

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Villanueva del Duque**

Núm. 221/2024

**ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA**

El Pleno del Ayuntamiento de Villanueva del Duque, en sesión ordinaria, celebrada el 28 de noviembre de 2023, adoptó los siguientes acuerdos:

“1. Aprobar definitivamente la modificación del planeamiento general y corrección de errores del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Duque, según documento redactado por Isabel Casas Gómez y Cecilia Martínez Pancorbo, promovida por el Ayuntamiento.

2. Trasladar el acuerdo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, para que se proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el artículo 40 de

la LOUA y artículo 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y espacios y bienes catalogados.

3. Trasladar el acuerdo al Registro Administrativo Municipal para que se proceda al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y espacios y bienes catalogados.

4. Publicar el acuerdo y las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía”.

Lo que se hace público dando cumplimiento a cuanto se establece en el procedimiento registral de los instrumentos de planeamiento.

Villanueva del Duque, 22 de enero de 2024. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Miguel Granados Hinojosa.

## NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

### 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 las 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

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.

## 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.

### 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.

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.

## **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.
- 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.

#### 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.

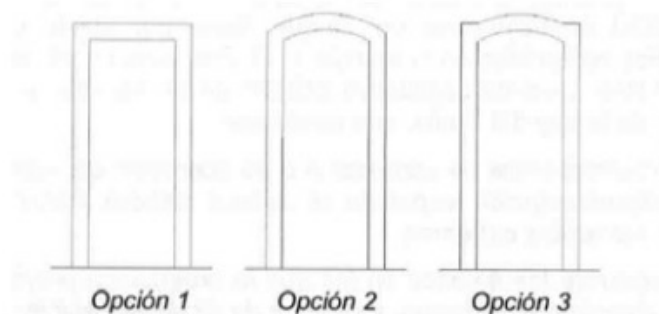
El acabado de fachada será **revestido con revestimiento continuo** de revoco pintado o encalado de color blanco, pudiendo utilizarse los colores grises y añil para acusar zócalos, impostas y cornisas, prohibiéndose expresamente el uso de materiales de tipo vitrificado o piedra artificial de cualquier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



## 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 m<sup>2</sup>.
- Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.
- La vivienda estará al servicio de la actividad industrial, extremo que deberá justificarse suficientemente.

PROHIBIDOS: Todos los demás.

#### **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.

### 3 PLANOS

#### PLANOS DE INFORMACIÓN (PLANEAMIENTO VIGENTE)

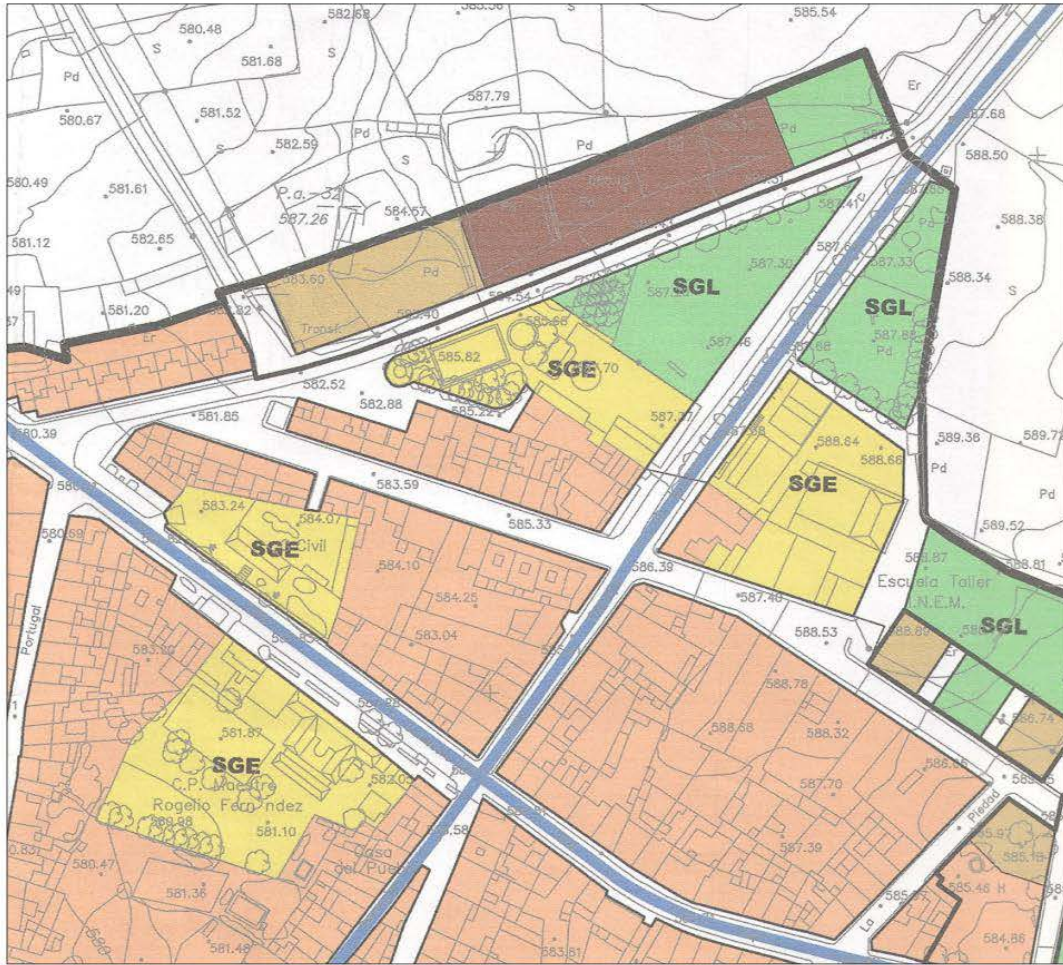
- Plano I.1 Ordenación Completa. Núcleo urbano Usos y Zonificación del suelo urbano y urbanizable
- Plano I.2 Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Edificios y conjuntos protegidos. Alineaciones.
- Plano I.3 Ordenación Completa. Núcleo Urbano. Clasificación suelo y categorías en Suelo Urbano y Urbanizable.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

#### PLANOS

Modificación de planeamiento general y corrección de errores del PGOU de Villanueva del Duque



USOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 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 CORRECCIÓN DE ERRORES



PLANEAMIENTO VIGENTE

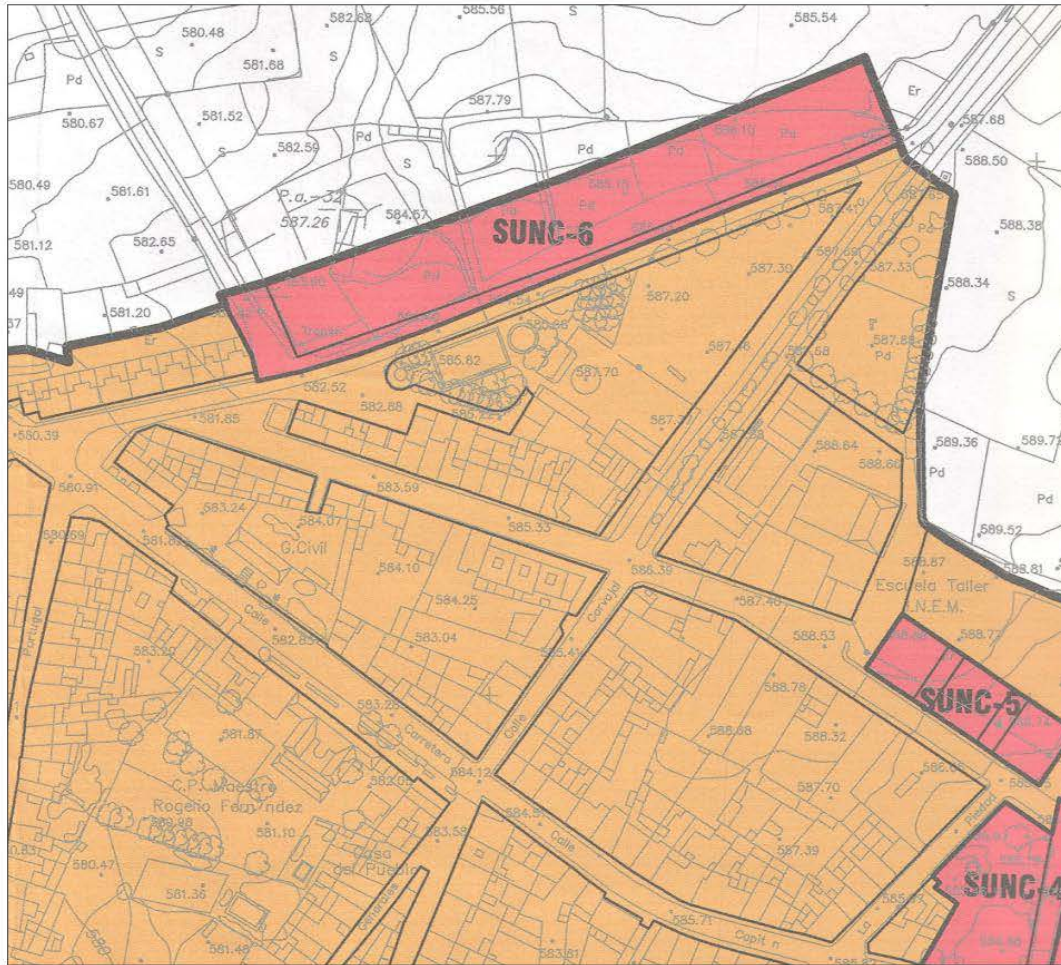
ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO  
USOS Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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

11

ESCALA: 1/2.000  
FECHA: Dic\_2020





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



ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO	01		
SECTORES	<b>SUS-1</b>	<b>SUS-2</b>	<b>SUS-3</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,80		

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO	1.1		1.2	
SECTORES	<b>SUNC-1</b>	<b>SUNC-2</b>	<b>SUNC-3</b>	<b>SUNC-4</b>
	<b>SUNC-5</b>	<b>SUNC-6</b>	<b>SUNC-7</b>	<b>SUNC-8</b>

MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE\_VILLANUEVA DEL DUQUE  
 MODIFICACIÓN Y CORRECCIÓN DE ERRORES



Diputación de Córdoba  
 Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

PLANEAMIENTO VIGENTE

ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO

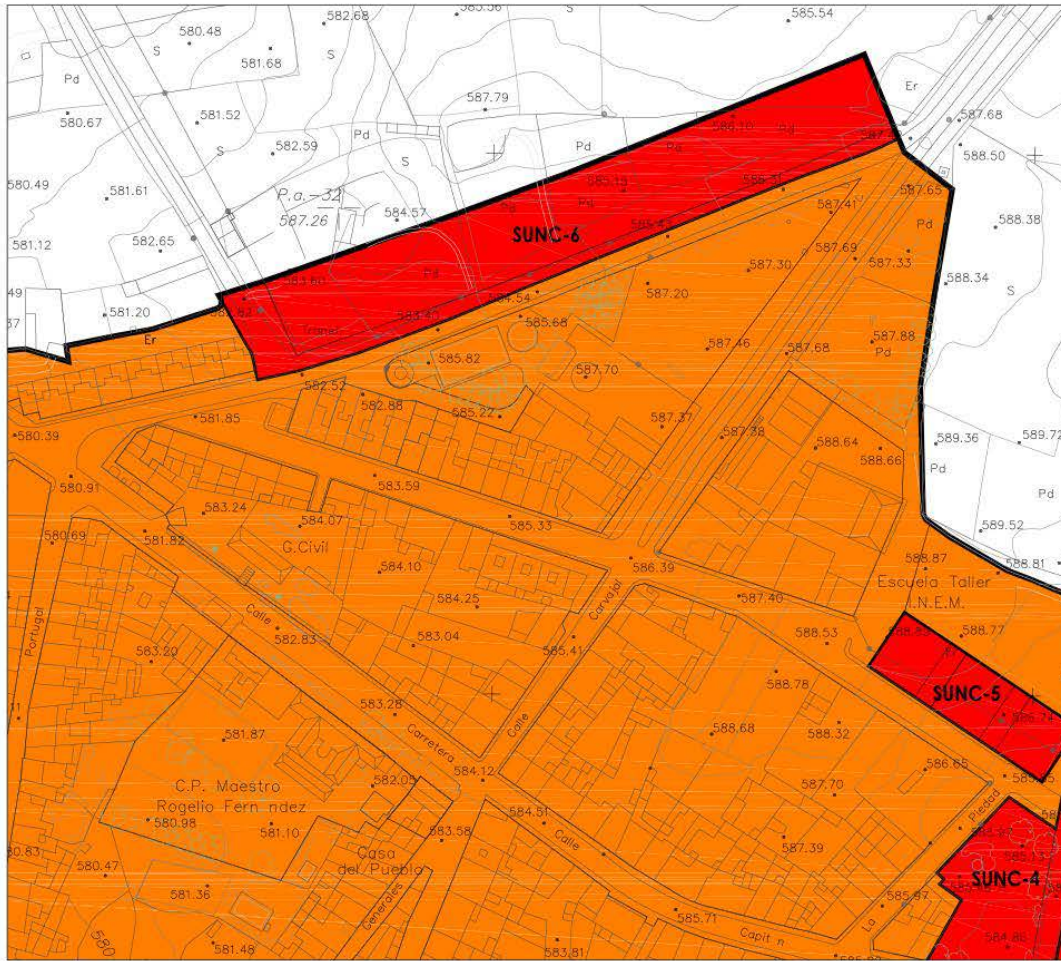
CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. GESTIÓN

ENCARGANTE: DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

EQUIPO REDACTOR: ISABEL CASAS GÓMEZ - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO

13

ESCALA: 1/2.000  
 FECHA: Jul\_2021



<p><b>SUELO URBANO</b></p> <p> SUELO URBANO CONSOLIDADO</p> <p> SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</p> <p><b>SUNC-1</b> ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</p>	<p><b>SUELO URBANIZABLE</b></p> <p> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p><b>SUS-2</b> SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</p> <p>ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREAS DE REPARTO</td> <td colspan="3">0,1</td> </tr> <tr> <td>SECTORES</td> <td>SUS-1</td> <td>SUS-2</td> <td>SUS-3</td> </tr> <tr> <td>APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td colspan="3">0,60</td> </tr> </table>	ÁREAS DE REPARTO	0,1			SECTORES	SUS-1	SUS-2	SUS-3	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60			<p><b>SUELO NO URBANIZABLE</b></p> <p></p> <p>ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</p> <table border="1"> <tr> <td>ÁREAS DE REPARTO</td> <td>1,1</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>SECTORES</td> <td>SUNC-1 SUNC-3 SUNC-5</td> <td>SUNC-2 SUNC-4 SUNC-6</td> <td>SUNC-7 SUNC-8</td> </tr> </table>	ÁREAS DE REPARTO	1,1	1,2	SECTORES	SUNC-1 SUNC-3 SUNC-5	SUNC-2 SUNC-4 SUNC-6	SUNC-7 SUNC-8
ÁREAS DE REPARTO	0,1																				
SECTORES	SUS-1	SUS-2	SUS-3																		
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,60																				
ÁREAS DE REPARTO	1,1	1,2																			
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

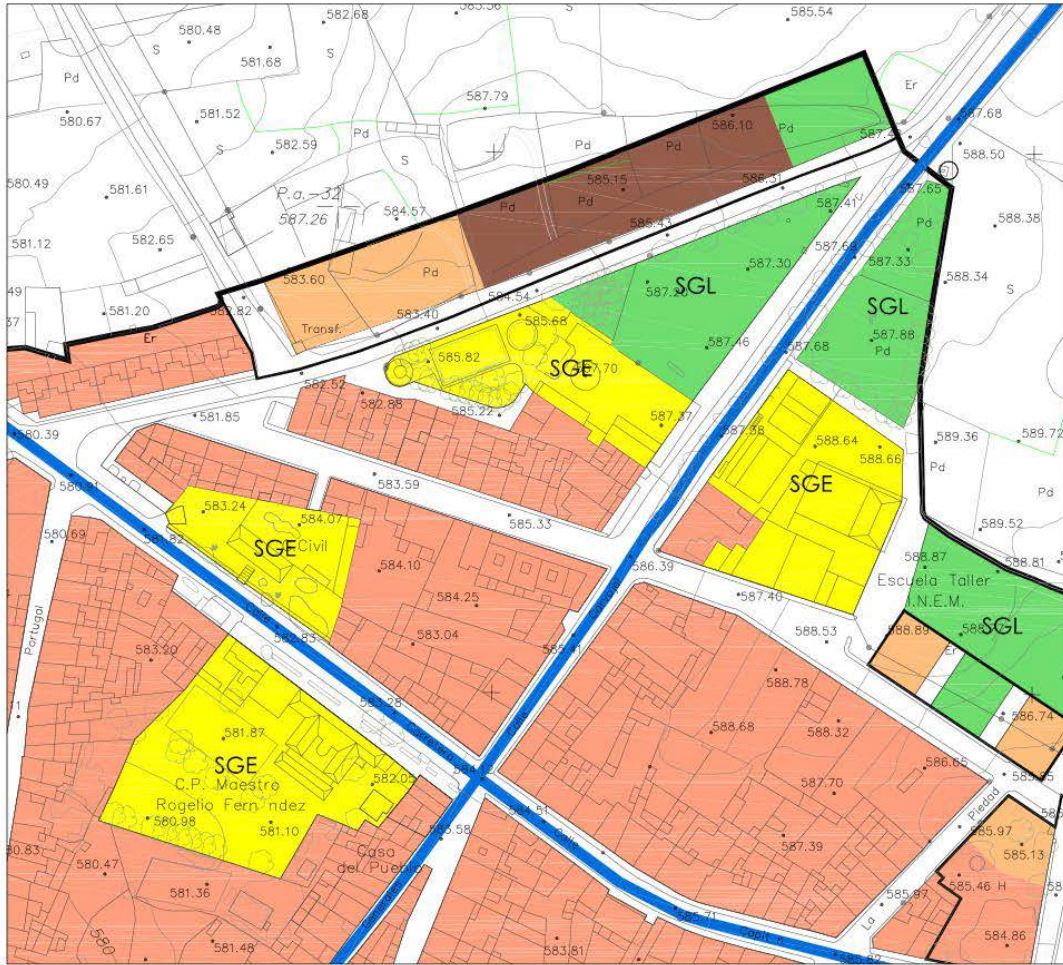
**PLANEAMIENTO MODIFICADO**  
**ORDENAMIENTO COMPLETA. NÚCLEO URBANO**  
**CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE. GESTIÓN**

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

**7a-M**

ESCALA: 1/2.000  
 FECHA: Jul\_2021

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



USOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO 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 CORRECCIÓN DE ERRORES



Diputación de Córdoba  
Programa de Planeamiento Urbanístico 2020

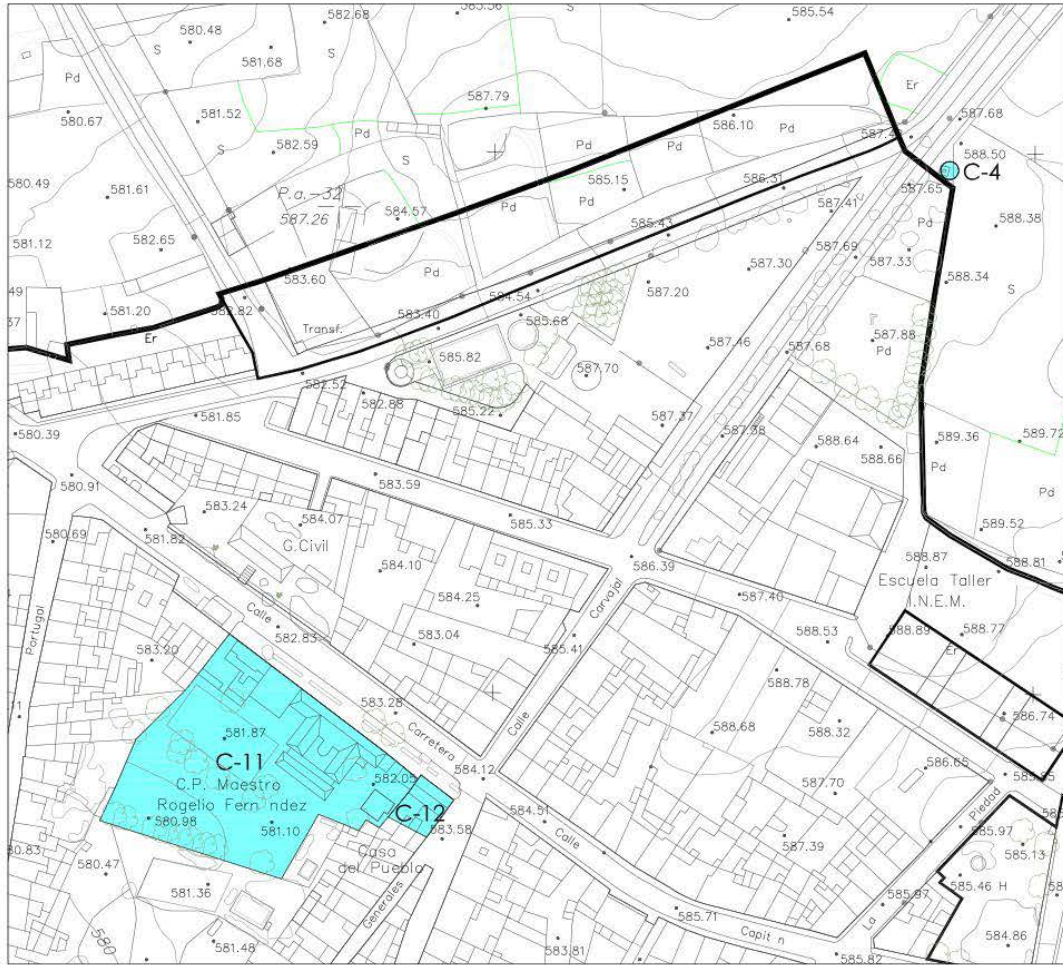
PLANEAMIENTO MODIFICADO

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



EDIFICIOS Y CONJUNTOS PROTEGIDOS

ALINEACIÓN FIJADA

B-1 PROTECCIÓN INTEGRAL

— ALINEACIÓN FIJADA

C-12 PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

**MODIFICACIÓN PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE\_VILLANUEVA DEL DUQUE  
MODIFICACIÓN Y CORRECCIÓN DE ERRORES**



Diputación de Córdoba  
Programa de Planeamiento Urbano 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