

CAPITULO I: ORDENANZAS DE ZONAS

Artículo 159. División en Zonas.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas o calificaciones:

ZONA RESIDENCIAL
ZONA INDUSTRIAL
ZONA PARA EQUIPAMIENTO PUBLICO

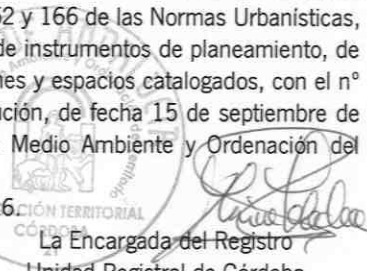
Todas estas zonas quedan grafiadas en el plano "Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable" junto con los terrenos calificados como áreas libres y viario.

Para cada zona de suelo urbano se establece una normativa específica que se recoge en los capítulos siguientes, y que desarrolla la normativa general del presente capítulo.

Hay que señalar que para todas las zonas es de aplicación la normativa recogida en el Título IX sobre Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural, que se refiere a edificios protegidos y a las normas de adaptación de los edificios al ambiente urbano tradicional e histórico.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del Instrumento Urbanístico Modificación del PGOU de Villanueva del Duque en el ámbito Artículos 162 y 166 de las Normas Urbanísticas, inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con el nº de registro 7.046, mediante Resolución, de fecha 15 de septiembre de 2.016, del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba.

Córdoba, 15 de septiembre de 2.016.
La Encargada del Registro
Unidad Registral de Córdoba



SECCION I: ORDENANZAS DE LA ZONA RESIDENCIAL

Artículo 160. Definición.

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

El ámbito de la "Zona Residencial" queda delimitado en el plano "Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable", dividiéndose en tres subzonas denominadas: Residencial Libre, Residencial Protegida y Residencial Pareada.

Subzona A Residencial Libre: Corresponde a las áreas en las que se permite la edificación de viviendas en cualquier régimen de promoción.

Subzona B Residencial Protegida: Corresponde a áreas de suelo no consolidado en las que se prevé la implantación de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Subzona C Residencial Pareada: Corresponde a áreas de nuevo cuño donde se pretende la implantación de una tipología edificatoria que sirva de transición entre el casco urbano y el suelo no urbanizable.

Artículo 161. Tipología autorizada

Subzonas A y B: Edificación entre medianeras.

Subzona C: Edificación pareada.

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 1ª y 2ª categoría.
Comercial.
Administrativo.
De relación.



	<p>Aprobado provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 24 de Noviembre de 2015 El Secretario</p>	<p>Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 10 de Junio de 2016 El Secretario</p>		
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

PROHIBIDOS: Deportivo.
Todos los demás

Subzona B:

DOMINANTE: Residencial Protegida en todas sus categorías.

COMPATIBLES (Sin merma de la edificabilidad obligatoria destinada a VPO):
Industrial de 1ª y 2ª 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 163. Agregaciones y segregaciones.

1. Estas Normas Urbanísticas consideran esencial para el mantenimiento de las condiciones tipológicas, morfológicas y arquitectónicas de la edificación y del conjunto urbano, la permanencia de la división catastral, de ahí las limitaciones establecidas a los procesos de modificación. Ninguna parcela catastral se considerará in edificable por razones de su forma o dimensiones.

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

a) Que la fachada resultante no supere los 16,00 metros.

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

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

- a) Longitud de fachada mínima: 5,50 m.
- b) Superficie mínima de parcela: 80,00 m².
- c) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de segregación cuando la forma de las parcelas resultantes no garanticen la implantación de las tipologías permitidas.

Subzona C:

- d) Longitud de fachada mínima: 8,00 m.
- e) Superficie mínima de parcela: 200,00 m².
- f) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia de segregación cuando la forma de las parcelas resultantes no garanticen la implantación de las tipologías permitidas.

Artículo 164. Aprovechamiento edificatorio.

A los efectos de la determinación de la edificabilidad máxima de una parcela catastral, se establecen las siguientes normas:

- Número máximo de plantas: Dos (2).

- Número mínimo de plantas: Dos (2). La planta alta podrá tratarse como cámara e incluso construirse una sola planta con formalización de fachada como planta baja mas planta de cámara.

- Ocupación máxima de parcela: Equivalente a la superficie de solar situado hasta veinte (20) metros de la línea de fachada a vía pública. Esta ocupación podrá superarse siempre que el incremento de edificabilidad de la planta baja se compense con una disminución equivalente en la planta alta, disminución que no podrá practicarse en la zona de parcela situada entre la línea de fachada y la paralela a esta situada a 4,00 metros, donde habrá de construirse obligatoriamente las dos plantas o la planta baja y la cámara.

Artículo 165. Alineaciones, rasantes y vuelos.

1. ALINEACIONES

Las alineaciones de la edificación será la establecida para el tipo edificatorio permitido.

2. SALIENTES Y VUELOS

Será de aplicación las condiciones generales de las presentes Normas.

Artículo 166. Otras condiciones.

1.- Composición de fachada: El proyecto debe contener el tratamiento de la totalidad de la fachada, incluso de las plantas bajas destinadas a locales comerciales.



	<p>Aprobado provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 24 de Noviembre de 2015 El Secretario,</p>	<p>Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 10 de Junio de 2016 El Secretario,</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Los huecos, en los que debe predominar su dimensión vertical sobre la horizontal, se agruparán siguiendo ejes verticales y la suma de sus superficies no superará el 40% de la de fachada. Los edificios colindantes con los incluidos en el Catálogo de este PGOU deberán armonizar las alturas de sus plantas se con las de estos, pudiendo exceder los máximos permitidos si fuese necesario.

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.

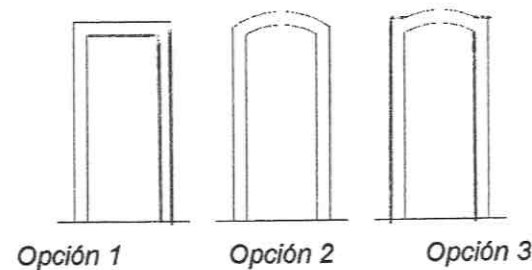
El acabado de fachada será de revoco pintado o enalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier calidad o forma.

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 15cm.

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:



3.- Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja cerámica curva de color rojo con pendiente no mayor del 35%.

Salvo en la primera crujía colindante con la calle, se admiten cubiertas planas transitables.

Se permitirá el uso de cubiertas ligeras metálicas cuando estas sean de color rojo mate y no sean visibles desde el espacio público.

Los bajantes del canalón deberán caer desde el alero hasta el nivel del acerado.

4.- Los proyectos de demolición deberán tramitarse conjuntamente con la licencia de nueva planta del edificio que lo sustituya. Deberá justificarse la adaptación al entorno urbano del edificio proyectado.

Para justificar la adecuación al ambiente urbano la documentación técnica de los proyectos de obras contendrán los alzados de las fincas colindantes, así como el plano catastral de la manzana de edificación donde se incluye el edificio proyectado con indicación de las edificaciones existentes en la misma.

Las portadas de granito existentes en numerosos edificios se mantendrán e integrarán en la composición de la fachada del nuevo edificio proyectado

5.- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la "Zona Residencial "; excepcionalmente se permitirá la colocación de este tipo de anuncios sobre las vallas de solares o en edificios de nueva planta en construcción, quedando prohibida su colocación sobre edificios terminados, aún en el caso de que éstos se encuentren en ruina, deshabitados, con licencia de obra de derribo en

tramitación o concedida, o en el que se estén realizando obras de reforma.

SECCION II: ORDENANZAS DE LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 167. Definición.

Corresponde a las zonas urbanas sobre las que se propone un uso global industrial.

El ámbito de la Zona Industrial queda delimitado en el "Ordenación Completa: Usos y Zonificación del Suelo Urbano y Urbanizable".

En los siguientes artículos se establecen las condiciones de edificación, uso y aprovechamiento de las áreas industriales.

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 169. Agregación y segregación de parcelas.

Se permite la agregación de varias parcelas sin límite alguno.

Se permitirá la segregación de una parcela original en parcelas menores de uso igualmente industrial, compatibles con el residencial de las áreas colindantes. Las parcelas así originadas tendrán las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima de parcela: 300 m².
- Frente mínimo de fachada: 10 m.

Artículo 170. Aprovechamiento edificatorio.

El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas, con una altura máxima de arranque de

	<p>Aprobado provisionalmente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 24 de Noviembre de 2015 El Secretario,</p>	<p>Aprobado definitivamente en sesión plenaria del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, de fecha 10 de Junio de 2016 El Secretario,</p>		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--