediante Decreto de adjudicación del Diputado Delegado de Cohesión Territorial de la Diputación Provincial de Córdoba, Resolución nº 2020/00005036, de fecha 16 de septiembre de 2020 relativo al contrato menor del servicio de redacción de la modificación de Planeamiento General y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque, dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico 2020.

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

El Equipo redactor está formado por:

Isabel Casas Gómez	Arquitecta
Cecilia Martínez Pancorbo	Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

1.2. Procedencia y tramitación

La presente innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pues no supone la alteración integral de la ordenación establecida ni la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente[1].

La Normativa Urbanística del PGOU de Villanueva del Duque, en su artículo 4, determina el régimen de Innovación del Plan, de manera que cualquier innovación que no constituya una Revisión tendrá la consideración de Modificación del PGOU, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística [2] y tramitándose conforme se prevé en ésta.

En este caso, por el alcance y contenido, al verse alteradas una serie de determinaciones de carácter pormenorizado y atendiendo a la regulación aludida anteriormente, se ha considerado que la propuesta de actuación contenida en el presente documento constituye una Modificación Puntual, que en función de su contenido es de naturaleza pormenorizada, lo que determinará que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponda al municipio. [3]

Tal y como se ha señalado anteriormente, este documento de Modificación es un instrumento de planeamiento urbanístico que no está sometido a Evaluación Ambiental estratégica según la legislación ambiental vigente[4], lo que simplifica la tramitación del presente instrumento de planeamiento. De esta manera, la tramitación se reduce a:

a. Consulta previa a la Consejería competente en materia de Salud sobre la procedencia de someter el documento de Modificación a Evaluación de Impacto en Salud.[5]

b. Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

c. Sometimiento del instrumento de planeamiento al proceso de información y participación pública de duración no inferior a un mes y requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

   Sólo será preceptivo el informe de evaluación de impacto en salud, en el supuesto de que la Consejería competente en materia de salud lo hubiera considerado procedente en el trámite de consultas previas.

d. Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento (competente por no afectar a la ordenación estructural del PGOU[6]) del documento de Modificación del PGOU, modificado, en su caso, con el contenido de las alegaciones formuladas y los pronunciamientos recibidos, previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

[1] Art. 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
[2] Artículos 36,37 y 38 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
[3] Artículo 31.1 B) a) y 36.2.c) 1ª de la LOUA.
[4] Sección IV del Título III de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, Ley 7/2007, modificada por Decreto Ley 3/2015.
[5] Artículo 56.3 y 59.5 de la Ley 6/2011de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía modificados por el artículo 18 del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía
[6] Artículo 31.B) a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

1.3. Contenido documental

Los documentos que integran la presente innovación son:

MEMORIA GENERAL
OBJETO Y CONTENIDO
ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE
DESCRIPCION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES. MODIFICACIONES PROPUESTAS
ALCANCE
ANEXOS A LA MEMORIA

NORMAS URBANÍSTICAS
NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

PLANIMETRÍA

1. PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)

Plano I.1	Ordenación Completa. Núcleo urbano Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable (extracto plano 8a PGOU)
Plano I.2	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones. (Extracto plano 9a PGOU).
Plano I.3	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión (Extracto plano 7a PGOU).

2. PLANOS DE ORDENACIÓN (PLANEAMIENTO MODIFICADO)

Plano 7a-M	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión (sustituye parcialmente al plano 7a PGOU).
Plano 8a-M.	Ordenación Completa. Núcleo urbano Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable (sustituye parcialmente al plano 8a PGOU)
Plano 9a-M	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones. (sustituye parcialmente al plano 9a PGOU)

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

RESUMEN EJECUTIVO
OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.
ALCANCE
ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

2. ANTECEDENTES. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. Antecedentes del planeamiento vigente

Planeamiento de ámbito supramunicipal

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto para el municipio de Villanueva del Duque, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Al ser las determinaciones contenidas en este documento de Modificación, de carácter pormenorizado, no se encuentran afectadas por las del POTA con incidencia en el municipio de Villanueva del Duque.

Planeamiento general vigente

El planeamiento urbanístico general vigente de Villanueva del Duque está constituido por:

- Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (CPOT y U.) a reserva de la simple subsanación de deficiencias, subsanadas en un nuevo Documento técnico aprobado en el Pleno del Ayuntamiento el 22 de diciembre de 2011 y publicado en Anuncio de 20 de septiembre de 2013 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba de Toma de Conocimiento, por el Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, de 14 de junio de 2012 del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas (BOJA 190. 27 de septiembre de 2013).
- Modificación del PGOU de Villanueva del Duque en el ámbito de los artículos 162 y 166 de las Normas Urbanísticas aprobada definitivamente con fecha 10 de junio de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Duque y publicación de la Normativa modificada en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 218 de 16 de noviembre de 2016.

2.2. Motivación de la Innovación

Esta innovación es una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que la formula.

Su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados artículos de la normativa urbanística, tanto por la definición de los usos pormenorizados, que en el caso de los dotacionales resultan insuficientes, como por la imposibilidad de ejecución de determinadas obras en los edificios fuera de ordenación.

También se incluye en la Modificación, la subsanación de errores de la planimetría de alineaciones y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada.

Todas las determinaciones modificadas son determinaciones de carácter pormenorizado que afectan al suelo urbano.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VIGENTES. MODIFICACIONES PROPUESTAS.

3.1. Conveniencia

La presente innovación del instrumento de planeamiento no responde a criterios de oportunidad, tratándose de una iniciativa pública con el único objeto de solventar aspectos de interés general para el municipio y sus habitantes. Tal y como se expuso anteriormente, su formulación surge ante la dificultad de aplicación de determinados artículos de la normativa urbanística en lo que se refiere sobre todo, a la definición de los usos pormenorizados y a la implantación de los mismos en las distintas zonas de ordenanzas.

De esta forma, el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Duque solicita a la Diputación de Córdoba la redacción de la presente Modificación y su inclusión dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico 2020 llevado a cabo por esta última.

Es, por tanto, esta innovación una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que lo formula.

3.2. Descripción y justificación de las determinaciones vigentes y modificaciones propuestas.

A continuación, en referencia a los objetivos requeridos por el Ayuntamiento de Villanueva del Duque, cuya totalidad motivan esta Modificación del Planeamiento general vigente, se describe el contenido de las determinaciones vigentes afectadas, se analiza su alcance y se realiza una propuesta de la modificación a incorporar en el documento de Modificación, que afecta tanto a la planimetría de alineaciones del PGOU como al articulado de la Normativa Urbanística, efectuándose algunas incorporaciones y precisiones en su redacción. Para entender estas modificaciones en la redacción se señala en **morado** la incorporación introducida y se tacha (~~xxxxxx~~) lo que se elimina.

En el análisis realizado, se pretende aportar el máximo número de datos que permita valorar y justificar la escasa incidencia en el modelo de ordenación propuesto por el planeamiento.

1. CLASES DE USOS PERMITIDOS EN SUELO URBANO

   El Ayuntamiento solicita la revisión del contenido del artículo 94. Clases de usos para aclarar la definición de usos exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

   Artículo 94. Clases de usos.

   Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

   a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
   b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 2 8 NOV. 2023
El Secretario,

c) *Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.*
d) *Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.*

Del análisis del contenido de este artículo cabe reseñar algunas cuestiones:

- No se entiende bien la definición de uso dominante en el sentido de que *"puede coexistir con otro uso dominante"*.

  Si dos usos dominantes, según ordenanza, coexisten, uno será dominante y el otro pasará a ser compatible en función del porcentaje de implantación de la parcela, pasando a ser dominante el de implantación mayoritaria. De esta forma, todos los usos dominantes establecidos en las zonas de ordenanzas, además de poder ser exclusivos, si se implantan de manera única en una parcela, pueden ser compatibles si coexisten con otro/s uso/s dominante/s.

  Se aclara en la definición de uso compatible esta cuestión, para facilitar la aplicación de los usos autorizados en cada zona de ordenanza.

- Uso compatible se define como el que debe coexistir con el uso dominante. Analizando los usos compatibles establecidos por estas NNUU en las zonas de ordenanzas, observamos que son muy variados: comercial, industria, administrativos, de relación, etc... usos todos ellos que pueden o no coexistir con otros usos, sin que exista obligación a ello. Si fueran sólo los que deben coexistir, en usos compatibles solo se incluiría el uso de cochera-aparcamiento y eso dependería de la reserva de aparcamiento que establece como obligatoria la normativa para cada uso.

  De esta forma, consideramos que es un error de redacción de forma que los usos compatibles no son los que deben coexistir sino los que <u>pueden</u> coexistir con el uso dominante.

Se propone modificar parcialmente la redacción de este artículo con las aclaraciones propuestas anteriormente:

<u>Artículo 94</u>. Clases de usos.

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante **de los autorizados en las ordenanzas de zona (en cuyo caso pasaría a ser uso compatible).**
c) Compatible: Es aquel que ~~debe~~ **puede** coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.
d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

2. DEFINICIÓN MÁS EXHAUSTIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS DOTACIONALES EN SUELO URBANO.

El Ayuntamiento hace referencia a la ausencia de usos asistenciales y administrativos dentro de la regulación de los usos pormenorizados del uso dotacional incluida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Villanueva del Duque.

También solicita la inclusión del uso de vivero de empresas dentro del equipamiento.

En el Capítulo II de las NNUU del PGOU, en concreto, en el artículo 85, se definen e identifican los Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios, "comprensivos de los centros públicos de la población destinados a usos administrativos, culturales, docentes, deportivos, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros servicios de interés social."

Se incluyen, por tanto, dentro de los Equipamientos, un amplio listado de posibles usos que posteriormente, se regulan en el Capítulo 1. Regulación de usos del Título VI referente a las Normas generales del Suelo Urbano y Urbanizable. En el artículo 90 se relacionan todos ellos y sus categorías para posteriormente regularlos.

En concreto, para el uso de equipamiento, el listado del artículo 90 incluye:

4. Dotaciones

4.1. Equipamiento

4.1.1. Educativo

4.1.2. Deportivo

4.1.3. Servicios de Interés Público y Social

4.1.3.1. Cultural

4.1.3.2. Religioso

4.1.3.3. Sanitario

4.1.3.4. Cementerio

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Observamos que dicho listado, respecto a la definición incluida en el artículo 85 omite los equipamientos con usos administrativos públicos y los asistenciales, siendo voluntad municipal que estos se incluyan.

Analizamos la regulación pormenorizada de los usos incluidos en los Servicios de Interés Público y Social (SIPS) para ver si es posible incluir los usos administrativos públicos y los asistenciales. Dicha regulación aparece contenida en el apartado 4.1.3 EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS DE INTERÉS PÚBLICOS Y SOCIAL que comprende desde el artículo 116 hasta el artículo 123, de manera que para cada uno de los usos pormenorizados del listado anterior el redactor incorpora un artículo con la definición del uso y otro para las condiciones a aplicar.

Observamos que varios de los usos incluidos en los SIPS tienen las mismas condiciones, de manera que los usos culturales, religiosos y sanitarios pueden ubicarse en planta baja o inferior en edificios con uso residencial o residencial público, no pudiendo utilizar los

accesos de aquellos, mientras que el uso cementerio debe situarse en un suelo expresamente calificado para este fin. La única diferencia entre los primeros es la definición de los mismos.

Para ver si los nuevos usos pueden incluirse dentro de esta regulación y con la estructura actual de la normativa urbanística, vamos a analizar estos usos para ver su analogía con el resto de SIPS.

Los usos que se quieren incluir son los asistenciales, los administrativos y servicios públicos y el uso de vivero de empresas.

Se definen los **equipamientos asistenciales** como aquellas dotaciones destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, discapacitados y otros grupos sociales. Nos referimos a hogares y centros de personas mayores, centros de servicios sociales, unidades de estancia diurna, residencias de alojamiento, etc.

Los **equipamientos administrativos y de servicios públicos** son aquellas dotaciones de servicios públicos destinadas tanto a la realización de actividades de carácter administrativo, de gestión de las Administraciones Públicas y la atención a la ciudadanía (oficinas de correos, administración local, agencias u organismos públicos, etc.) como a la prestación de servicios (mantenimiento y limpieza, seguridad y protección ciudadana, mercado de abastos, recinto ferial, defensa y justicia, servicios funerarios-sin incluir crematorio- y otros servicios análogos).

Los **viveros de empresas** son equipamientos municipales cuya función básica es servir de estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas de reciente o nueva, e incluso, futura creación, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo inicial de iniciativas de interés para el municipio con el objetivo claro de fomentar la generación de empleo y diversificar la estructura productiva local.

En el caso de los dos primeros, asistenciales y administrativos y servicios públicos, engloban otros muchos posibles equipamientos que podemos encontrar en los municipios, viendo necesaria su inclusión en la normativa urbanística.

Respecto al tercer equipamiento, el vivero de empresas, es de reseñar que no es tan común su implantación en municipios pequeños como Villanueva del Duque y aún es menos común que aparezca regulado en la normativa urbanística, asemejándose, en la mayoría de los casos, por analogía, a otro u otros de los tipos regulados. Si analizamos el uso de las dependencias de este tipo de equipamientos, encontramos que engloban actividades diversas: de tipo administrativo en cuanto a las oficinas de orientación e información a la creación de empleo, de tipo educativo con salas destinadas a la formación empresarial, de tipo industrial con zonas de talleres, etc...

Al ser voluntad municipal que este uso de vivero de empresas se incluya en la normativa urbanística del actual PGOU, proponemos que sea dentro de los equipamientos administrativos y de servicios públicos, por ser un equipamiento con un marcado servicio e interés público, realizando en el articulado una mención expresa al mismo.

De esta forma, los nuevos equipamientos a incluir dentro de los SIPS son de dos tipos: asistenciales y administrativos y de servicios públicos. Con objeto de no añadir más artículos a la normativa urbanística actual, se propone reorganizar todos los usos incluidos en los SIPS, agrupando aquellos que compartan algunas de sus características, bien por el propio uso, bien por las condiciones de implantación en la parcela, manteniendo en los artículos destinados a definición, la definición de cada uno de los tipos.

La nueva redacción propuesta afecta tanto a los artículos que regulan los SIPS, a excepción del uso cementerio, como también el artículo 90. Usos globales y categorías para incorporar los nuevos usos pormenorizados:

Artículo 90. Usos globales y categorías.

El presente PGOU determina los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente Título de las normas urbanísticas (OE).

En Suelo Urbano y Urbanizable se consideran los siguientes subcategorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario
   - 3.1 Comercial.
   - 3.2 Administrativo.
   - 3.3 De relación.
   - 3.4 Residencial Público

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:
   - 4.1 Equipamiento:
     - 4.1.1. Educativo
     - 4.1.2. Deportivo
     - 4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:
       - 4.1.3.1. Cultural **y Religioso**
       - 4.1.3.2. ~~Religioso~~ **Administrativo y de servicios públicos**
       - 4.1.3.3. Sanitario **y Asistencial**
       - 4.1.3.4. Cementerio
   - 4.2 Áreas libres
   - 4.3 Viario
   - 4.4 Infraestructuras
   - 4.5 Cochera-aparcamiento

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

(...)

4.1.3. EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS DE INTERES PÚBLICOS Y SOCIAL.

4.1.3.1. USOS CULTURAL Y RELIGIOSO

Artículo 116. Definición.

Comprende tanto los espacios y locales **culturales** (los destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.) como los **religiosos** (destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.).

Artículo 117. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja **e** inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.2. USOS ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 118. Definición.

Comprende las dotaciones de servicios públicos destinadas tanto a la realización de actividades de carácter administrativo, de gestión de las Administraciones Públicas y la atención a la ciudadanía (oficinas de correos, administración local, agencias u organismos públicos, etc.) como a la prestación de servicios (mantenimiento y limpieza, seguridad y protección ciudadana, mercado de abastos, recinto ferial, vivero de empresas, defensa y justicia, servicios funerarios –sin incluir crematorio- y otros servicios análogos).

Artículo 119. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja **e** inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Todos estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.3. USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Artículo 120. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales sanitarios destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos (Centros de salud, centros de urgencias, ambulatorios, etc.) y los asistenciales destinados a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, discapacitados y otros grupos sociales, (Hogares y centros de personas mayores, centros de servicios sociales, unidades de estancia diurna, residencias de alojamiento, etc.).

Artículo 121. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

3. APLICACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS EN LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENANZAS

Se hace necesario revisar las ordenanzas de zona en relación a los usos autorizados y prohibidos:

- Para considerar la posible incorporación, en todas las ordenanzas de zona, de los nuevos usos dotacionales analizados en el apartado anterior.
- Para analizar los usos autorizados en el PGOU vigente en la Zona Industrial tal y como solicita el Ayuntamiento al detectar que está prohibida la implantación de determinados usos.

Nuevos usos dotacionales

Respecto a los nuevos usos pormenorizados dotacionales, los asistenciales y los administrativos y de servicios públicos, consideramos conveniente autorizarlos en todas las zonas de ordenanza pues son usos de implantación mayoritaria en los núcleos urbanos de los municipios.

En el caso de la Zona Residencial, se incluye como uso dominante, pudiendo ser, en aplicación del artículo 94, dominante o compatible en función del porcentaje de implantación en la parcela. Esta zona de ordenanza se subdivide en tres subzonas: Subzona A Residencial libre, Subzona B Residencial Protegida y Subzona C Residencial Pareada y los usos se regulan por un lado, para la Subzona A y C y por otro para la Subzona B Residencial Protegida.

Artículo 162. Usos autorizados

Subzonas A y C:

Dominante: *Residencial en todas sus categorías*
Residencial Público
Educativo.
Cultural.
Sanitario.
Religioso.
Cochera-aparcamiento.

Compatibles: *Industria de 1.ª y 2.ª categoría.*
Comercial
Administrativo
De relación
Deportivo

Prohibidos: *Todos los demás.*

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario

Subzona B:

Dominante: *Residencial Protegida en todas sus categorías.*

Compatibles: *(Sin merma de la edificabilidad obligatoria destinada a VPO):*

Industria de 1.ª y 2.ª categoría.

Comercial.

Administrativo.

De relación.

Deportivo.

Cochera-aparcamiento.

Prohibidos: *Todos los demás.*

Si bien las tipologías de edificación pareada no suelen ser adecuadas para la implantación en planta baja de usos compatibles con el residencial, en concordancia con el mismo criterio seguido por la normativa urbanística del planeamiento general vigente, en cuanto al resto de usos de servicios de interés público y social autorizables, y con las subzonas establecidas por el PGOU de Villanueva del Duque, **se propone la inclusión de los usos dotacionales asistenciales y administrativos y de servicios públicos como usos dominantes en la Subzona A y C**. No se incluyen, sin embargo, en la Subzona B en la que de manera obligatoria el uso de Residencial Protegida debe ser dominante, por analogía con el resto de usos dotacionales de servicios de interés público y social.

En la Zona Industrial aparecen también regulados, además de los dominantes y compatibles, los usos exclusivos. Entendemos que esta distinción responde a las características de las zonas industriales, donde no todos los usos son aptos para ser compatibles con el uso característico industrial.

De esta forma, consideramos más adecuado la incorporación del uso asistencial como uso exclusivo en la Zona Industrial, por ser un uso más específico y sensible para compatibilizarse con otro en una misma parcela, y la del uso administrativo y de servicios públicos como uso dominante, pudiendo también ser, en aplicación del artículo 94, exclusivo o compatible en función del porcentaje de implantación en la parcela.

El vivero de empresas, al estar incluido dentro del uso dotacional administrativo y de servicios públicos, será un uso autorizable, con las mismas consideraciones anteriores.

Usos pormenorizados autorizables en la Zona Industrial

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Redacción del PGOU vigente:

<u>Artículo 168.</u> Usos autorizados

EXCLUSIVO: *Industrial en todas sus categorías categoría*

De relación

Deportivo

Cultural

Religioso

Sanitario

DOMINANTE: Comercial

COMPATIBLES: Administrativo

Residencial en 1ª categoría, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m².

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

En relación a los usos autorizables en esta zona de ordenanza es necesario hacer otras consideraciones:

- El **uso educativo** no se incluye entre los usos autorizables por lo que se entiende que es un uso prohibido, **solicitándose su autorización**, tal y como ocurre en la mayor parte de los municipios de la zona.

- El Ayuntamiento hace referencia a que con la lectura de los usos se deduce la imposibilidad de que el uso industrial se pueda implantar en un polígono industrial como uso dominante que coexista con otro, por ejemplo la fábrica de jamones con la zona de venta al público, o una industria con uso de oficina en planta baja, etc....

Esta interpretación viene derivada de la aplicación del artículo 94 del PGOU, que no posibilita que los usos exclusivos sean dominantes y coexistir con otros usos, sí lo contrario. Esto sólo afecta a los usos industriales en 1ª categoría pues el resto de categorías deben implantarse, en aplicación del artículo 101, en edificio exclusivamente destinado a este uso.

Para solventar esta cuestión consideramos dos posibles opciones:

1ª En el listado de usos, incluir como dominante el uso de Industria en 1ª categoría, manteniendo el resto de usos industriales como exclusivos.

2ª Dejar el uso industrial en exclusivo y añadir una aclaración que permita que pueda ser dominante en aquellos casos en los que las condiciones de implantación lo permitan.

Si bien las dos opciones son posibles y solventan la problemática antes descrita, creemos que la primera opción es más clara en cuanto a que no necesita indicación alguna no existiendo posibilidad de interpretación en su aplicación.

NUEVA REDACCION PROPUESTA

Artículo 162. Usos autorizados

Subzonas A y C:

DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías
Residencial Público
Educativo.
Cultural.
Religioso.
Administrativo y de servicios públicos
Sanitario.
Asistencial.
Cochera-aparcamiento.

COMPATIBLES: Industria de 1ª y 2ª categoría.
Comercial
Administrativo
De relación
Deportivo

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Subzona B:

DOMINANTE: Residencial Protegida en todas sus categorías.

COMPATIBLES: (Sin merma de la edificabilidad obligatoria destinada a VPO):
Industria de 1ª y 2ª categoría.
Comercial.
Administrativo.
De relación.
Deportivo.
Cochera-aparcamiento.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Artículo 168. Usos autorizados

EXCLUSIVO: Industrial en **2ª, 3ª y 4ª** categoría.
De relación

Deportivo

Cultural

Religioso

Sanitario

Asistencial

DOMINANTE: **Industrial en 1ª categoría**

Comercial

Educativo

Administrativo y de servicios públicos

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

COMPATIBLES: Administrativo

Residencial en 1ª categoría, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m².

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

4. OBRAS AUTORIZABLES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

En la actual normativa del PGOU de Villanueva del Duque, los edificios fuera de ordenación quedan definidos y regulados en el artículo 158:

***Artículo 158.* Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.**

1.- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y que resulten disconformes con estas Normas de Edificación, quedan calificados como «fuera de ordenación».

2.- Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la calificación o los usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en la disposición adicional 1.ª 3 de la LOUA´02.

3.- En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos por las Normas, fueran disconformes con las ordenanzas, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del PGOU, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

Se solicita que se revise el contenido de este artículo por la imposibilidad de realizar algunas obras en estos edificios, sobre todo en lo que a soberados o remontes de cubierta se refiere. Es el caso de algunas casas antiguas, que al no cumplir algunas de las determinaciones de la normativa urbanística, son calificadas como fuera de ordenación, y en aplicación de este artículo, no pueden aumentar la altura del soberado para hacer habitable la planta primera, aunque esta altura sea inferior a la altura máxima que fija el Plan, por considerarse aumento de volumen edificado.

Hemos detectado, además, que la referencia a la disposición adicional 1ª de la LOUA debe actualizarse pues la situación de fuera de ordenación queda recogida en el artículo 34.1 b) y 34.2. de la LOUA. En dicho artículo determina que el instrumento de planeamiento debe distinguir entre aquellas instalaciones, obras y edificaciones que sean totalmente incompatibles con la nueva ordenación de las que sean sólo parcialmente incompatibles, debiendo definir "los actos constructivos y los usos de los que pueden ser susceptibles las correspondientes instalaciones, construcciones, obras y edificaciones".

De la lectura y análisis del artículo 158 se deduce que el apartado 2. hace referencia a los edificios e instalaciones totalmente incompatibles, remitiendo a la LOUA para la determinación de las obras autorizadas, y el apartado 3 a los parcialmente incompatibles para los que define las obras permitidas.

Se propone modificar la redacción del artículo incorporando la distinción de totalmente compatible o parcialmente compatible establecida por la legislación urbanística. Para evitar errores de interpretación, se aclara de manera expresa cuales son las edificaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles.

También **se propone tanto la sustitución del término de aumento de volumen por los parámetros urbanísticos incluidos en las Normas Generales de Edificación** de la normativa urbanística del PGOU: altura, ocupación y edificabilidad neta como la eliminación de la referencia, como límite que no puede superarse, a los parámetros actuales sino a los parámetros que el Plan establezca. De esta forma; se permitiría realizar obras de reforma a las edificaciones parcialmente incompatibles siempre que no superen los parámetros de ocupación, altura y edificabilidad neta que el Plan determine en su parcela.

Con estas modificaciones, la nueva redacción del artículo propuesta sería:

Artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

1.- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y que resulten disconformes ~~estas Normas de Edificación~~, **con el mismo** quedan calificados como «fuera de ordenación».

2.- Los edificios e instalaciones **totalmente incompatibles con la nueva ordenación** porque resulten disconformes con la ordenación, la calificación o los usos del suelo, quedan

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023 El Secretario,

sujetos al régimen previsto en la legislación urbanística.[7] ~~disposición adicional 1.ª 3 de la LOUA´02.~~

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por los meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

3.- En los edificios e instalaciones **parcialmente incompatibles por ser** ~~, siendo~~ conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos por **el Plan** ~~las Normas~~, ~~fueran~~ **pero** disconformes con las ordenanzas, ~~y~~ **siempre que** no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del PGOU, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no ~~aumenten el volumen edificado~~ **impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad neta asignada por el Plan a la parcela.**

c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa **y nunca un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan.**

d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

5. ACLARACIONES EN LA REDACCION DE DETERMINADOS ARTÍCULOS

Se solicita modificar de la redacción de algunos artículos para que de la lectura de los mismos no quepa interpretación alguna.

Tratamiento de las fachadas en la Zona Residencial

El Ayuntamiento solicita aclarar que los revestimientos de fachada deben ser revestimientos continuos.

Artículo 166. Otras condiciones.

(...)

2. *Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en*

[7] LOUA, articulo 34.2.C)

ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica tradicional.
El acabado de fachada será de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.

(...)

Si bien consideramos que el término revoco o encalado ya presupone que el revestimiento deber ser continuo, a solicitud municipal se propone incluir que "el acabado de fachada será revestido con revestimiento continuo" para no dejar lugar a dudas, quedando ese párrafo de la siguiente manera:

"El acabado de fachada será **revestido con revestimiento continuo** de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma."

Residencias incluidas en el uso Residencial Público

Tras incluir los equipamientos asistenciales como usos dotacionales y estar incluidas en ese uso las residencias de ancianos, se solicita una aclaración en relación al uso de residencias que se incluye en Residencial Público.

La redacción del PGOU vigente es:

3.3. RESIDENCIAL PÚBLICO

Artículo 107. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, con servicios y gestión comunes, tales como hoteles, pensiones, residencias, etc., todos ellos con sus dependencias complementarias.

Con la redacción incluida en las NNUU del PGOU de Villanueva del Duque se deduce que el uso residencial Publico se refiere al uso residencial colectivo de carácter temporal con servicios comunes centralizados y unidad de funcionamiento/alojamiento, entendiendo que están incluidos, en cualquier caso, todos aquellos usos destinados a establecimientos de alojamiento turístico incluidos en la normativa sectorial de aplicación. La posibilidad de error viene de la inclusión en la redacción de las residencias, si bien éstas son usos residenciales públicos con un carácter más permanente que los anteriores, o dicho de otra manera, con una temporalidad mayor que los usos anteriores de hoteles, pensiones, etc.

Para distinguir estas residencias de aquellas incluidas en los usos asistenciales, es importante matizar que las segundas son usos incluidos dentro del uso de equipamientos y que, por tanto, tienen un marcado servicio público, con independencia de su gestión, y también un servicio social. Las residencias que pertenecen a los usos asistenciales también se diferencian de las incluidas en el uso Residencial Público en que requieren de una atención especializada.

De esta forma, y para evitar interpretaciones erróneas de la lectura de este artículo, se propone modificar su redacción:

Artículo 107. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal o **permanente** de personas, con servicios y gestión comunes. Se incluyen dentro de este uso:

- Los usos residenciales públicos de carácter temporal tales como hoteles, hostales, pensiones y demás establecimientos regulados por la normativa sectorial.

- Los usos residenciales públicos de carácter permanente que no requieran de una asistencia especializada ni tengan carácter de servicio social, tales como Conventos, residencias de estudiantes, etc.

6. ELIMINACION RETRANQUEO ZONA INDUSTRIAL

El Ayuntamiento solicita que se elimine la obligatoriedad del retranqueo de 5 metros respecto a la alineación oficial en los suelos industriales establecida en el artículo 171, pues distorsiona la imagen del casco urbano en sus zonas de uso industrial, al tratarse de un articulado que de forma general se aplica a polígonos industriales.

Artículo 171. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. ALINEACIONES

La edificación se retranqueará una distancia de 5,00 metros de la alineación oficial.

2. SALIENTES Y VUELOS

Salientes: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Vuelos: El vuelo de viseras y marquesinas no será superior a 0,50 metros, separándose de las parcelas colindantes una distancia no menor de una vez y media la del vuelo.

No observamos, en las edificaciones industriales actuales una homogeneidad en cuanto al retranqueo respecto a la alineación oficial, de manera que la eliminación de la obligatoriedad no supondría, en general, en aquellas edificaciones adosadas a los linderos laterales, la creación de medianeras vistas que deterioren la imagen urbana.

Al eliminar el retranqueo, la edificación deberá quedar alineada a vial, exceptuando de su cumplimiento a las edificaciones industriales existentes ya retranqueadas (realizadas al amparo del Planeamiento general vigente) para evitar que queden en situación de fuera de ordenación.

También se detecta un error en el título del artículo denominado Alineaciones, rasantes y vuelos pues el contenido del artículo no regula las rasantes y sí los salientes, pasando a denominarse Alineaciones, salientes y vuelos.

De esta forma se propone la modificación del artículo:

Artículo 171. Alineaciones, ~~rasantes~~ salientes y vuelos.

1. ALINEACIONES

La edificación se alineará a vial. Las edificaciones industriales existentes retranqueadas en cumplimiento del PGOU de Villanueva del Duque aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2008 no serán calificadas como "fuera de ordenación" por incumplir esta determinación, debiendo sólo en caso de sustitución total de la edificación, ajustarse a la nueva alineación.

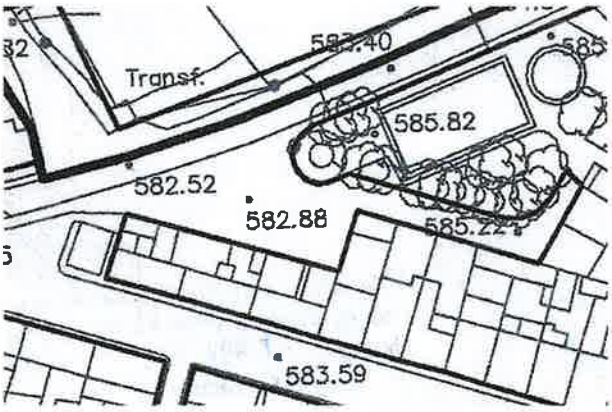
2. SALIENTES Y VUELOS

Salientes: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Vuelos: El vuelo de viseras y marquesinas no será superior a 0,50 metros, separándose de las parcelas colindantes una distancia no menor de una vez y media la del vuelo.

7. CORRECCION DE LAS ALINEACIONES EN EL CALLEJÓN DE LA PISCINA MUNICIPAL

Uno de los objetivos de esta Modificación del PGOU de Villanueva del Duque, tal y como aparece en el objeto del contrato, es la corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América. Tras la aprobación del PGOU de Villanueva del Duque, el Ayuntamiento detectó que las alineaciones marcadas en este callejón no se correspondían con las existentes, solicitando su corrección en esta Modificación.

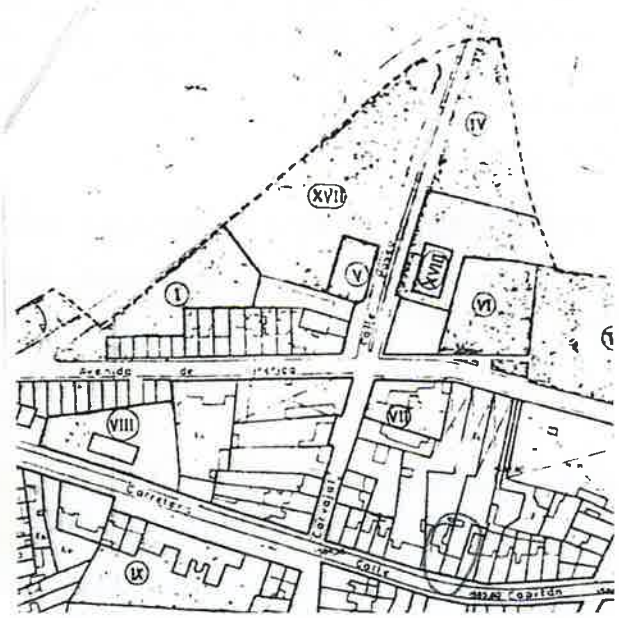


Extracto del plano 9a. Ordenación completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones del PGOU de Villanueva del Duque.

Imagen aérea del ámbito del callejón de la piscina municipal y las traseras de las viviendas recayentes a la Avenida América.

Tal y como se aprecia en las imágenes adjuntas, la base cartográfica utilizada en la planimetría de suelo urbano del PGOU de Villanueva del Duque, no incluye la morfología y superficie total de las parcelas de esas viviendas, por lo que no representa la realidad existente.

Analizado el planeamiento general anterior, observamos que la morfología y alineaciones de esas parcelas se corresponden con las establecidas por el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 10 de marzo de 1986.



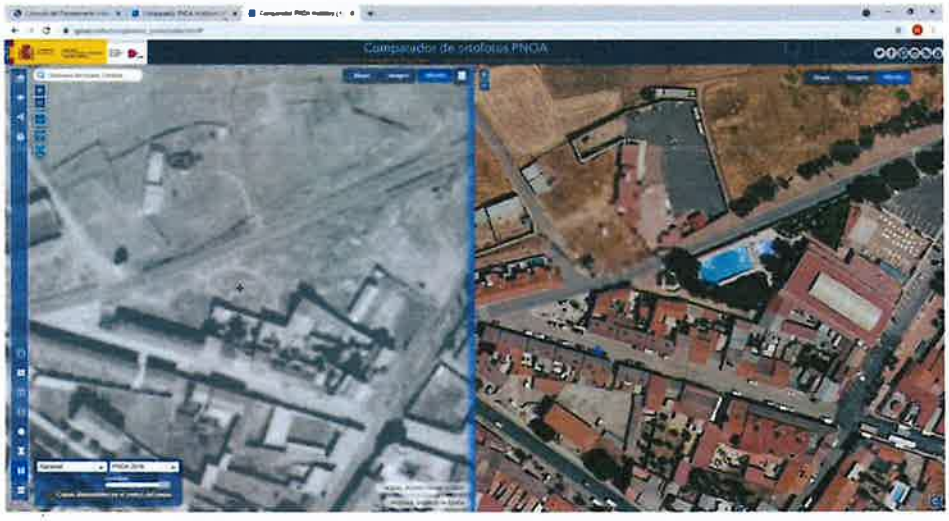
En el plano de la Delimitación se presentan las parcelas catastrales de la forma en la que consta en la imagen planimétrica.

El PGOU se aprueba definitivamente en el año 2008, con toma de conocimiento de subsanaciones en 2013, y en los planos se incorporan estas alineaciones tal como aparecen en la Delimitación de suelo, si bien estas parcelas habían evolucionado.

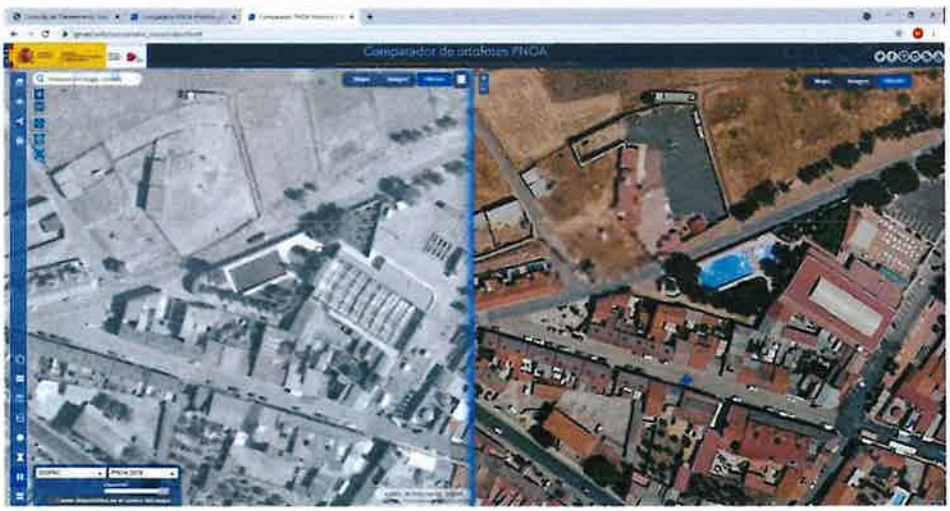
Se adjunta una serie de comparativas con el SIGPAC de 2009 para poder apreciar la evolución de las parcelas de referencia observando como la morfología actual ya consta en la planimetría del año 2003.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Comparativa Interministerial 1973-86 con SIGPAC 2009



Comparativa Nacional 1981-86 con SIGPAC 2009



Comparativa SIGPAC 1997-2003 con SIGPAC 2009

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

En base a la información catastral consultada, las alineaciones que se grafían en los actuales planos del PGOU, son parte de las parcelas catastrales de las viviendas que dan frente a la Avenida América, a excepción de la número 16, que se trata de una parcela catastral completa con fachada al callejón.

Las fechas de construcción extraídas de la información catastral, así como sus usos son las siguientes:

Parcela completa, con fachada al callejón:

Avda. América 16 D: Año 1999. Residencial.

Parciales de parcelas, traseras de las parcelas que dan frente a la Avenida América:

Avda. América 18: Año 1986. Residencial.

Avda. América 20: Año 1982. Residencial.

Avda. América 22: Año 1982. Residencial.

Avda. América 24: Año 1990. Residencial.

Avda. América 26: Año 1992. Residencial.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Como estos datos se constata que las edificaciones comienzan a aparecer en la información catastral a partir del año 1982, y, tal y como hemos reseñado anteriormente, en planimetría ya constan en el año 2003, por lo que entendemos que se trata de un error de transcripción de la Delimitación de Suelo Urbano al PGOU sin constatar la realidad física existente en eso momento

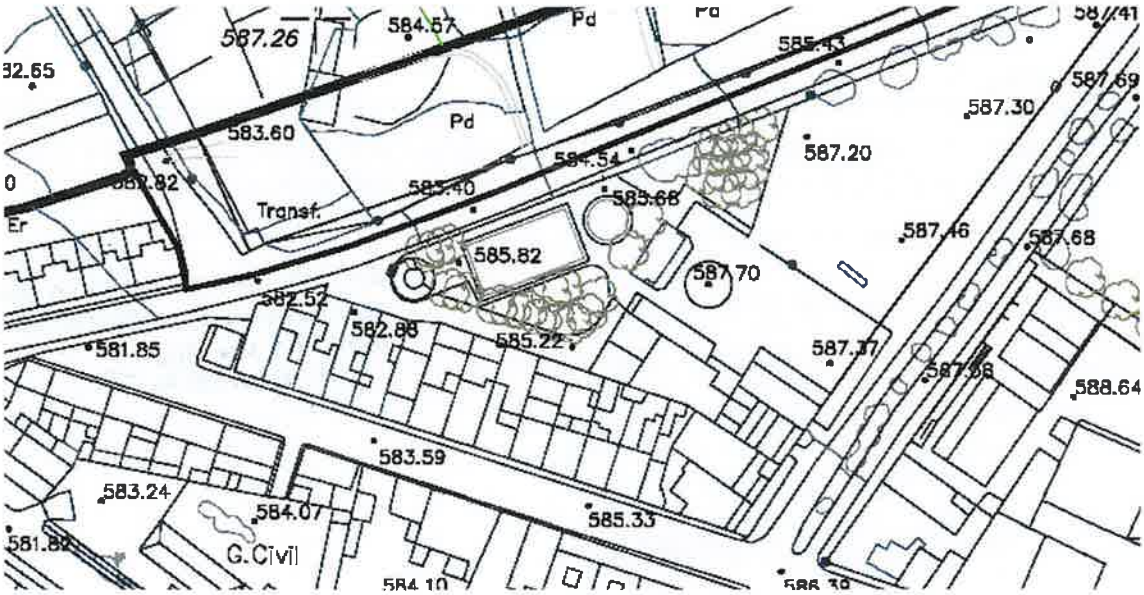
De esta forma, se modifica la base cartográfica del PGOU de Villanueva del Duque en esa zona (tomando como referencia la base cartográfica del Catastro) para que puedan corregirse tanto las alineaciones del plano 9a. "Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones" y 7a."Ordenación Completa. Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión" como la zonificación en la que se incluyen esas viviendas, grafiada en el plano 8a. "Ordenación completa. Usos y zonificación del suelo urbano y urbanizable".

Se propone la modificación parcial de los tres planos en el ámbito de las parcelas recayentes a la Avenida América y el callejón de la piscina municipal, siguiendo vigentes, para el resto del núcleo urbano, los planos actuales. Por ello, para no inducir a error, se añade a la numeración de los planos el sufijo "-M" de manera que los nuevos planos serán:

Plano 7a-M. Ordenación Completa. Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión.

Plano 8a-M. Ordenación Completa. Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable.

Plano 9a-M. Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.



Extracto del Plano 9a-M. Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

3.3. Valoración incidencia territorial de la propuesta.

Según lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por el art. 3.2 del Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo:

"«Se someterán a informe vinculante de incidencia territorial los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sus revisiones totales o parciales y las modificaciones de la ordenación estructural que tengan incidencia sobre la ordenación del territorio. El informe se solicitará tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento y se emitirá por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio en el plazo de tres meses. Dicho informe analizará la compatibilidad del instrumento de planeamiento urbanístico con las determinaciones de los instrumentos de planificación territorial y, en particular, su incidencia sobre el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.»

En este caso, por no afectar la presente Modificación a la ordenación estructural no será necesaria la valoración de la incidencia territorial de la propuesta pues al ser de carácter pormenorizado, no contraviene ninguna de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial que le son de aplicación. En el caso concreto de Villanueva del Duque, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por el Decreto 206/2006 de 28 de noviembre.

4. ALCANCE

La presente Modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque:

- NORMAS URBANISTICAS

Se modifican parcialmente los artículos:

TÍTULO VI. CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE LOS USOS

- Artículo 90. Usos globales y categorías.
- Artículo 94. Clases de usos

SECCIÓN 3: USO GLOBAL TERCIARIO

3.3 RESIDENCIAL PÚBLICO

- Artículo 107. Definición.

SECCIÓN 4: USO DOTACIONAL

4.1.3.1. USOS CULTURAL Y RELIGIOSO

- Artículo 116. Definición.
- Artículo 117. Condiciones.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

4.1.3.2. USOS ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- Artículo 118. Definición.
- Artículo 119. Condiciones.

4.1.3.3. USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

- Artículo 120. Definición.
- Artículo 121. Condiciones.

TÍTULO VI. CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

TÍTULO VII. CAPÍTULO 1: ORDENANZAS DE ZONA

SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

- Artículo 162. Usos autorizados.
- Artículo 166. 2 Otras condiciones. Tratamiento de fachadas.

SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

- Artículo 168. Usos autorizados.
- Artículo 171. Alineaciones, rasantes y vuelos.

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística del planeamiento general vigente de VVillanueva del Duque.

- PLANOS

Se modifican parcialmente los planos 7a.Ordenación Completa. Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión, 8a. Ordenación Completa. Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable y 9a. Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones del PGOU de Villanueva del Duque.

Las determinaciones contenidas en estos planos sólo son válidas para las parcelas recayentes a la Avenida América y el callejón de la piscina municipal, no así para el resto. De esta forma, sigue vigente el contenido de los planos 7a, 8a y 9a en el resto de ámbitos y el resto de planos del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Córdoba, julio de 2021

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE
2. NORMATIVA URBANÍSITCA MODIFICADA

2 NORMAS URBANÍSTICAS

1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

La presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque modifica la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU.

Se reproduce a continuación el texto del articulado vigente cuyo contenido se modifica.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE USOS

Artículo 90. Usos globales y categorías.

El presente PGOU determina los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente Título de las normas urbanísticas (OE).

En Suelo Urbano y Urbanizable se consideran los siguientes subcategorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario
   - 3.1 Comercial.
   - 3.2 Administrativo.
   - 3.3 De relación.
   - 3.4 Residencial Público

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:
   - 4.1 Equipamiento:
     - 4.1.1. Educativo
     - 4.1.2. Deportivo
     - 4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:
       - 4.1.3.1. Cultural
       - 4.1.3.2. Religioso
       - 4.1.3.3. Sanitario
       - 4.1.3.4. Cementerio
   - 4.2 Áreas libres
   - 4.3 Viario
   - 4.4 Infraestructuras
   - 4.5 Cochera-aparcamiento

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

(...)

Artículo 94. Clases de usos.

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante.
c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.
d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

SECCIÓN 3: USO GLOBAL TERCIARIO

(...)

Artículo 107. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal de personas, con servicios y gestión comunes, tales como hoteles, pensiones, residencias, etc., todos ellos con sus dependencias complementarias.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

SECCIÓN 4. USO DOTACIONAL

4.1. EQUIPAMIENTOS.

(...)

4.1.3. EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS DE INTERÉS PÚBLICOS Y SOCIAL.

4.1.3.1. USO CULTURAL.

Artículo 116. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.

Artículo 117. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.2. USO RELIGIOSO.

Artículo 118. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.

Artículo 119. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja o inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.3. USO SANITARIO.

Artículo 120. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos.

Artículo 121. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrá ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Este uso queda eximido de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

Artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

1.- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y que resulten disconformes con estas Normas de Edificación, quedan calificados como «fuera de ordenación».

2.- Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la calificación o los usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en la disposición adicional 1.ª 3 de la LOUA´02.

3.- En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos por las Normas, fueran disconformes con las ordenanzas, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del PGOU, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
b) Las obras no aumenten el volumen edificado.
c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa.
d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I: ORDENANZAS DE ZONA

SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 162. Usos autorizados

Subzonas A y C:

DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías

Residencial Público

Educativo.

Cultural.

Sanitario.

Religioso.

Cochera-aparcamiento.

COMPATIBLES: Industria de 1.ª y 2.ª categoría.

Comercial

Administrativo

De relación

Deportivo

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Subzona B:

DOMINANTE: Residencial Protegida en todas sus categorías.

COMPATIBLES: (Sin merma de la edificabilidad obligatoria destinada a VPO):

Industria de 1.ª y 2.ª categoría.

Comercial.

Administrativo.

De relación.

Deportivo.

Cochera-aparcamiento.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Mantenimiento del uso industrial

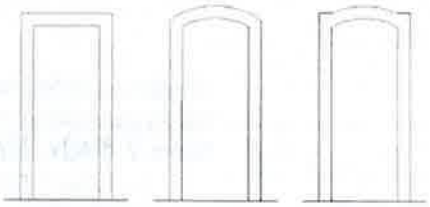
Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las parcelas del entorno.

Por lo tanto en las parcelas que sustenten actividades industriales podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Conjuntos de interés recogidos en las presentes Ordenanzas.

Artículo 166. Otras condiciones.

(...)

2. Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica tradicional.
   El acabado de fachada será de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.
   Los zócalos no podrán tener una altura superior a 1,00 m, respecto del nivel del acerado y serán de revoco pintado o granito gris abujardado o flameado.
   Las cornisas y balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.
   Los cerramientos de parcelas sin edificar tendrán el mismo tratamiento definido para las fachadas y contarán con carpinterías opacas y una altura mínima de 3,50 metros.
   Los adintelados de los huecos de la fachada se tratarán de forma tradicional, pudiéndose seguir cualquiera de los siguientes modelos:



Opción 1 *Opción 2* *Opción 3*

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

(...)

Artículo 168. Usos autorizados

EXCLUSIVO: Industrial en todas sus categorías categoría

De relación

Deportivo

Cultural

Religioso

Sanitario

DOMINANTE: Comercial

COMPATIBLES:Administrativo

Residencial en 1ª categoría, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m².
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Artículo 171. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. ALINEACIONES

La edificación se retranqueará una distancia de 5,00 metros de la alineación oficial.

2. SALIENTES Y VUELOS

Salientes: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Vuelos: El vuelo de viseras y marquesinas no será superior a 0,50 metros, separándose de las parcelas colindantes una distancia no menor de una vez y media la del vuelo.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

2. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

Se recoge el texto del articulado modificado en este documento de Modificación, quedando, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, con esta nueva redacción.

TÍTULO VI NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE USOS

Artículo 90. Usos globales y categorías.

El presente PGOU determina los siguientes usos globales: Residencial, Industrial, Terciario. La regulación estructural y pormenorizada de los mismos se contiene en el presente Título de las normas urbanísticas (OE).

En Suelo Urbano y Urbanizable se consideran los siguientes subcategorías respecto a los usos globales:

1. Residencial.
2. Industrial.
3. Terciario
   - 3.1 Comercial.
   - 3.2 Administrativo.
   - 3.3 De relación.
   - 3.4 Residencial Público

Por otra parte, se regula el uso dotacional como uso complementario y compatible con los usos globales anteriores.

4. Dotaciones:
   - 4.1 Equipamiento:
     - 4.1.1. Educativo
     - 4.1.2. Deportivo
     - 4.1.3. Servicios de Interés Público y Social:
       - 4.1.3.1. Cultural y Religioso
       - 4.1.3.2. Administrativo y de servicios públicos
       - 4.1.3.3. Sanitario y Asistencial
       - 4.1.3.4. Cementerio
   - 4.2 Áreas libres
   - 4.3 Viario
   - 4.4 Infraestructuras
   - 4.5 Cochera-aparcamiento

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido.

(...)

Artículo 94. Clases de usos.

Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante de los autorizados en las ordenanzas de zona (en cuyo caso pasaría a ser uso compatible).
c) Compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de los usos dominantes.
d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

SECCIÓN 3: USO GLOBAL TERCIARIO

(...)

Artículo 107. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales destinados al alojamiento temporal o permanente de personas, con servicios y gestión comunes. Se incluyen dentro de este uso:

- Los usos residenciales públicos de carácter temporal tales como hoteles, hostales, pensiones y demás establecimientos regulados por la normativa sectorial.
- Los usos residenciales públicos de carácter permanente que no requieran de una asistencia especializada ni tengan carácter de servicio social, tales como Conventos, residencias de estudiantes, etc.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

SECCIÓN 4. USO DOTACIONAL

4.1. EQUIPAMIENTOS.

(...)

4.1.3. EQUIPAMIENTOS DE LOS SISTEMAS DE INTERÉS PÚBLICOS Y SOCIAL.

4.1.3.1. USOS CULTURAL Y RELIGIOSO

Artículo 116. Definición.

Comprende tanto los espacios y locales culturales (los destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, cines, teatros, centros de investigación, etc.) como los religiosos (destinados al culto público o privado, tales como templos, centros parroquiales, etc.).

Artículo 117. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja e inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.2. USOS ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 118. Definición.

Comprende las dotaciones de servicios públicos destinadas tanto a la realización de actividades de carácter administrativo, de gestión de las Administraciones Públicas y la atención a la ciudadanía (oficinas de correos, administración local, agencias u organismos públicos, etc.) como a la prestación de servicios (mantenimiento y limpieza, seguridad y protección ciudadana, mercado de abastos, recinto ferial, vivero de empresas, defensa y justicia, servicios funerarios –sin incluir crematorio- y otros servicios análogos).

Artículo 119. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja e inferior, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Todos estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

4.1.3.3. USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Artículo 120. Definición.

Comprende este uso los espacios y locales sanitarios destinados a consulta, tratamiento y alojamiento de enfermos (Centros de salud, centros de urgencias, ambulatorios, etc.) y los asistenciales destinados a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, discapacitados y otros grupos sociales, (Hogares y centros de personas mayores, centros de servicios sociales, unidades de estancia diurna, residencias de alojamiento, etc.).

Artículo 121. Condiciones.

En los edificios donde exista uso residencial o residencial público, solo podrán ubicarse en planta baja, no pudiendo utilizar los accesos de aquellos salvo en casos de emergencia.

Estos usos quedan eximidos de la exigencia general de reserva de plazas de aparcamiento.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

(...)

Artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

1.- Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del PGOU y que resulten disconformes con el mismo quedan calificados como «fuera de ordenación».

2.- Los edificios e instalaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación porque resulten disconformes con la Ordenación, la calificación o los usos del suelo, quedan sujetos al régimen previsto en la legislación urbanística[1].

Se encuentran en esta situación:

- Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase (con excepción de los afectados por los meros ajustes de alineaciones). También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

- En todas las clases de suelo las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

3.- En los edificios e instalaciones parcialmente incompatibles por ser conformes con la ordenación, calificación y usos del suelo previstos por el Plan pero disconformes con las ordenanzas, siempre que no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del PGOU, podrán realizarse, previa licencia municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.

b) Las obras no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad neta asignada por el Plan a la parcela.

c) Que las obras a realizar comporten una mejora en su adecuación a la normativa y nunca un agravamiento de la disconformidad existente con las determinaciones del Plan.

d) Que no hayan sido erigidas con infracción de la normativa urbanística vigente.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I: ORDENANZAS DE ZONA

SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

[1] LOUA, artículo 34.2.C)

(...)

Artículo 162. Usos autorizados

Subzonas A y C:

DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías
Residencial Público
Educativo.
Cultural.
Religioso.
Administrativo y de servicios públicos
Sanitario.
Asistencial.
Cochera-aparcamiento.

COMPATIBLES: Industria de 1ª y 2ª categoría.
Comercial
Administrativo
De relación
Deportivo

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Subzona B:

DOMINANTE: Residencial Protegida en todas sus categorías.

COMPATIBLES: (Sin merma de la edificabilidad obligatoria destinada a VPO):
Industria de 1ª y 2ª categoría.
Comercial.
Administrativo.
De relación.
Deportivo.
Cochera-aparcamiento.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Mantenimiento del uso industrial

Las Normas establecen el criterio general de mantenimiento de las actividades industriales, siempre que éstas sean compatibles con el uso residencial de las parcelas del entorno.

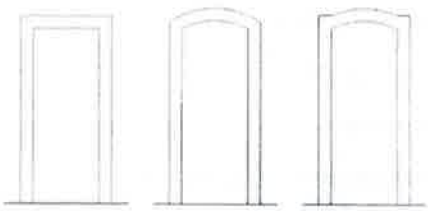
Por lo tanto en las parcelas que sustenten actividades industriales podrán realizarse cuantas obras de reforma, ampliación o consolidación sean necesarias para el mantenimiento, desenvolvimiento normal o potenciación de la actividad industrial, sin más limitaciones que las establecidas en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, así como las Normas de Protección del Patrimonio Edificado y Conjuntos de interés recogidos en las presentes Ordenanzas.

Artículo 166. Otras condiciones.

(...)

2. Tratamiento de fachadas: Quedan prohibidos en fachada todos los elementos de instalaciones que por razones técnicas no tengan que ubicarse necesariamente en la misma, tales como contadores de agua o electricidad, aparatos de aire acondicionado, cajas de persianas enrollables, etc. Aquellos elementos que se sitúen en ella deberán colocarse de modo que no alteren la composición arquitectónica tradicional.
   El acabado de fachada será revestido con revestimiento continuo de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.
   Los zócalos no podrán tener una altura superior a 1,00 m, respecto del nivel del acerado y serán de revoco pintado o granito gris abujardado o flameado.
   Las cornisas y balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.
   Los cerramientos de parcelas sin edificar tendrán el mismo tratamiento definido para las fachadas y contarán con carpinterías opacas y una altura mínima de 3,50 metros.
   Los adintelados de los huecos de la fachada se tratarán de forma tradicional, pudiéndose seguir cualquiera de los siguientes modelos:

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,



Opción 1 *Opción 2* *Opción 3*

SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

(...)

Artículo 168. Usos autorizados

EXCLUSIVO: Industrial en 2ª categoría.

De relación

Deportivo

Cultural

Religioso

Sanitario

Asistencial

DOMINANTE: Industrial en 1ª categoría

Comercial

Educativo

Administrativo y de servicios públicos

COMPATIBLES: Administrativo

Residencial en 1ª categoría, con las siguientes limitaciones:

- Superficie construida máxima de uso residencial: 150 m².

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².

- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Artículo 171. Alineaciones, salientes y vuelos.

1. ALINEACIONES

La edificación se alineará a vial. Las edificaciones industriales existentes retranqueadas en cumplimiento del PGOU de Villanueva del Duque aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2008 no serán calificadas como "fuera de ordenación" por incumplir esta determinación, debiendo sólo en caso de sustitución total de la edificación, ajustarse a la nueva alineación.

Se considerará como superficie neta, en relación a lo previsto en el artículo 170, la superficie de parcela excluidos los cinco primeros metros desde el vial,

independientemente de que la edificación cuente con alineación retranqueada o alineada a vial.

2. SALIENTES Y VUELOS

Salientes: Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Vuelos: El vuelo de viseras y marquesinas no será superior a 0,50 metros, separándose de las parcelas colindantes una distancia no menor de una vez y media la del vuelo.

Córdoba, octubre de 2023

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

3 PLANOS

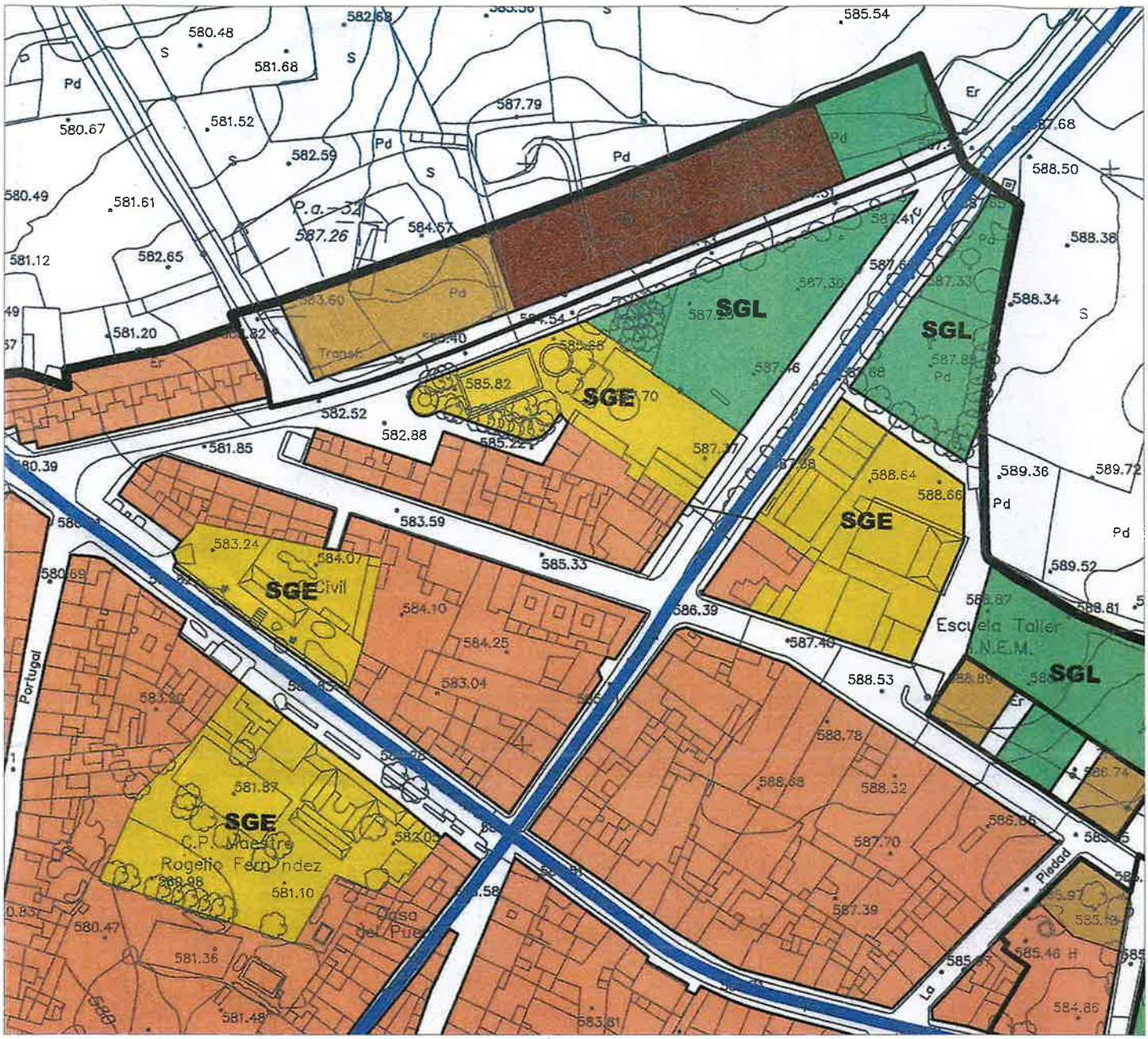
PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)

Plano I.1	Ordenación Completa. Núcleo urbano Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable
Plano I.2	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.
Plano I.3	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión

PLANOS DE ORDENACIÓN (PLANEAMIENTO MODIFICADO)

Plano 7a-M	Ordenación Completa. Núcleo urbano Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión
Plano 8a-M	Ordenación Completa. Núcleo urbano Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable
Plano 9a-M	Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,



Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

USOS EN SUELO URBANO CONSOLICACO Y NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL LIBRE
- RESIDENCIAL PROTEGIDO
- RESIDENCIAL PAREADA

USO INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES
- SGL ÁREAS LIBRES
- SGE EQUIPAMIENTO
- RED VIARIA ESTRUCTURANTE

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE
MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

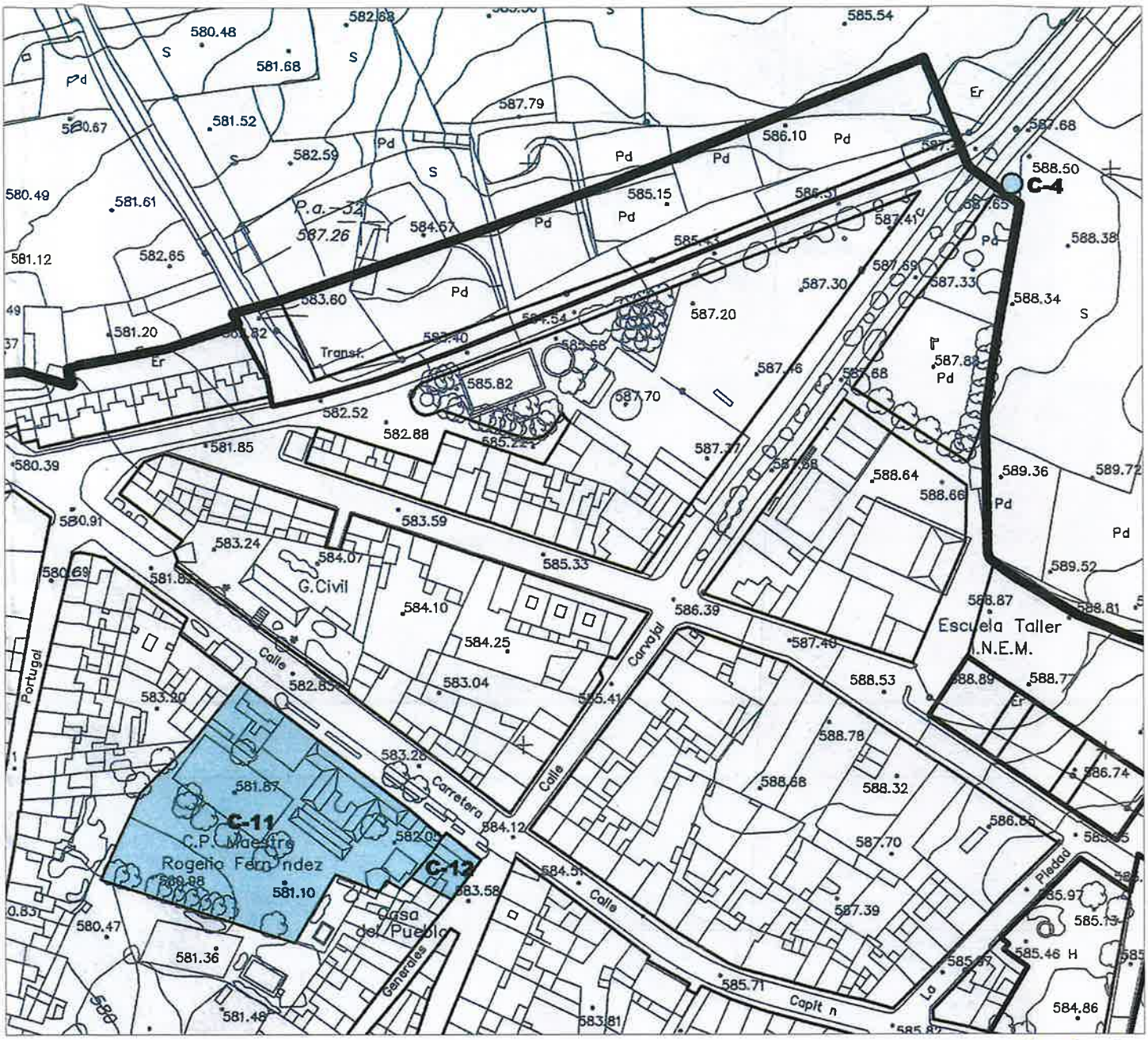
PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO
USOS Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA
EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

11

ESCALA: 1/2.000
FECHA: Dic_2020



Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

B-1 PROTECCIÓN INTEGRAL

C-12 PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

ALINEACIÓN FIJADA

ALINEACIÓN FIJADA

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE
MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa 60 Planeamiento Urbanístico 2020

PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO
EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS. ALINEACIONES.

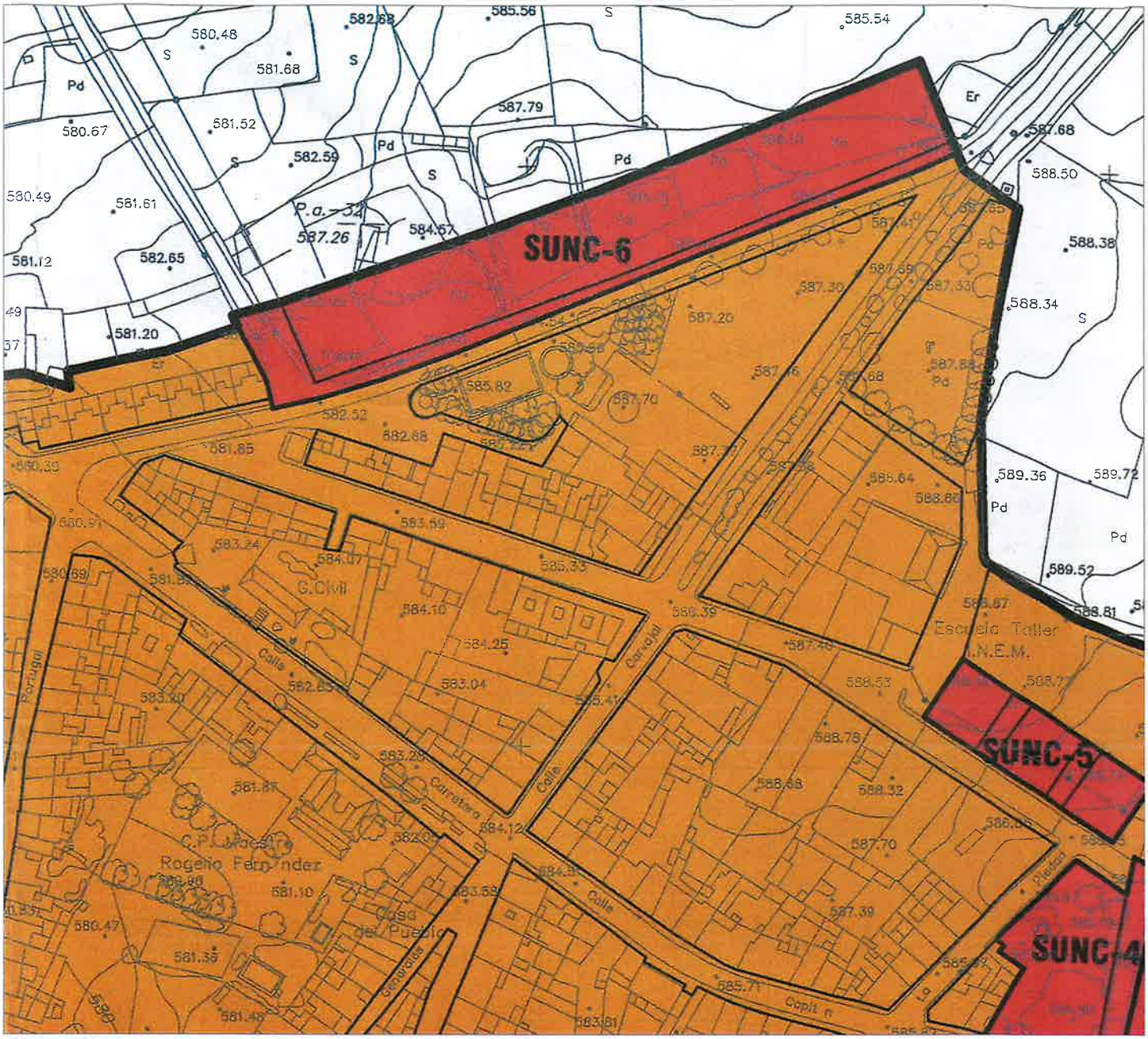
ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

I2

0 10 20 30 40 50

ESCALA: 1/2.000
FECHA: Dic_2020



SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUNC-1 ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUS-2 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO	01		
SECTORES	SUS-1	SUS-2	SUS-3
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60		

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO	11		12	
SECTORES	SUNC-1 SUNC-3 SUNC-5	SUNC-2 SUNC-4 SUNC-6	SUNC-7	SUNC-8

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE

MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO

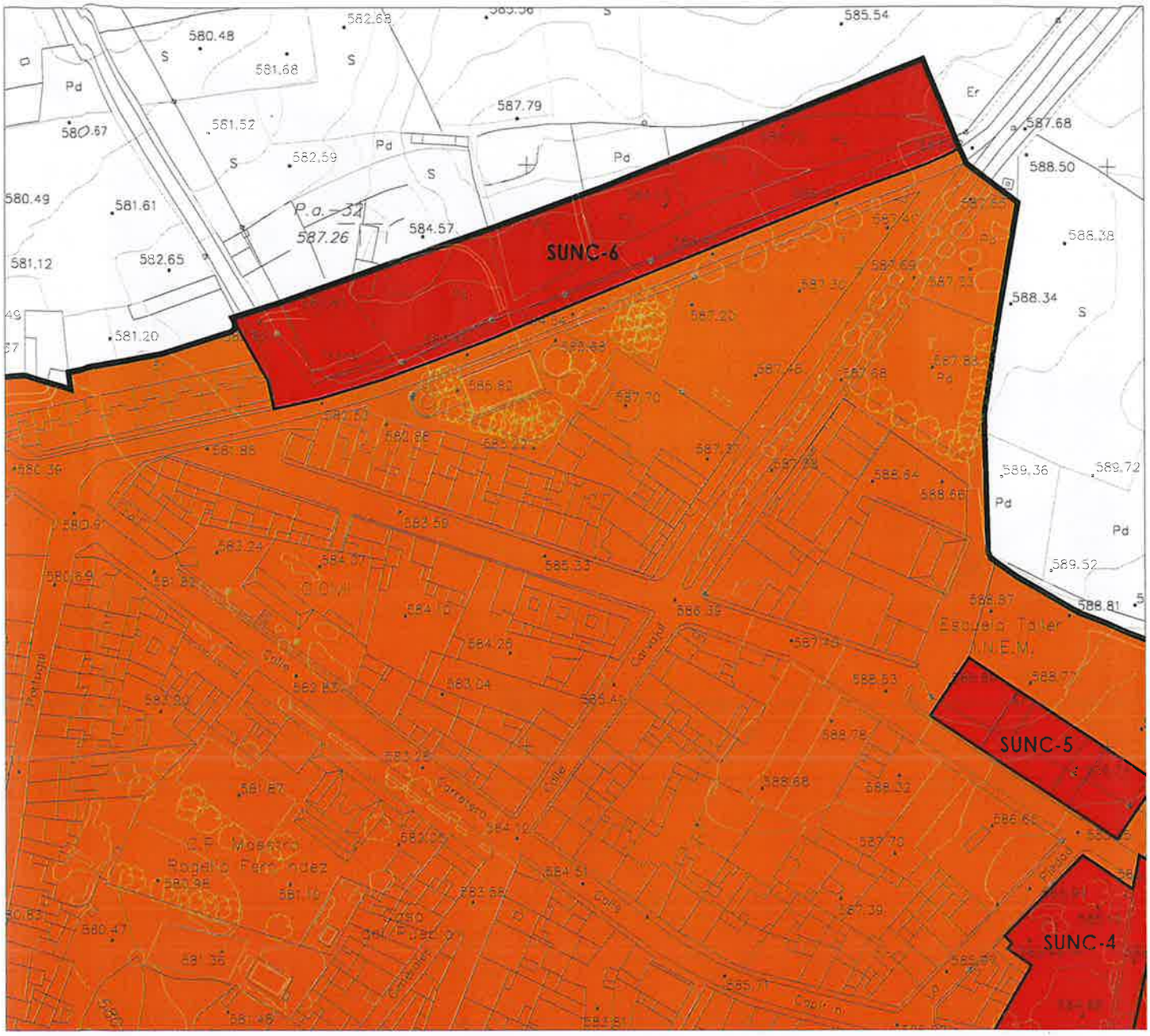
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. GESTIÓN

13

ESCALA: 1/2.000
FECHA: Jul_2021

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO



SUELO URBANO

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-1 ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUS-2 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUELO NO URBANIZABLE

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREAS DE REPARTO	0.1		
SECTORES	SUS-1	SUS-2	SUS-3
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60		

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE REPARTO	1.1	1.2
SECTORES	SUNC-1 SUNC-2 SUNC-3 SUNC-4 SUNC-5 SUNC-6	SUNC-7 SUNC-8

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE

MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

AGENDA 2030

7a-M

PLANEAMIENTO MODIFICADO

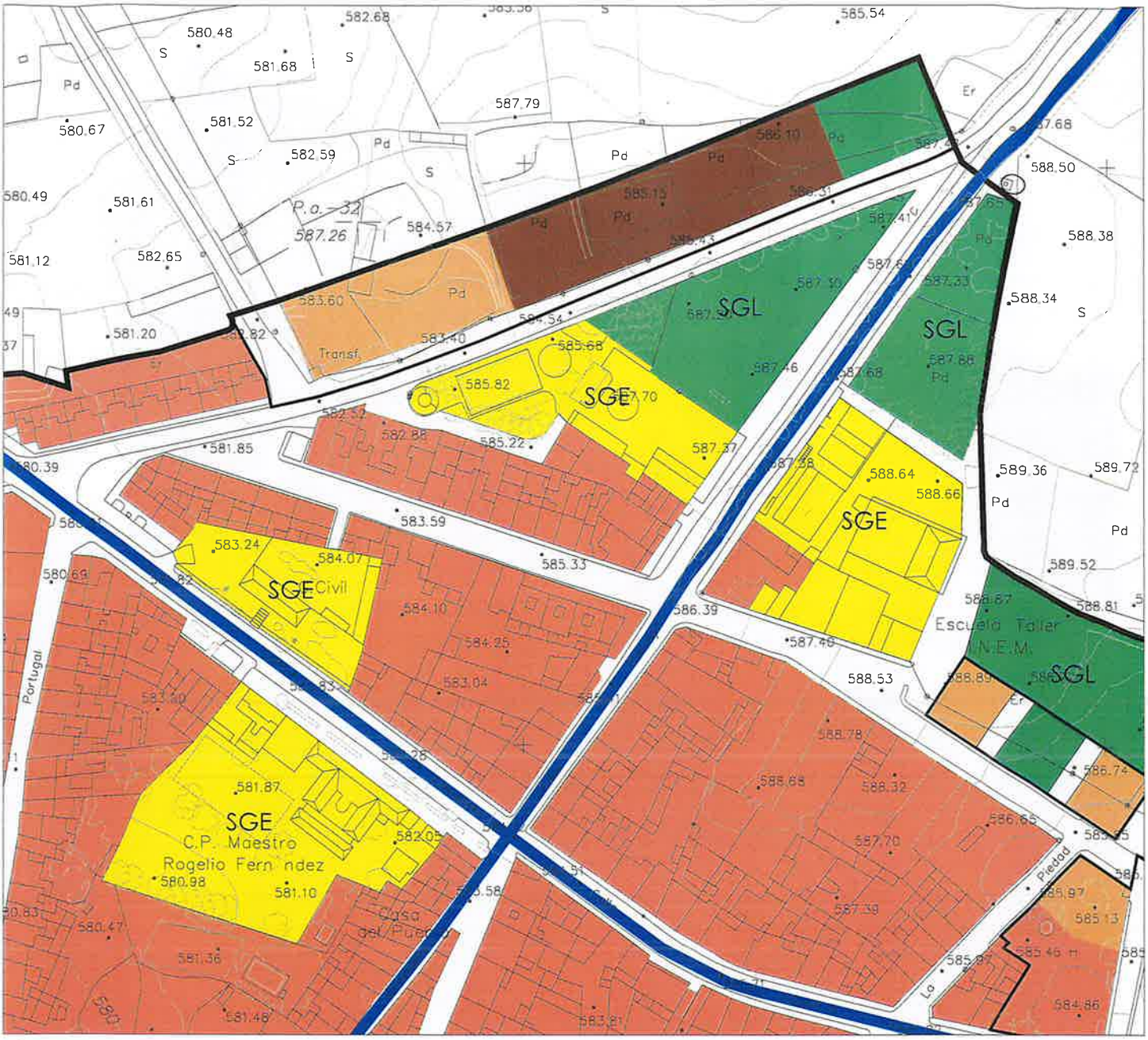
ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. GESTIÓN

ESCALA: 1/2.000
FECHA: JUL_2021

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO



Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

USOS EN SUELO URBANO CONSOLICACO Y NO CONSOLIDADO

USO GLOBAL RESIDENCIAL
- RESIDENCIAL LIBRE
- RESIDENCIAL PROTEGIDO
- RESIDENCIAL PAREADA

USO INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL

SISTEMAS GENERALES
- SGL ÁREAS LIBRES
- SGE EQUIPAMIENTO
- RED VIARIA ESTRUCTURANTE

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE
MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

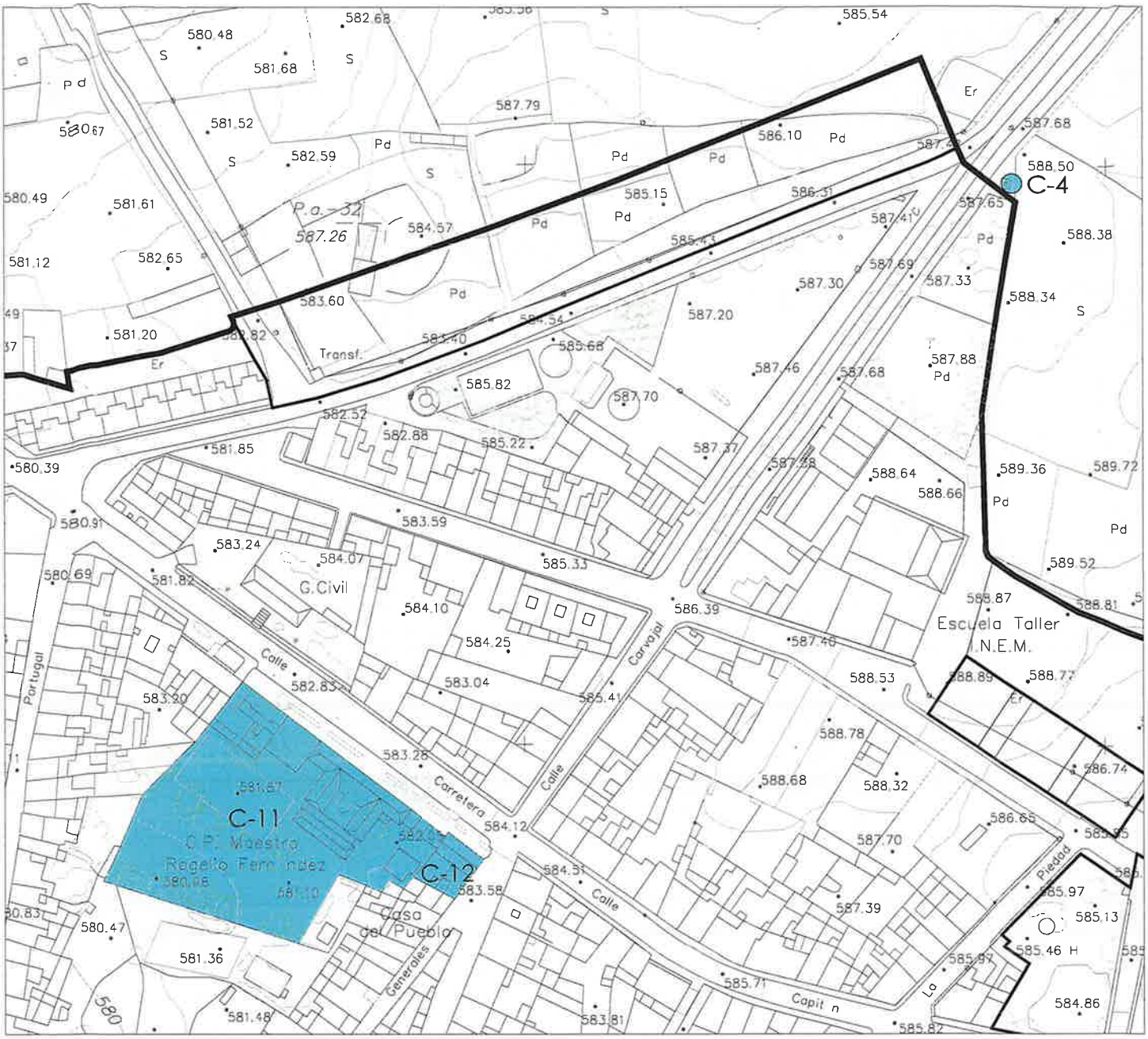
PLANEAMIENTO MODIFICADO

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO
USOS Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA
EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

8a-M

ESCALA: 1/2.000
FECHA: Dic_2020



Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

B-1 PROTECCIÓN INTEGRAL

C-12 PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

ALINEACIÓN FIJADA

ALINEACIÓN FIJADA

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE_VILLANUEVA DEL DUQUE
MODIFICACIÓN Y CORRECIÓN DE ERRORES

Diputación de Córdoba
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

PLANEAMIENTO MODIFICADO

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO
EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS. ALINEACIONES.

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

9a-M

ESCALA: 1/2.000
FECHA: Dic_2020

4 RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION.
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS
3. ALCANCE
4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

4. RESUMEN EJECUTIVO

1. OBJETIVOS, FINALIDADES Y PROCEDENCIA DE LA MODIFICACION

El planeamiento urbanístico general vigente es está compuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque, aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (CPOT y U.) a reserva de la simple subsanación de deficiencias, subsanadas en un nuevo Documento técnico aprobado y publicado en Anuncio de 20 de septiembre de 2013 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba de Toma de Conocimiento, por el Delegado Provincial de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba, de 14 de junio de 2012 del Cumplimiento de Resolución del PGOU de Villanueva del Duque y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas (BOJA 190. 27 de septiembre de 2013) y una Modificación del PGOU en el ámbito de los artículos 162 y 166 de las NNUU, aprobada definitivamente con fecha 10 de junio de 2016 y publicada en el BOP (numero 218 de 16/11/2016).

Desde la entrada de éste en vigor, y ante la dificultad de aplicación de algunas determinaciones contenidas en la normativa urbanística y la detección de algunos errores, se ha considerado procedente corregir dichos errores y ajustar las determinaciones para adecuarlas a la realidad del municipio de Villanueva del Duque, sin alterar el modelo territorial ni urbano propuesto ni ninguna de las determinaciones de ordenación estructural del mismo.

Por tanto, el **objetivo** del presente documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque es la modificación de la regulación de una serie de determinaciones, contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU así como la corrección de los errores observados en la documentación gráfica del PGOU, siendo todas determinaciones de carácter pormenorizado que afectan al suelo urbano.

La presente innovación se considera modificación del instrumento de planeamiento pues no supone la alteración integral de la ordenación establecida ni la alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento general vigente[1], siendo la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponda al municipio. [2]

La **conveniencia** y **procedencia** de redactar y tramitar este documento se fundamenta en tener una normativa urbanística adaptada a las condiciones actuales del municipio de Villanueva del Duque que permita resolver las dificultades de aplicación de determinados preceptos, encontradas en este periodo de vigencia del Plan, así como la subsanación de algunos errores y la nueva redacción de algunos artículos cuya lectura derivaba en una interpretación confusa o inadecuada. Es, por ende, esta innovación una Modificación del instrumento de planeamiento general promovida por una administración pública que responde claramente al interés general del municipio que la formula.

Las **principales finalidades** de las modificaciones contempladas en este documento son:

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023 El Secretario,

[1] Art. 36 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
2 Artículo 31.1 B) a) y 36.2.c) 1ª de la LOUA.

1. Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.
2. Aclaración de las alineaciones establecidas en los suelos industriales.
3. Revisión y análisis de la normativa urbanística para definir de una manera más exhaustiva los usos pormenorizados dotacionales en suelo urbano y su aplicación en las distintas zonas.
4. Flexibilización de las condiciones, para la ejecución de determinadas obras, en los edificios fuera de ordenación.
5. Aclaración del contenido de algunos artículos cuya lectura deriva en una interpretación confusa o inadecuada.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS.

Se relacionan a continuación, en referencia a los objetivos requeridos por el Ayuntamiento de Villanueva del Duque, cuya totalidad motivan esta Modificación del Planeamiento general vigente, las modificaciones incluidas, que afecta tanto a la planimetría de alineaciones del PGOU como al articulado de la Normativa Urbanística, efectuándose algunas incorporaciones y precisiones en su redacción.

2.1. Modificaciones de las Normas Urbanísticas

- Clases de usos permitidos en suelo urbano

  El Ayuntamiento solicita la revisión y análisis de las clases de usos establecidas para aclarar la definición de usos exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

  Del análisis del contenido del **artículo 94. Clases de usos** se verifica la dificultad de aplicación de los usos autorizados en cada zona y su compatibilidad con otros, por la definición de uso dominante que la normativa hace, proponiéndose la incorporación de una aclaración en la misma. También se constata un error en la definición de uso compatible de la que deriva una interpretación inadecuada, al determinar que deben coexistir con el dominante cuando debería decir que pueden hacerlo.

  Se propone modificar parcialmente la redacción de este artículo con la inclusión de estas modificaciones propuestas.

- Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados dotacionales en suelo urbano.

  El Ayuntamiento hace referencia a la ausencia de usos asistenciales dentro de la regulación de los usos pormenorizados del uso dotacional incluida en las NNUU del PGOU de Villanueva del Duque, solicitando la inclusión del uso de vivero de empresas dentro del equipamiento.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023 El Secretario,

Tras analizar el contenido de la normativa urbanística en cuanto a la definición y regulación de los equipamientos, se comprueba que ésta omite los usos asistenciales y los administrativos y servicios públicos, por lo que se considera conveniente su incorporación y regulación dentro de los Servicios de Interés Público y Social

En cuanto al uso de vivero de empresas solicitado, y tras analizar este tipo de equipamiento, se propone que se incluya en la normativa urbanística del actual PGOU dentro de la nueva regulación de equipamientos administrativos y de servicios públicos, por ser un equipamiento con un marcado servicio e interés público.

De esta forma, los nuevos equipamientos a incluir dentro de los SIPS son de dos tipos: asistenciales y administrativos y de servicios públicos. Con objeto de no añadir más artículos a la normativa urbanística actual, se propone reorganizar todos los usos incluidos en los SIPS, agrupando aquellos que compartan algunas de sus características, bien por el propio uso, bien por las condiciones de implantación en la parcela, manteniendo en los artículos destinados a definición, la definición de cada uno de los tipos.

Las modificaciones propuestas afectan tanto a los artículos que regulan los SIPS, a excepción del uso cementerio (**desde artículo 116 a 121 inclusive**), como también el **artículo 90. Usos globales y categorías** para incorporar los nuevos usos pormenorizados dotacionales.

- Aplicación de los usos pormenorizados en las distintas zonas de ordenanzas.

Se solicita la revisión de las ordenanzas de zona en relación a los usos autorizados y prohibidos:

- Para considerar la posible incorporación, en todas las ordenanzas de zona, de los nuevos usos dotacionales analizados en el apartado anterior.

- Para analizar los usos autorizados en el PGOU vigente en la Zona Industrial tal y como solicita el Ayuntamiento al detectar que está prohibida la implantación de determinados usos.

Respecto a los **nuevos usos pormenorizados dotacionales**, los asistenciales y los administrativos y de servicios públicos, consideramos conveniente autorizarlos en todas las zonas de ordenanza, con las siguientes consideraciones:

a. En el caso de la Zona Residencial se propone la inclusión de los usos dotacionales asistenciales y administrativos y de servicios públicos como usos dominantes en la Subzona A y C y no en la Subzona B, en la que de manera obligatoria el uso de Residencial Protegida debe ser dominante, por analogía con el resto de usos dotacionales de servicios de interés público y social no permitidos.

b. En la Zona Industrial, consideramos más adecuado la incorporación del uso asistencial como uso exclusivo en la Zona Industrial, por ser un uso más específico y sensible para compatibilizarse con otro en una misma parcela, y la del uso administrativo y de servicios públicos como uso dominante, pudiendo también ser, en aplicación del artículo 94, exclusivo o compatible en función del porcentaje de implantación en la parcela.

   El vivero de empresas, al estar incluido dentro del uso dotacional administrativo y de servicios públicos, será un uso autorizable, con las mismas consideraciones anteriores.

En relación a los **usos autorizables en la Zona Industrial** se manifiesta que:

a. El uso educativo no se incluye entre los usos autorizables por lo que se entiende que es un uso prohibido, solicitándose su autorización, tal y como ocurre en la mayor parte de los municipios de la zona.

b. Se deduce la imposibilidad, con la lectura de los usos, de implantación del uso industrial en un polígono industrial como uso dominante que coexista con otro, por ejemplo la fábrica de jamones con la zona de venta al público, o una industria con uso de oficina en planta baja, etc....

   Esta interpretación viene derivada de la aplicación del artículo 94 del PGOU, que no posibilita que los usos exclusivos sean dominantes y coexistir con otros usos, sí lo contrario. Esto sólo afecta a los usos industriales en 1ª categoría pues el resto de categorías deben implantarse, en aplicación del artículo 101, en edificio exclusivamente destinado a este uso.

   Para solventar esta cuestión, se incluye como dominante el uso de Industria en 1ª categoría, manteniendo el resto de usos industriales como exclusivos.

Las modificaciones afectan al contenido de los **artículos 162. Usos autorizados** de la Zona Residencial, Subzona A y C y **168. Usos autorizados de la Zona Industrial**.

- Obras autorizables en edificios fuera de ordenación

Se solicita que se revise el contenido del **artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU** por la imposibilidad de realizar algunas obras en estos edificios, sobre todo en lo que a soberados o remontes de cubierta se refiere. Es el caso de algunas casas antiguas, que al no cumplir algunas de las determinaciones de la normativa urbanística, son calificadas como fuera de ordenación, y en aplicación de este artículo, no pueden aumentar la altura del soberado para hacer habitable la planta primera, aunque esta altura sea inferior a la altura máxima que fija el Plan, por considerarse aumento de volumen edificado.

Se analiza la legislación urbanística de aplicación para este tipo de edificaciones, modificada con posterioridad a la aprobación del PGOU de Villanueva del Duque, y

la distinción que hacer entre las obras y edificaciones que son totalmente incompatibles con la nueva ordenación de las que son sólo parcialmente incompatibles.

De la lectura y análisis del artículo 158 se deduce que el apartado 2. alude a los edificios e instalaciones totalmente incompatibles, remitiendo a la LOUA para la determinación de las obras autorizadas, y el apartado 3 a los parcialmente incompatibles para los que define las obras permitidas, por lo que se propone modificar la redacción del artículo incorporando esta diferenciación establecida por la legislación urbanística.

También se propone en el apartado 3. la sustitución del término de aumento de volumen por los parámetros urbanísticos incluidos en las Normas Generales de Edificación de la normativa urbanística del PGOU: altura, ocupación y edificabilidad neta referenciando, como límite que no puede superarse, a los parámetros que el Plan establezca.

- Aclaraciones en la redacción de determinados artículos

Se solicita modificar de la redacción de algunos artículos para que de la lectura de los mismos no quepa interpretación alguna:

- Tratamiento de las fachadas en la Zona Residencial

Se solicita aclaración, en la redacción del artículo 166. Otras condiciones, en cuanto a la obligatoriedad de que los revestimientos de fachada deban ser revestimientos continuos.

Se propone la inclusión de una aclaración en el apartado 2. Tratamiento de fachadas de este **artículo 166**.

- Residencias incluidas en el uso Residencial Público

Tras incluir los equipamientos asistenciales como usos dotacionales y estar incluidas en ese uso las residencias de ancianos, se solicita una aclaración en relación al uso de residencias que se incluye en Residencial Público.

Para distinguirlas de aquellas incluidas en los usos asistenciales, es importante matizar que estas son usos incluidos dentro del uso de equipamientos y que, por tanto, tienen un marcado servicio público y social, además de ser usos que requieren una atención especializada.

De esta forma, y para evitar interpretaciones erróneas de la lectura de este artículo, se propone modificar su redacción, distinguiendo en la definición incluida en el **artículo 107** entre los usos residenciales públicos de carácter temporal tales como hoteles, hostales, etc... de los de carácter permanente que no requieran de una asistencia especializada ni tengan carácter de servicio social, tales como Conventos, residencias de estudiantes, etc.

- Eliminación retranqueo zona industrial

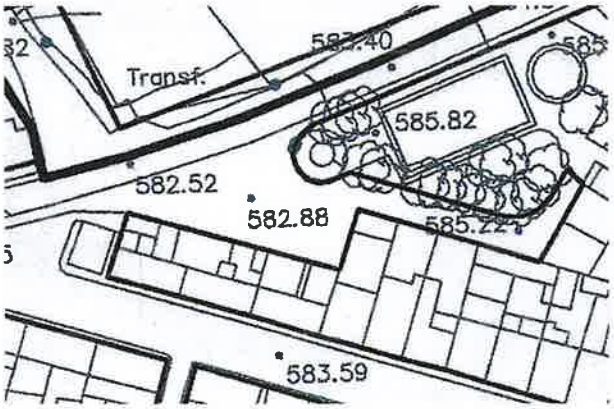
El Ayuntamiento solicita que se elimine la obligatoriedad del retranqueo de 5 metros respecto a la alineación oficial en los suelos industriales establecida en el artículo 171, pues distorsiona la imagen del casco urbano en sus zonas de uso industrial, al tratarse de un articulado que de forma general se aplica a polígonos industriales.

Del análisis realizado se detecta que las edificaciones industriales actuales no presentan una homogeneidad en cuanto al retranqueo respecto a la alineación oficial, de manera que la eliminación de la obligatoriedad no supondría en general, la creación de medianeras vistas que deterioren la imagen urbana. De esta forma se elimina esta obligatoriedad, señalando que la alineación será a vial por lo que se propone la modificación del apartado 1 del **artículo 171** que pasa a denominarse **Alineaciones, salientes y vuelos.**

2.2. Modificación en la planimetría del PGOU

- Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal.

Tras la aprobación del PGOU de Villanueva del Duque, el Ayuntamiento detectó que las alineaciones marcadas en este callejón no se correspondían con las existentes, solicitando su corrección en esta Modificación.



Extracto del plano 9a. Ordenación completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones del PGOU de Villanueva del Duque.

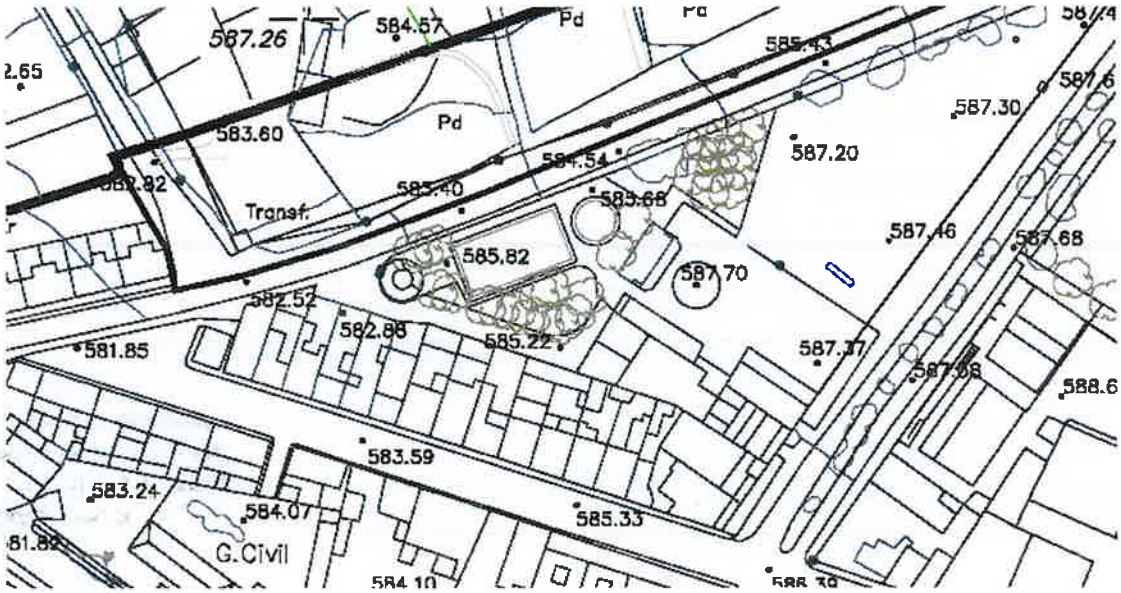
Imagen aérea del ámbito del callejón de la piscina municipal y las traseras de las viviendas recayentes a la Avenida América.

Tal y como se aprecia en las imágenes adjuntas, la base cartográfica utilizada en la planimetría de suelo urbano del PGOU de Villanueva del Duque, no incluye la morfología y superficie total de las parcelas de esas viviendas, por lo que no representa la realidad existente.

De esta forma, se modifica la base cartográfica del PGOU de Villanueva del Duque en esa zona (tomando como referencia la base cartográfica del Catastro) para que

puedan corregirse tanto las alineaciones del plano 9a como la zonificación en la que se incluyen esas viviendas, grafiada en el plano 8a. Ordenación completa. Usos y zonificación del suelo urbano y urbanizable y la clasificación del suelo y categorías grafiada en el plano 7a. Ordenación Completa. Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión.

Se propone la modificación parcial de estos tres planos en el ámbito de las parcelas recayentes a la Avenida América y el callejón de la piscina municipal, siguiendo vigentes, para el resto del núcleo urbano, los planos actuales.



Extracto del Plano 9a-M. Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.

3. ALCANCE

La presente Modificación introduce las siguientes modificaciones en la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque:

- NORMAS URBANISTICAS

Se modifican parcialmente los artículos:

<u>TÍTULO VI. CAPÍTULO I: REGULACIÓN DE LOS USOS</u>

- Artículo 90. Usos globales y categorías.
- Artículo 94. Clases de usos

<u>SECCIÓN 3: USO GLOBAL TERCIARIO</u>

3.3 RESIDENCIAL PÚBLICO

- Artículo 107. Definición.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

SECCIÓN 4: USO DOTACIONAL

4.1.3.1. USOS CULTURAL Y RELIGIOSO

- Artículo 116. Definición.
- Artículo 117. Condiciones.

4.1.3.2. USOS ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS PÚBLICOS.

- Artículo 118. Definición.
- Artículo 119. Condiciones.

4.1.3.3. USOS SANITARIO Y ASISTENCIAL.

- Artículo 120. Definición.
- Artículo 121. Condiciones.

TÍTULO VI. CAPÍTULO 3: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Artículo 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

TÍTULO VII. CAPÍTULO 1: ORDENANZAS DE ZONA

SECCIÓN I: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

- Artículo 162. Usos autorizados.
- Artículo 166. 2 Otras condiciones. Tratamiento de fachadas.

SECCIÓN II: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

- Artículo 168. Usos autorizados.
- Artículo 171. Alineaciones, rasantes y vuelos.

Siguiendo vigente el contenido del resto de artículos de la normativa urbanística del planeamiento general vigente de VVillanueva del Duque.

- PLANOS

Se modifican parcialmente los planos 7a.Ordenación Completa. Clasificación del suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión, 8a. Ordenación Completa. Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable y 9a. Ordenación Completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones del PGOU de Villanueva del Duque.

Las determinaciones contenidas en estos planos sólo son válidas para las parcelas recayentes a la Avenida América y el callejón de la piscina municipal, no así para el resto. De esta forma, sigue vigente el contenido de los planos 7a, 8a y 9a en el resto de ámbitos y el resto de planos del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque.

4. ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE Y EN LOS QUE SE PROPONE SU SUSPENSIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) añadido por el artículo único nueve.2 de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la LOUA (BOJA número 26 de 8/02/2012):

«3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.»

ÁMBITOS EN LOS QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE

Los ámbitos afectados por la nueva ordenación propuesta por la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque son:

A. Ámbito que engloba las edificaciones afectadas por la corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal.

En concreto, afecta a 6 parcelas, cinco de ellas recayentes a la Avenida América:

1. Avenida América numero 26
2. Avenida América numero 24
3. Avenida América numero 22
4. Avenida América numero 20
5. Avenida América numero 18

Y una con acceso desde el callejón:

6. Avenida América número 16 (D)

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

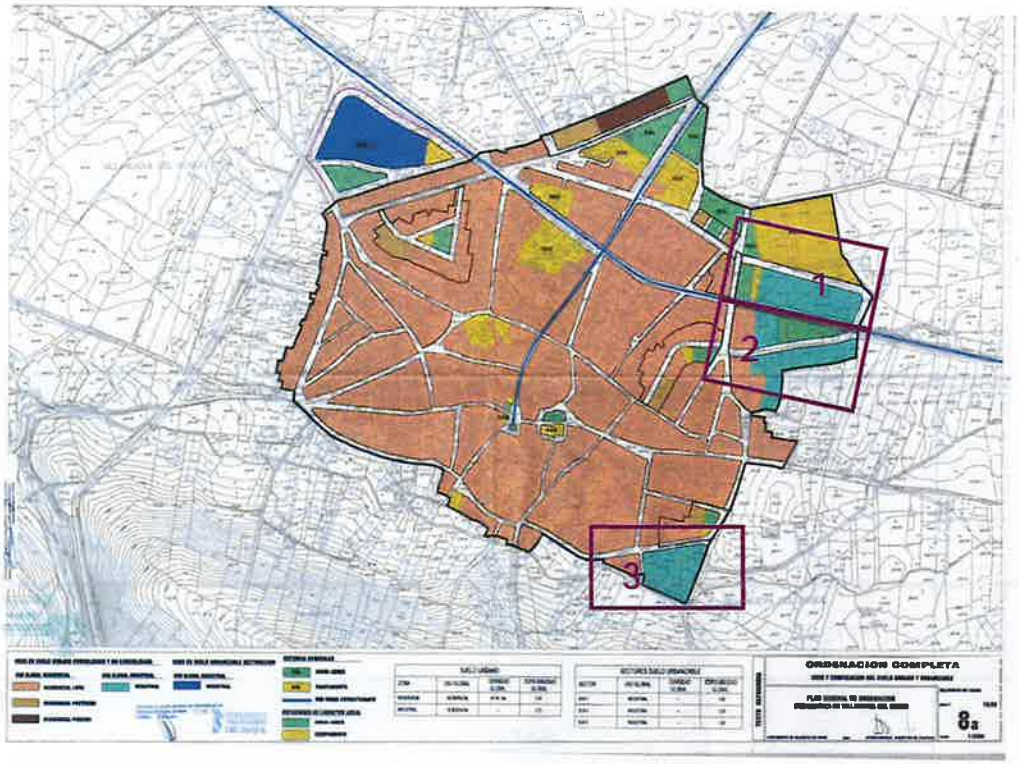
Identificación gráfica de las parcelas sobre parcelario catastral

B. Ámbitos que incluyen parcelas con uso industrial situadas en el núcleo urbano.

Estas parcelas se ven afectadas al eliminarse el retranqueo obligatorio de 5 m de la edificación que establecía el planeamiento general vigente. No se verán afectadas las edificaciones industriales ya construidas con este retranqueo de 5 metros en cumplimiento del PGOU de Villanueva del Duque.

Los ámbitos en los que se localizan estas parcelas son aquellos de Suelo Urbano a los que el planeamiento general califica con un uso global industrial, grafiados en el plano 8a. Ordenación Completa. Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable con el color azul claro.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,



1. Parcelas industriales incluidas en el Estudio de Detalle del SUNC-8

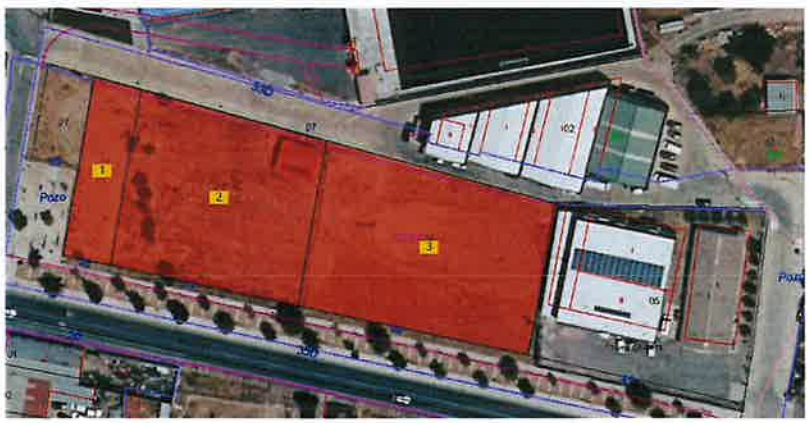
Esta área de planeamiento se encuentra desarrollada y urbanizada. En la actualidad solo existen dos edificaciones industriales en la parcela situada en el extremo este, retranqueadas respecto a vial, estando el resto de parcelas sin edificar.

Se ven por tanto afectadas en este ámbito las siguientes parcelas:

Parcela 1. Calle Cuzna, 35, polígono 8.

Parcela 2. Calle Cuzna 37, polígono 8.

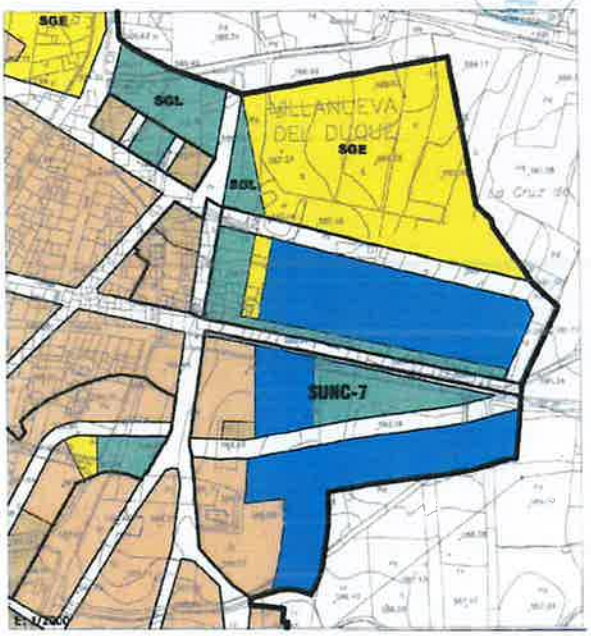
Parcela 3. Calle Cuzna 39, polígono 8.



Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 8 NOV. 2023
El Secretario,

2. Parcelas industriales incluidas en el SUNC-7

Este ámbito es un Área de Reforma interior en Suelo Urbano No Consolidado incluida en el planeamiento general vigente que se encuentra sin desarrollar. Las parcelas, por tanto, no pueden edificarse sin el correspondiente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización de este ámbito.



14 JUIL 2012

Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque

DENOMINACIÓN: ALMACÉN DE OBRAS PÚBLICAS			CODIGO: SUNC-7
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO		Superficie bruta m²:	20,149
		Reserva mínima para V.P.O m²t/m²s:	0,075
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Uso global:	INDUSTRIAL	Edificabilidad bruta m²t/m²s:	0,85
Densidad de viviendas/Ha:	18 (Nº VPO ≤ 11)		
Area de reparto: 1.2		Aprovechamiento Medio:	0,70
DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS	
Reserva mínima (% superficie bruta)	2.600 m²	—	
USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS	ORDENANZA	Edificabilidad m²t/m²s	
I - INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	0,40	
R.A.L - RESIDENCIAL ADOSADA LIBRE	RESIDENCIAL A	0,175	
R.A.P - RESIDENCIAL ADOSADA PROTEGIDA	RESIDENCIAL B	0,075	
Sistema de Actuación:	Compensación	Plazos:	
Instrumento de Planeamiento:	Proyecto de Urbanización	Urbanización:	2 años
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	Edificación:	+ 2 años
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Consolidación de borde urbano			
OTRAS DETERMINACIONES:			
Se considerarán determinaciones vinculantes de la ordenación física del ámbito de planeamiento las siguientes			
Ubicación de las áreas libres en la zona indicada en planos			

3. Zona industrial situadas al sureste del núcleo urbano

Existe una única parcela industrial de 6703 m2 de superficie, situada en calle Las Cruces número 22, que alberga varias edificaciones industriales alineadas a vial. Sólo se verán afectadas las nuevas edificaciones que quieran edificarse en la parcela.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Parcela industrial sobre Cartografía catastral.

SUSPENSION DE LICENCIAS

Según el artículo 27.2 "Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística" de la LOUA:

2. "El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años."

En cumplimiento de ese artículo el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación de planeamiento general y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque determinará **la suspensión por un año** de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, señalados en el apartado anterior, con la excepción de aquellas edificaciones industriales existentes retranqueadas en cumplimiento del PGOU de Villanueva del Duque.

Córdoba, julio de 2021

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 9 NOV. 2023
El Secretario,

ANEXOS A LA MEMORIA GENERAL

A. CONSULTA PREVIA SALUD

1. MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN
2. DICTAMEN DE LA CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS CONSIDERACIONES

B. INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO

1. INFORME
2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES

AGENDA 2030

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

A. IDENTIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN PROMOTORA

B. ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

C. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. PRINCIPALES ACCIONES O EJES DE ACTUACIÓN.

D. PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL ENTORNO URBANO PREVISTAS Y SU POSIBLES AFECCIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIOECONÓMICAS, AMBIENTALES Y SOBRE LOS ESTILOS DE VIDA.

E. POBLACIÓN (EXISTENTE O PREVISTA) POTENCIALMENTE AFECTADA POR ESTAS MODIFICACIONES.

F. VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES. MEDIDAS PROPUESTAS PARA OPTIMIZAR DICHOS IMPACTOS.

MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

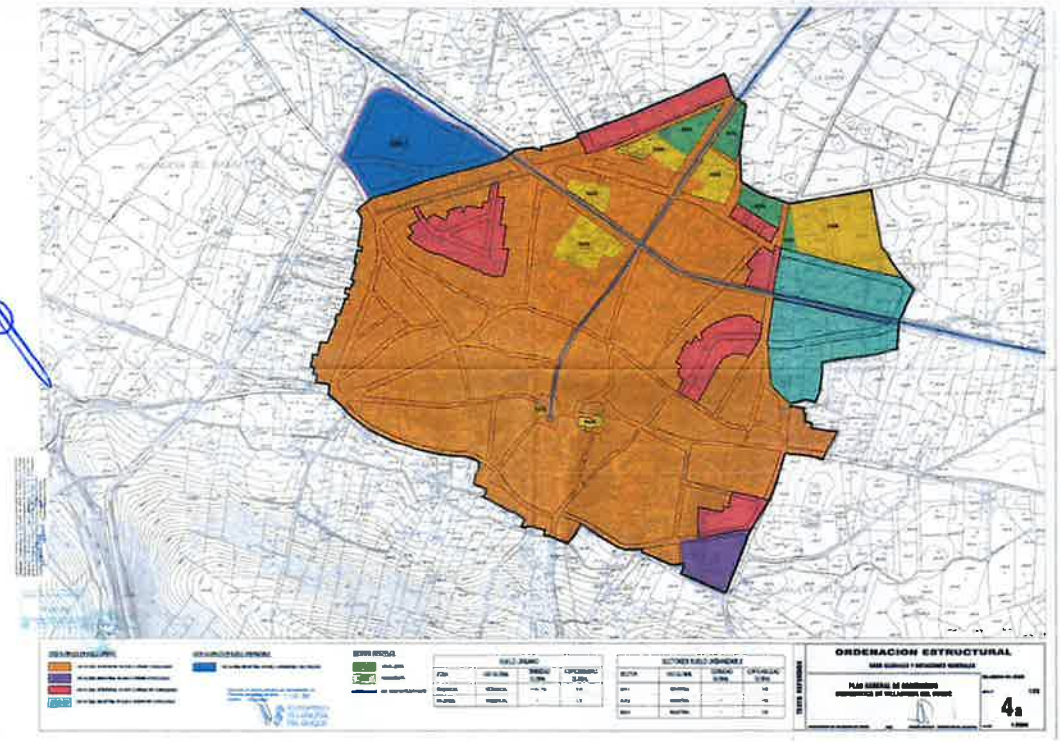
Se redacta la presente memoria resumen para formar parte de la documentación que se adjunta a la Consulta Previa realizada por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Duque con el objeto de conocer si el instrumento de planeamiento debe de someterse a evaluación de impacto en la salud. En el caso de que el instrumento de planeamiento deba someterse a evaluación de impacto en la salud, obtener información sobre el alcance, amplitud y grado de especificación con el que debe realizarse la valoración de impacto en la salud, así como, sobre los factores, afecciones y demás consideraciones que, de acuerdo con la información de que disponga la Consejería competente en materia de salud, deban tenerse en cuenta para valorar el impacto en la salud del instrumento de planeamiento a tramitar.

A. IDENTIFICACIÓN ADMINISTRACIÓN PROMOTORA

La administración promotora del instrumento de planeamiento es el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Duque.

B. ÁMBITO DE ACTUACIÓN, SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

El ámbito de actuación es la totalidad del núcleo urbano de Villanueva del Duque pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones de carácter pormenorizado contenidas en las Normas Urbanísticas del PGOU. Estas afectan prácticamente a todo el suelo urbano pues no se circunscriben a zonas concretas de Villanueva del Duque, si bien algunas de ellas afectan a zonas concretas del núcleo urbano, como es el caso de la modificación de las alineaciones en los suelos industriales.



Plano de ordenación estructural del PGOU de Villanueva del Duque 4a_Usos globales y dotaciones generales

C. OBJETIVO Y JUSTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO. PRINCIPALES ACCIONES O EJES DE ACTUACIÓN.

El presente documento de Modificación de planeamiento general y corrección de errores del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque (en adelante PGOU) no responde a criterios de oportunidad, tratándose de una iniciativa pública con el único objeto de solventar aspectos de interés general para el municipio y sus habitantes. Esta modificación tiene por objeto la resolución de distintas problemáticas derivadas de la aplicación de las normas urbanísticas y la aclaración de algunos artículos así como la corrección de los errores observados en la documentación gráfica del PGOU relativa a las alineaciones en el callejón de la piscina.

De esta forma, la modificación del PGOU, se centra fundamentalmente en las siguientes acciones:

- Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados en suelo urbano, que en el caso de las dotaciones resulta insuficiente, y su aplicación en las distintas zonas.
- Modificación del artículo de los edificios fuera de ordenación, para permitir autorizar la ejecución de determinadas obras en las mismas.
- Eliminación retranqueo de las edificaciones en suelo industrial.
- Corrección de error gráfico de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.

En todo caso, las modificaciones introducidas en este documento serán de determinaciones de carácter pormenorizado contenidas en el PGOU de Villanueva del Duque y tendrán como límite su no sometimiento a ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

D. PRINCIPALES MODIFICACIONES DEL ENTORNO URBANO PREVISTAS Y SU POSIBLES AFECCIONES DEMOGRÁFICAS, SOCIOECONÓMICAS, AMBIENTALES Y SOBRE LOS ESTILOS DE VIDA.

- **Definición más exhaustiva de los usos dotacionales en suelo urbano y su aplicación en las distintas zonas.**

Se manifiesta en las actuales ordenanzas de Villanueva del Duque la ausencia de equipamientos asistenciales, administrativos y de servicios públicos dentro de los Equipamientos de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) que debe de ofrecer un municipio a sus ciudadanos.

Se definen los equipamientos asistenciales como aquellas dotaciones destinadas a la prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, discapacitados y otros grupos sociales. Nos referimos a hogares y centros de

personas mayores, centros de servicios sociales, unidades de estancia diurna, residencias de alojamiento, etc.

Los equipamientos administrativos y de servicios públicos son aquellas dotaciones de servicios públicos destinadas tanto a la realización de actividades de carácter administrativo, de gestión de las Administraciones Públicas y la atención a la ciudadanía (oficinas de correos, administración local, agencias u organismos públicos, etc.) como a la prestación de servicios (mantenimiento y limpieza, seguridad y protección ciudadana, mercado de abastos, recinto ferial, defensa y justicia, servicios funerarios –sin incluir crematorio- y otros servicios análogos).

La inclusión de los equipamientos asistenciales, que tienen como fin facilitar la vida a aquellas familias o personas más vulnerables o dependientes (niños, personas mayores, personas con discapacidad, familias en riesgo de exclusión social,....) permite mejorar la calidad de vida de muchos villaduqueños, y por ende de su población en general. Igual pasa con los equipamientos administrativos y de servicios públicos, que permiten el buen funcionamiento de la gestión pública de municipio. Cosas tan básicas como el cuidado y limpieza de las calles, el sentirse seguro mientras uno camina por las calles de su municipio y la asistencia y atención por parte del ayuntamiento a sus ciudadanos, hace que estos se sientan mucho mejor y vivan más felices.

Por todo esto, se ha considerado conveniente autorizar estos usos en todas las zonas de ordenanza pues son usos de implantación mayoritaria en los núcleos urbanos de los municipios.

- **Obras autorizables en edificios fuera de ordenación.**

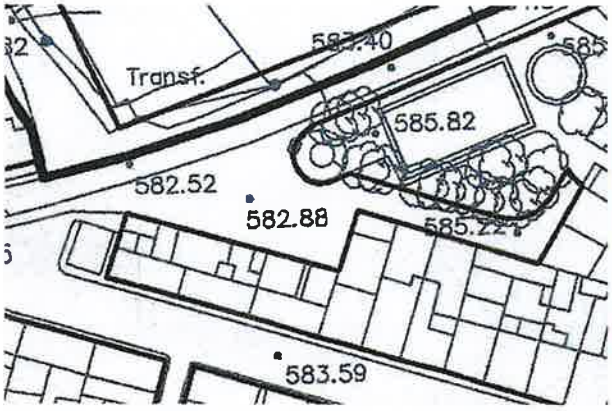
Con la modificación de este articulado se va a permitir a los edificios e instalaciones, ubicados en parcelas de suelo urbano, que se consideran edificaciones fuera de ordenación parcial al cumplir los requerimientos de ordenación, calificación y usos del suelo previstos por el Plan, pero ser parcialmente incompatibles con la ordenación de su zona, dentro de las obras de reforma, consolidación y mantenimiento, el poder aumentar su superficie edificada, siempre que las obras no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad neta asignada por el Plan a la parcela. Esto permitirá poder mejorar las condiciones de vida de muchas familias, al poder aumentar la superficie habitable de sus viviendas o al poder aumentar la superficie de sus instalaciones de trabajo.

- **Eliminación retranqueo de las edificaciones en suelo industrial.**

La exclusión de la obligatoriedad de tener que retranquear 5m las edificaciones industriales permite recuperar una imagen más homogénea con el resto del casco urbano y eliminar medianeras vistas que deterioran la imagen urbana del municipio.

- **Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.**

Consiste simplemente en la corrección gráfica sobre el documento de la alineación del callejón que no corresponde actualmente con la existente, no teniendo por consiguiente este acto ningún impacto sobre la salud.



Extracto del plano 9a. Ordenación completa. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones del PGOU de Villanueva del Duque.

Imagen aérea del ámbito del callejón de la piscina municipal y las traseras de las viviendas recayentes a la Avenida América.

E. POBLACIÓN (EXISTENTE O PREVISTA) POTENCIALMENTE AFECTADA POR ESTAS MODIFICACIONES.

Las modificaciones planteadas en esta innovación afectan a la totalidad del núcleo urbano de Villanueva del Duque pues se propone la modificación de la regulación de una serie de determinaciones que afectan prácticamente a todo el suelo urbano. Esto se manifiesta claramente en el caso de la definición más exhaustiva de los usos pormenorizados en suelo urbano, que como hemos dicho anteriormente en el caso de las dotaciones resultaba insuficiente, y su aplicación en las distintas zonas del mismo. Por consiguiente, la población afectada es toda la población de Villanueva del Duque, que según el Instituto Nacional de Estadística, en el año 2020 asciende a 1.448 habitantes.

En el caso de la modificación del artículo de la ordenanza de Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU, su aplicación en edificaciones fuera de ordenación, en concreto las parcialmente incompatibles con la ordenación de su zona, beneficia exclusivamente a aquella parte de la población de Villanueva del Duque que habite o use esas edificaciones o instalaciones. Se ha hecho una estimación de las personas que potencialmente se pueden beneficiar de la misma partiendo de los siguientes datos facilitados por la Diputación de Córdoba, de su base de datos:

- Población Villanueva del Duque: 1448 habitantes (INE. Censo 2020)
- Población media por vivienda: 2,52 habitantes (INE. Censo 2011)
- Porcentaje de viviendas principales: 21% (Catastro urbano 2016)

- Número de viviendas unifamiliares según su antigüedad.

  1900-1950: 199 viviendas

  1951-1960: 151 viviendas

  1961-1970: 30 viviendas

  Total viviendas 1900-1970: 380 viviendas

Considerando que el mayor número de viviendas que se pueden beneficiar de esta modificación de ordenanza son las que se construyeron con anterioridad a los años 70 y que el porcentaje de viviendas principales son del 21%. Obtenemos un número de viviendas principales afectadas de 380viv x 0,21= 79,80 viviendas. Si se estima una población media por vivienda de 2,51 habitantes, 79,80 viviendas x 2,51 habitantes= 200,30 habitantes son los afectados potencialmente por esta modificación, el 13,83% de la población de Villanueva del Duque.

F. VALORACIÓN DE LA RELEVANCIA DE LOS POTENCIALES IMPACTOS SOBRE LA SALUD DE LAS POBLACIONES. MEDIDAS PROPUESTAS PARA OPTIMIZAR DICHOS IMPACTOS.

Para valorar la relevancia de los impactos sobre la salud de las modificaciones que se plantean en este documento, nos basaremos en los siguientes factores:

- Severidad de las modificaciones del entorno urbano o de las afecciones demográficas, socioeconómicas, ambientales y sobre los estilos de vida que supongan.
- Evidencia de las afecciones sobre la salud que pueden tener dichas modificaciones al nivel en que se prevé se produzcan.
- Grado de optimización de las modificaciones que se producen, teniendo en cuenta las posibles alternativas y, especialmente, las medidas adicionales posibles y/o adoptadas para reforzar los impactos positivos y minimizar los impactos negativos.
- Volumen de población afectada, con especial atención a los grupos más vulnerables o desfavorecidos.
- Desigualdades en la distribución de impactos entre diversos grupos.

Aclarar que, en ningún caso, el criterio de relevancia está relacionado con el sentido de las modificaciones. Así, los impactos positivos potencialmente significativos deben ser también objeto de valoración.

- **Definición más exhaustiva de los usos dotacionales en suelo urbano y su aplicación en las distintas zonas.**

  La inclusión en las ordenanzas de Villanueva del Duque de equipamientos asistenciales, administrativos y de servicios públicos dentro de los Equipamientos de Servicios de Interés

Público y Social (SIPS) se valora de una manera positiva, ya que busca mejorar con ello la calidad y estilo de vida de sus habitantes.

Al permitirse estos usos en todas las zonas de la ordenanza del núcleo urbano, la población afectada en este caso son todos los habitantes de Villanueva del Duque y en concreto, en el caso de los equipamientos asistenciales, prestando especial atención a los grupos más vulnerables o desfavorecidos.

En este caso, la relevancia del impacto sobre la salud de los villaduqueños es alta y muy positiva.

- **Obras autorizables en edificios fuera de ordenación.**

Unas de las principales razones por las cuales se ha planteado el modificar este articulado es solventar la problemática existente en este municipio, de viviendas tradicionales de una planta con tres crujías, en las cuales gran parte de las estancias carecen o cuentan con una insuficiente ventilación e iluminación a través de espacio público o patio de dimensiones adecuadas. El poder aumentar la superficie edificada en edificios e instalaciones ubicados en suelo urbano que son parcialmente incompatibles con la ordenación de su zona, siempre y cuando cumplan los parámetros de altura, ocupación y edificabilidad neta, facilita que casas antiguas típicas de esta zona, muchas de ellas con soberado, que no cumplen algunas determinaciones de la normativa urbanística y por consiguiente eran consideradas edificaciones fuera de ordenación, puedan aumentar la altura de este soberado para convertirla en una planta primera habitable, mejorando la iluminación y ventilación de estas viviendas, y sus condiciones de salubridad.

El permitir el aumento de la altura de la edificación, no va a alterar la imagen del entorno urbano, ya que siempre quedaran dentro de los parámetros establecidos en su zona, pero sí va a permitir mejorar las condiciones de habitabilidad de estas casas y de las personas que en ella viven, normalmente ocupadas por personas de unos niveles socioeconómicos más bajos y por consiguiente, personas más vulnerables.

Aunque el impacto de esta modificación sobre los habitantes de este municipio a nivel global se puede considerar media, ya que implica únicamente a aquellas personas que poseen este tipo de edificación, para el grupo de habitantes a las que sí les afecta de manera directa esta modificación implica un impacto en la salud de alta y muy positiva.

- **Eliminación retranqueo de las edificaciones en suelo industrial.**

La eliminación del retranqueo de 5 metros de las edificaciones industriales va a modificar la imagen urbana de esta zona industrial. Es cierto, que actualmente no se observa, en las edificaciones industriales actuales una homogeneidad en cuanto al retranqueo respecto a la alineación oficial, de manera que la eliminación de la obligatoriedad no supondría en general, en aquellas edificaciones adosadas a los linderos laterales, la creación de medianeras vistas que deterioren la imagen urbana y sí supondría una unificación de toda la imagen del entorno urbano.

Esta modificación tampoco tendría una afección socioeconómica ni ambiental. Ya que la ocupación de la parcela por la edificación industrial y los usos permitidos seguirían siendo los mismos. Igual pasa con la afección demográfica, ya que la población afectada seguiría siendo la misma.

La relevancia del impacto en este caso es baja, aunque positiva.

Córdoba, marzo de 2021
El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Junta de Andalucía

CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Ayuntamiento de Villanueva del Duque
Plaza Duque de Béjar, 1
Villanueva del Duque
14250 - Córdoba

Fecha: 30/03/2021
Ref.: JMMT/UAC/JFMF/em (21-DG-CPU-022)
Asunto: Solicitud de información sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento EIS

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 23/03/2021 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento "Innovación-Modificación del Planeamiento General y corrección de errores del PGOU", se le comunica lo siguiente:

La modificación propuesta se corresponde con las modificaciones siguientes:

- Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados (en especial lo referente a dotaciones) en suelo urbano.
- Articulado de los edificios fuera de ordenación, en cuanto a poder aumentar la superficie edificable.
- Eliminación retranqueo de las edificaciones en suelo industrial.
- Corrección de error gráfico de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.

- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará por parte del órgano sustantivo, para lo que será necesario la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

José María de Torres Medina
Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

Avda. de la Innovación s/n
Edif. Arena 1. 41020 Sevilla
Tfno.:955006300
dgspof.csafa@juntadeandalucia.es

3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS CONSIDERACIONES

El Ayuntamiento de Villanueva del Duque recibe, con fecha 8 de abril de 2021, Informe de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica de Consejería de Salud y Familias de la Junta de Andalucía en el que se dictamina el no sometimiento al procedimiento de evaluación de impacto en la salud de la "Modificación de planeamiento general y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque", siempre y cuando se cumplan una serie de condicionantes:

"- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.

- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo."

El equipo redactor **constata** que desde la fecha de firma del escrito, 6 de abril de 2021, **no se han realizado modificaciones en la actuación propuesta** en el documento presentado para aprobación inicial, información que fue aportada en el trámite de consultas previas y que sirvió de base para la emisión del Dictamen. Desde esa fecha, 6 de abril, hasta el día de hoy sólo se han realizado algunas pequeñas modificaciones en el documento:

- Nuevos planos I3 y 7a-M. "Ordenación Completa. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión."

  Se ha detectado un error en cuanto a que la planimetría del PGOU de Villanueva del Duque que se ve modificada por las nuevas alineaciones en el callejón de la piscina también incluye el plano 7a. "Ordenación Completa. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión". Por esta razón, se complementa la planimetría del documento de Modificación con el plano I3 (extracto plano 7a del PGOU) y el plano 7a-M. "Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable. Gestión", que sustituye parcialmente al plano 7a del PGOU.

- Aclaraciones en la redacción de los artículos:

  - 158. Edificaciones o instalaciones disconformes con el PGOU.

    La nueva redacción propuesta generaba dudas en cuanto a las determinaciones de ordenación, calificación y usos que permiten determinar si una edificación es totalmente incompatible con la nueva ordenación. Se han incorporado a la redacción del artículo dos nuevos párrafos que indican de manera expresa cuales son las edificaciones fuera de ordenación totalmente incompatibles.

  - 171. Alineaciones, salientes y vuelos.

    La nueva redacción del artículo propuesta elimina la obligatoriedad de retranqueo de 5 m pero no deja claro que eso supone mantener la alineación oficial, alineada a vial. Se mantiene el concepto de alineación en la redacción del artículo, señalando que será a vial y se indica expresamente que se exceptúan las edificaciones industriales existentes ya retranqueadas.

- Incorporación en la memoria General de una justificación expresa del ajuste de alineaciones de la piscina realizado en el documento.

- Redacción de un nuevo apartado en el Resumen Ejecutivo en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, que concreta los ámbitos afectados por la nueva ordenación en los que quedan suspendidas las licencias.

Todas ellas **son aclaraciones** a la redacción propuesta e incorporaciones **que completan el contenido del documento, constatando** que estas pequeñas alteraciones **no suponen modificaciones en la actuación proyectada** respecto a la incluida en el documento de "Modificación de planeamiento general y corrección de errores de Villanueva del Duque" y en la Memoria Resumen de la actuación, aportados en el trámite de Consultas Previas.

Este documento aún está pendiente de aprobación municipal.

Córdoba, 22 de julio de 2021

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez
Arquitecta

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

B. INFORME DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO Y ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO CON FECHA 11 DE JULIO DE 2023

Aprobado definitivamente en sesión plen...
del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de
fecha 2 8 NOV. 2023
El Secretario,

INFORME EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

(Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021 de Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en relación con los artículo 36, 31.2.C y 32.1.3ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía)

EXPEDIENTE	:	P-28/21
INSTRUMENTO	:	Modificación del planeamiento general y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque
MUNICIPIO	:	Villanueva del Duque
ÁMBITO	:	Usos pormenorizados, ordenanza en zona industrial, corrección de alineaciones y otros.
PROMOTOR	:	Ayuntamiento
REDACTOR	:	Dª. Isabel Casas Gómez (Arquitecta) Dª. Cecilia Martínez Pancorbo (Arquitecta)
SOLICITUD	:	Informe Preceptivo LOUA

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en relación con el expediente de referencia, y de conformidad con la Instrucción 11/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre el informe urbanístico que emiten los órganos competentes de la Junta de Andalucía en el procedimiento de tramitación de los instrumentos de planeamiento, emite el siguiente:

INFORME

A. INTRODUCCIÓN.

- OBJETO DEL INFORME Y ANTECEDENTES.

Con fecha 26 de noviembre de 2021 tiene entrada en el Registro de la antigua Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, solicitud de emisión de informe acompañada de copia del expediente y documento técnico. Analizada la documentación por el Servicio de Urbanismo, se realizan requerimientos el 22 de diciembre de 2021, el 22 de marzo y 26 de agosto de 22 y 10 de enero de 2023, completándose el expediente con la documentación requerida el 13 de junio de 2023.

El 22 de diciembre de 2020 fue aprobado mediante resolución de alcaldía edicto de publicación de sometimiento a consulta pública previa sobre la Modificación del Planeamiento General y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque, que posteriormente fue publicado en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento por un plazo de 20 días hábiles, desde el 8 de enero de 2021 hasta el 5 de febrero de 2021, sin que en el informe emitido por la secretaria municipal conste la formulación de sugerencias.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Villanueva del Duque remite consulta previa a la Dirección de la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica para que determine si la innovación del PGOU se encuentra sometida a evaluación de impacto en la salud, siendo evacuada respuesta el 6 de abril de 2021, indicando que la innovación remitida no va a generar impactos significativos en la salud.

Seguidamente, el pleno del ayuntamiento de Villanueva del Duque en sesión de 30 de septiembre de 2021 acuerda aprobar la modificación del PGOU, procediéndose a continuación a la apertura del trámite de información pública mediante anuncio publicado en el BOP n.193 de 8 de octubre de 2021 y en tablón de

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

anuncios de 5 de octubre a 16 de noviembre de 2021 y en el Diario Córdoba de 28 de julio de 2022, sin que se hayan formulado alegaciones, según certificado de la secretaría del Ayuntamiento de 1 de agosto de 2022.

- COMPETENCIA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN

La emisión del presente informe resulta procedente, en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) en relación con el artículo 31.2.C de la LOUA, siendo preceptivo y no vinculante y debiendo emitirse en el plazo de 1 mes desde la recepción del expediente completo. El expediente se completó el 13 de junio de 2023. La no emisión en plazo del presente informe tendrá los efectos previstos en el artículo 80.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El órgano competente para su emisión es la Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de acuerdo con lo previsto en el art. 13.3.e del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, en relación con la disposición transitoria tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía.

La presente modificación en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA, está sometida a las prescripciones contenidas en el artículo 36, en relación el 10, 19 y 32 de la LOUA. Igualmente, a lo establecido en los artículos 3, 9, y 10 de la LOUA, como marco de adecuación a los fines específicos de la actividad urbanística, y de coherencia y compatibilidad con los objetivos y el modelo urbano establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque.

- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

1. MEMORIA GENERAL: Objeto y contenido; Antecedentes y Planeamiento vigente; Descripción y justificación determinaciones vigentes, modificaciones propuestas; Alcance; Anexos a la memoria.
2. NORMAS URBANÍSTICAS: Normativa urbanística vigente y modificada.
3. PLANOS DE INFORMACIÓN (Planeamiento Vigente):

   I-01.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Usos y zonificación del suelo urbano y urbanizable.
   I-02.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.
   I-03.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Clasificación del suelo y categorías en suelo urbano y urbanizable. Gestión.
4. PLANOS DE ORDENACIÓN (Planeamiento Modificado):

   7a-M.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Clasificación del suelo y categorías en suelo urbano y urbanizable. Gestión.
   8a-M.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Usos y zonificación del suelo urbano y urbanizable.
   9a-M.- Ordenación completa. Núcleo urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

5. RESUMEN EJECUTIVO: Objetivos, finalidades y procedencia de la modificación; Descripción y justificación de las modificaciones propuestas; Alcance; Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente y en los que se propone su suspensión.

B. ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento general vigente del municipio está constituido por:

-Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque (PGOU), aprobado definitivamente el 29 de octubre de 2008 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, a reserva de la simple subsanación de deficiencias.

-Anuncio de 20 de septiembre de 2013 de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba de Toma de Conocimiento del Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva del Duque y publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas (BOJA 190 de 27 de septiembre de 2013).

-Modificación posterior en el ámbito de los artículos 162 y 166 de las normas urbanísticas, con aprobación definitiva con fecha 10 de junio de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Duque y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 218 de 16 de noviembre de 2016.

El objeto de este expediente es la innovación del planeamiento vigente, se redacta a iniciativa del propio Ayuntamiento y según se expone en el documento técnico aportado, *la modificación del PGOU, se centra fundamentalmente en los siguientes puntos:*

- *Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.*
- *Aclaración en las alineaciones de los suelos industriales.*
- *Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados en suelo urbano y aplicación en las distintas zonas.*

Por su alcance y contenido esta innovación tiene carácter de modificación, en relación con el artículo 36.1 de la LOUA. Se trata de una iniciativa pública que en su conjunto responde al interés general para el municipio, al resolver dificultades en la aplicación del planeamiento vigente o corrección de errores del mismo. A continuación se exponen las determinaciones que pudieran verse afectadas, la justificación que motiva la nueva ordenación planteada y el análisis realizado para cada uno de los cambios introducidos.

- A) DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Las determinaciones estructurales previstas en el art. 10.1 de la LOUA y contenidas en el plan general vigente, no se ven alteradas por esta modificación, en coherencia con la tramitación y régimen de competencias que se ha seguido por el municipio.

- B) DETERMINACIONES PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS.

Las modificaciones introducidas por el expediente tienen naturaleza de innovación de la ordenación pormenorizada regulada en el art. 10.2.A) de la citada LOUA y son las siguientes:

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	11/07/2023	PÁGINA 3/8
	MARIA DOLORES DURO ALMAZAN		
	MARIA ISABEL CABEZAS SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2P94LLFUWG26ZTK936Q5JMJ4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. Clases de usos permitidos en suelo urbano.

En el Título VI: Normas Generales del suelo urbano y urbanizable, Capítulo I: Definición de Usos:

- El documento aportado propone la modificación del artículo 94 de las NNUU, sobre clases de usos en función de su situación jurídica, con el objeto de matizar la definición de usos *dominante* y *compatible*, para evitar según el mismo, algunos problemas de implantación en las distintas zonas de ordenanzas que se estaban dando. La definición de usos *exclusivos* y *prohibidos* no se ve alterada. La nueva redacción queda de la siguiente forma, (se subrayan los cambios añadidos):

> *b) Dominante: Aquel de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante de los autorizados en la ordenanzas de zona (en cuyo caso pasaría a ser uso compatible).*
>
> *c) Compatible: Es aquel que puede coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias. En una misma parcela la superficie de usos compatibles no podrá superar a la de usos dominantes.*

2. Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados dotacionales en suelo urbano.

En línea con el apartado anterior, profundizando en regulación sobre usos:

- Definición más exhaustiva de los usos pormenorizados dotacionales de Interés Público y Social, añadiendo *el* uso *Administrativo y de servicios públicos*, el uso *Asistencial* e incluyendo el uso *Religioso* en la misma categoría que el uso *Cultural* (en el actual PGOU constituye por si mismo una categoría). Para ello se modifica el artículo 90.4, que es el que relaciona los usos dotacionales, como complementarios y compatibles con los usos globales, así como los artículos de 116 a 121, que son los que definen y establecen condiciones a los Equipamientos de Interés Público y Social. En el artículo 118, se considera el vivero de empresas como una subcategoría dentro de los usos administrativos y de servicios públicos.

Según la motivación expresada por el municipio estas modificaciones vienen a corregir la ausencia de usos asistenciales y administrativos dentro de la regulación de los usos pormenorizados en las NNUU.

Entendiendo que la modificación propuesta por el municipio es adecuada y conveniente, en este punto habría que reseñar, que el artículo 90.4 ya establece *"A cualquier otro uso no contenido en la anterior relación, se le aplicarán las normas que regulen el uso de análogo contenido"*, con lo que cualquier uso no definido expresamente en el planeamiento vigente y que pueda resultar de análogo contenido podría ser interpretado en este contexto, sin necesidad de modificar el PGOU.

3. Aplicación de los usos pormenorizados en las distintas zonas de ordenanzas.

En el Título VII: Normas Particulares del suelo urbano:

- Ordenanzas en Zona Residencial: Modificación del artículo 162:

Dentro de los usos autorizados en las subzonas A y C, (que corresponden con Residencial Libre y Pareada, de conformidad con el artículo 160), se añade dentro de los usos dominantes, el uso Administrativo y de servicios Públicos, en relación con la modificación propuesta del artículo 94, ya comentada.

- Ordenanzas en Zona Industrial: Modificación del artículo 168:

En los usos autorizados exclusivos, se sustituye el uso *Industrial en todas sus categorías*, por el uso *Industrial en 2ª, 3ª y 4ª categoría* y se añade el uso *Asistencial*.

Aprobado definitivamente en sesión plen[illegible]
del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de
fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	11/07/2023	PÁGINA 4/8
	MARIA DOLORES DURO ALMAZAN		
	MARIA ISABEL CABEZAS SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2P94LLFUWG26ZTK936Q5JMJ4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

El uso *Industrial en 1ª categoría*, pasa de exclusivo a dominante. Y entre los dominantes se añaden los usos *Educativo y Administrativo y de servicios públicos*, junto con el uso Comercial que ya estaba en la tipología de dominantes.

Estos cambios permiten la incorporación en la ordenanza de zona, de los nuevos usos dotacionales definidos en el apartado anterior. No obstante, en tanto que el uso Industrial en 3ª y 4ª categoría, según la definición del art. 100 de las NNUU, resulta incompatible con el uso residencial, debería establecerse igualmente su incompatibilidad con los usos sanitario, asistencial y educativo, por su potencial peligrosidad para las personas.

4. Obras autorizables en edificios fuera de ordenación.

En el Título VI: Normas Generales del suelo urbano y urbanizable, Capítulo III: Normas de edificación.

-Modificación del artículo 158.

Este artículo regula los edificios o instalaciones que se califican como "fuera de ordenación" y las obras de reforma, consolidación y mantenimiento que pueden ser autorizadas, previa licencia municipal. La justificación para modificarlo surge por la imposibilidad de reformar la primera planta de algunas casas antiguas, aumentando su altura para hacerla habitable, aun cuando ésta altura sea inferior a la altura máxima que fija el plan.

Para ello, se modifica la definición de fuera de ordenación, estableciendo mas claramente la diferenciación entre los edificios que quedan fuera de ordenación por ser totalmente incompatibles con el PGOU, aplicando en este caso restricciones similares a las previstas por el artículo 34.2.c.1ª de la LOUA, frente a los que son parcialmente incompatibles por ser conformes con la ordenación, calificación y usos, pero disconformes con las ordenanzas de edificación.

En este último caso la modificación, con respecto a las obras que pueden ser autorizadas previa licencia, sustituye el término "siempre que no aumente el volumen edificado", por "siempre que no impliquen la superación de la altura, ocupación y edificabilidad neta asignada por el plan a la parcela".

La innovación de este artículo, aun cuando supone una relajación de las restricciones de reformas de edificios que son parcialmente incompatibles con las ordenanzas de edificación, no contraviene ningún precepto de la LOUA, puede exceder el objetivo planteado inicialmente por el municipio, permitiendo las reformas de otros edificios más allá de los casos de ampliación de soberados en viviendas antiguas. Esta cuestión deberá ser valorada por el ayuntamiento al ser competencia municipal su regulación.

5. Aclaraciones en la redacción de determinados artículos.

Según el documento aportado, se incluyen las siguientes modificaciones puntuales en determinados artículos, con el único fin de que no quepa error de interpretación alguno.

En el Título VII: Normas Particulares de suelo urbano. Capítulo I: Ordenanzas de Zonas:

- Ordenanzas de Zona Residencial. Con respecto al tratamiento de las fachadas en la zona residencial, se aclara que los revestimientos de fachada deben ser revestimientos continuos (art. 166).

Aprobado definitivamente en sesión plenaria
del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, en
fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	11/07/2023	PÁGINA 5/8
	MARIA DOLORES DURO ALMAZAN		
	MARIA ISABEL CABEZAS SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2P94LLFUWG26ZTK936Q5JMJ4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En el Título VI: Normas Generales del suelo urbano y urbanizable. Capítulo I: Regulación de Usos. Sección3:Uso Global Terciario.

-Modificación del artículo 107, en coherencia con la modificación del apartado 2, se le da una nueva redacción al uso Residencial Público para no confundirlo con el dotacional asistencial.

6. Eliminación retranqueo zona industrial.

En el Título VII: Normas Particulares de suelo urbano. Capítulo I: Ordenanzas de Zonas: Ordenanzas de Zona Industrial.

-Se modifica el artículo 171, para eliminar la obligación de retranqueo de 5 metros respecto a la alineación oficial en zonas industriales, sustituyéndolo por "la edificación se alineará a vial", y se puntualiza que las edificaciones que ya están retranqueadas en cumplimiento del PGOU actual no serán calificadas fuera de ordenación. Según la justificación expresada por el municipio en la memoria del documento, el retranqueo "distorsiona la imagen del casco urbano" en sus zonas de uso industrial, "al tratarse de un articulado que de forma general se aplica a polígonos industriales". Adicionalmente se corrige un error puntual en el título, sustituyendo la palabra "rasantes" por "salientes".

De acuerdo con el planeamiento vigente y según el artículo 159, las zonas industriales quedan grafiadas como tal en el plano 8a "Ordenación Completa: Usos y zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable". (Se sitúan tanto en el límite de casco urbano en zona consolidada como en ámbitos no consolidados). La modificación propuesta consistente en la eliminación del retranqueo, se considera modificación de la ordenación pormenorizada siempre y cuando se respete la edificabilidad global de la zona, por ser una determinación estructural en las zonas de suelo urbano, sectores de suelo urbano no consolidado y sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con el artículo 10.1.A)d) de la LOUA. En el planeamiento vigente para el uso global industrial la edificabilidad global está fijada en 0,72 para suelo urbano y 0,60 para suelo urbanizable. La edificabilidad referida a la superficie neta de la parcela en la ordenanza de zona industrial no será superior a 1,2 m^2techo/m^2suelo.

No obstante, la eliminación del retranqueo no debería ser una imposición que impida la ubicación de la reserva de aparcamiento establecida en el art. 156 de las NNUU en el interior de la parcela, sobre todo, en los nuevos crecimientos industriales del municipio.

7. Corrección de alineaciones en el callejón de la piscina municipal.

Modificación parcial de planos 7a, 8a y 9a:

-Corrección de las alineaciones en el callejón de la piscina municipal, traseras de las viviendas situadas entre los números 16-26 de la avenida de América.

Las alineaciones aparecen grafiadas en el *Plano 9a. Ordenación completa: Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.*

Según el documento técnico aportado, el PGOU vigente cuya aprobación definitiva con suspensiones data del año 2008, estableció las alineaciones de conformidad con el proyecto de delimitación de suelo urbano, aprobado definitivamente el 10 de marzo de 1986. Este PGOU no reconoció la realidad física de aquel momento, ya que como se ha podido demostrar con la información cartográfica, las ortofotografías aéreas históricas y la información catastral, se deduce que entre los años 1982 y 1999, se construyeron las viviendas n.º 16D, 18, 20, 22, 24 y 26 de la citada avenida de América, modificando la alineación real de las mismas. Por lo tanto, esta corrección de errores lo que supone es la adaptación de la alineación oficial a la real, en el momento en que se redactó el plan general en el año 2008.

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023

El Secretario,

En el expediente se incorpora la modificación parcial de tres planos, (7a, 8a y 9a) en el ámbito de la innovación (avenida de América y la piscina municipal); el citado Plano 9a referente a *Edificios Protegidos y Alineaciones* así como los *Planos 7a- Ordenación Completa: Clasificación del suelo y categorías de suelo urbano y urbanizable: E. Gestión* y *Plano 8a-, Ordenación Completa: Usos y zonificación de suelo urbano y urbanizable,* sustituyéndolos por los modificados parcialmente, (7a-m, 8a-m, 9a-m), continuando los planos actuales vigentes para el resto del núcleo urbano.

Además de los planos modificados en el expediente, se deberían modificar el esto de planos de Ordenación Completa, o cualquier otro que colateralmente establezca la trama urbana. Adicionalmente, el hecho de realizar la nueva planimetría únicamente de forma parcial, también puede llevar a confusión, por lo que se considera más conveniente integrar todos los planos en una planimetría refundida acorde con el artículo 36.2.b de la LOUA.

C. CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo anteriormente expuesto, de conformidad con la disposición transitoria tercera de la LISTA y a los efectos previstos en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de acuerdo con lo previsto en el art. 13.3.e del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, con la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, se eleva al referido órgano la siguiente:

PROPUESTA DE INFORME:

Primero: De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la LISTA, corresponde al Ayuntamiento la formulación y resolución del procedimiento, en ejercicio de las facultades conferidas por el artículo 31.1.A.a y B.a, mediante la adopción de alguno de los acuerdos establecidos en el artículo 33, ambos de la LOUA, a quien corresponde garantizar que la tramitación, documentación y determinaciones del presente instrumento de planeamiento resultan conformes a lo previsto en el artículo 36, 32, 19, y 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y desarrollan coherentemente y de modo compatible el modelo urbano establecido, y los objetivos propios del Plan General de Ordenación Urbanística, previstos en los artículos 3 y 9 de la LOUA.

Segundo: Del análisis de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento se desprende que las mismas, se adecúan a la ordenación estructural establecida en el PGOU, y en tanto que no se aprecia incidencia o afección de sus determinaciones a intereses supralocales, ni a la ordenación estructural .del planeamiento general vigente, se emite el presente informe **FAVORABLE** a los efectos previstos en el artículo 31.2.C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sin perjuicio de las siguientes consideraciones, valoraciones en aras del ejercicio efectivo del principio de colaboración entre las Administraciones Públicas, previsto en los artículos 3.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y el artículo 3 de la Ley 9/2007, de Administración de la Junta de Andalucía, para que sean consideradas por el Ayuntamiento:

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

1. Respecto a la aplicación de los usos pormenorizados en las ordenanzas de Zona Industrial, la incorporación del uso asistencial, entre los usos exclusivos así como el uso educativo entre los dominantes en el art. 168 de las NNUU, en tanto que el uso Industrial en 3ª y 4ª categoría resulta incompatible con el uso residencial, según la definición del art. 100 de las NNUU, debería establecerse igualmente su incompatibilidad con los usos sanitario, asistencial y educativo, por su potencial peligrosidad para las personas.
2. La modificación de las condiciones que deben cumplir las obras autorizables en edificios que quedan parcialmente fuera de ordenación, supone una relajación de las restricciones de reformas, que si bien, no incumple ningún precepto de la LOUA, puede exceder el objetivo planteado inicialmente por el municipio, permitiendo las reformas de otros edificios más allá de los casos de ampliación de soberados en viviendas antiguas.
3. Respecto a la eliminación de la obligación de retranqueo en zona industrial, se deberá respetar en todo caso, la edificabilidad global de la zona, por ser una determinación estructural. En el planeamiento vigente para el uso global industrial la edificabilidad global está fijada en 0,72 para suelo urbano y 0,60 para suelo urbanizable. La edificabilidad referida a la superficie neta de la parcela en la ordenanza de zona industrial no será superior a 1,2 m2techo/m^{2}suelo. No obstante, la eliminación del retranqueo no debería ser una imposición que impida la ubicación de la reserva de aparcamiento establecida en el art. 156 de las NNUU en el interior de la parcela, sobre todo, en los nuevos crecimientos industriales del municipio.
4. En relación a la planimetría, sería conveniente sustituir la totalidad de los planos de Ordenación Completa y/o cualquier otro afectado, que contenga la trama urbana que ha sido modificada, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, de conformidad con el artículo 36.2.b) de la LOUA.
5. El documento técnico diligenciado se aporta con baja resolución y en blanco y negro, por lo que no tiene calidad de edición suficiente. Esto debe quedar debidamente subsanado en el documento técnico que pretenda inscribirse en el Registro Autonómico.

Tercero: En todo caso, con carácter previo a la publicación de la resolución que se adopte para este expediente, el Ayuntamiento, de acuerdo con el artículo 82 de la LISTA, deberá remitir, en el plazo máximo de un mes desde su aprobación definitiva, el documento técnico para realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con la disposición transitoria duodécima del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, en relación con art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

En Córdoba, a la fecha de la firma electrónica

Asesora jurídica	Jefa de Sección de Planeamiento Urbanístico	Jefa del Servicio de Urbanismo
María Isabel Cabezas Sánchez	María Dolores Duro Almazán	Tristana Montiel Díaz

FIRMADO POR	TRISTANA MONTIEL DIAZ	11/07/2023	PÁGINA 8/8
	MARIA DOLORES DURO ALMAZAN		
	MARIA ISABEL CABEZAS SANCHEZ		
VERIFICACIÓN	Pk2jm2P94LLFUWG26ZTK936Q5JMJ4X	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,

2. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS CONSIDERACIONES

El Ayuntamiento de Villanueva del Duque recibe, con fecha 8 de agosto de 2023, Informe de la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía de carácter **FAVORABLE** en el que se señalan consideraciones y valoraciones para que sean consideradas por el Ayuntamiento. A continuación se trascribe en letra subrayada la consideración y a continuación se realiza un análisis y valoración de la misma con el objeto de determinar si requiere ajuste del documento.

1. Respecto a la aplicación de los usos pormenorizados en las ordenanzas de Zona Industrial, la incorporación del uso asistencial, entre los usos exclusivos así como el uso educativo entre los dominantes en el art. 168 de las NNUU, en tanto que el uso Industrial en 3ª y 4ª categoría resulta incompatible con el uso residencial, según la definición del art. 100 de las NNUU, debería establecerse igualmente su incompatibilidad con los usos sanitario, asistencial y educativo, por su potencial peligrosidad para las personas.

Con objeto de valorar la necesidad de atender la consideración señalada, se analizan los suelos a los que les resulta de aplicación la ordenanza industrial constatando; la colindancia con suelos de carácter residencial, el grado de ocupación, detectándose vacíos importantes y la no existencia de industrias de categoría 3ª y 4ª. Por otra parte señalar que la regulación del PGOU ya prevé los usos sanitarios de carácter exclusivo en la ordenanza vigente.

Por tanto en relación a todo lo anteriormente expuesto, entendemos adecuado eliminar como usos autorizados las industrias de 3ª y 4ª categoría, cuya implantación resulta más coherente que se produzca en el desarrollo de los ámbitos de suelos "urbanizables" previstos en el plan, que contarán con sus propias ordenanzas industriales. Mientras estos ámbitos no se desarrollen resulta posible su implantación en suelo rústico como actuación extraordinaria llevando a cabo el procedimiento oportuno.

Por tanto se elimina en la ordenanza los usos industriales de 3 ª y 4ª categoría, ajustándose en este sentido el artículo 168.

2. La modificación de las condiciones que deben cumplir las obras autorizables en edificios que quedan parcialmente fuera de ordenación, supone una relajación de las restricciones de reformas, que si bien, no incumple ningún precepto de la LOUA, puede exceder el objetivo planteado inicialmente por el municipio, permitiendo las reformas de otros edificios más allá de los casos de ampliación de soberados en viviendas antiguas.

La propuesta realizada por el documento se ajusta a lo pretendido y a la legislación vigente, y por tanto no se realiza ajuste sobre la regulación prevista en el documento.

3. Respecto a la eliminación de la obligación de retranqueo en zona industrial, se deberá respetar en todo caso, la edificabilidad global de la zona, por ser una determinación estructural. En el planeamiento vigente para el uso global industrial la edificabilidad global está fijada en 0,72 para suelo urbano y 0,60 para suelo urbanizable. La edificabilidad referida a la superficie neta de la parcela en la ordenanza de zona industrial no será superior a 1,2 m2techo/m²suelo. No obstante, la eliminación del retranqueo no debería ser una imposición que impida la ubicación de la reserva de aparcamiento establecida en el art. 156 de las NNUU en el interior de la parcela, sobre todo, en los nuevos crecimientos industriales del municipio.

La modificación realizada no pretende el incremento de la edificabilidad global, y por tanto tampoco el incremento de edificabilidad neta, en este sentido se quiere mantener el techo edificable por parcela previsto en el plan.

Por esta razón se aclara en el artículo 171, artículo que se modifica eliminando el retranqueo previsto, **y para que quede garantizado que no se produce incremento de aprovechamiento**, se introduce la siguiente previsión en este artículo: "Se considerará como superficie neta, en relación a lo previsto en el artículo 170, la superficie de parcela excluidos los cinco primeros metros desde el vial, independientemente de que la edificación cuente con alineación retranqueda o alineada a vial." De esta forma se garantiza que la edificabilidad neta sea siempre la misma, esté construida la edificación retranqueada o se edifique de nueva planta alineada a vial.

4. En relación a la planimetría, sería conveniente sustituir la totalidad de los planos de Ordenación Completa y/o cualquier otro afectado, que contenga la trama urbana que ha sido modificada, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, de conformidad con el artículo 36.2.b) de la LOUA.

El documento ajusta solo los planos de ordenación completa que se han visto afectados por ser la alineación de la edificación en la zona de la piscina una determinación propia de la ordenación completa. No se elabora un plano integro sustitutivo del planeamiento vigente al carecer el Ayuntamiento de la planimetría en formato editable. En base a lo anteriormente expuesto no se realiza ajuste en el documento.

5. El documento técnico diligenciado se aporta con baja resolución y en blanco y negro, por lo que no tiene calidad de edición suficiente. Esto debe quedar debidamente subsanado en el documento técnico que pretenda inscribirse en el Registro Autonómico.

Quedará debidamente subsanado.

Córdoba, octubre de 2023

MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H

Firmado digitalmente por MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=IDCES-78683846H, givenName=CECILIA, sn=MARTINEZ PANCORBO, cn=MARTINEZ PANCORBO CECILIA - 78683846H
Fecha: 2023.10.08 12:13:59 +02'00'

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 28 NOV. 2023
El Secretario,