



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS  
DE LA MANZANA M.7.2  
E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

Juan Salamanca Cabrera  
ARQUITECTO

Calle Cronista Sepúlveda, 22. Pozoblanco. - Córdoba- Tlf: 957 77 11 50 jsalamanca@asarquitectos.com



## ÍNDICE DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO

<b>1</b>	<b>MEMORIA.....</b>	<b>5</b>
	1.1 MEMORIA de INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. ....	5
	1.1.1 OBJETO, PROMOTOR Y REDACTOR. ....	5
	1.1.2 CONTENIDO.....	6
	1.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.....	7
	1.1.4 EMPLAZAMIENTO. ....	13
	1.1.5 SUPERFICIES. ....	15
	1.1.6 JUSTIFICACIÓN DE LOS PROPÓSITOS. ....	17
	1.1.7 INCIDENCIAS DE LA INNOVACIÓN SOBRE EL ÁMBITO SECTORIAL.....	23
	1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA. ....	25
	1.2.1 CONSULTAS PÚBLICAS. ....	25
	1.2.2 INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA ....	25
	1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	26
	1.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL INSTRUMENTO. ....	26
	1.3.2 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS.....	27
	1.3.3 CONDICIONES DE DESARROLLO.....	29
	1.3.4 DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO. ....	29
	1.3.5 PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA. ....	30
	1.3.6 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DEL ART.4 DE LA LISTA.....	30
	1.3.7 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ARTS. 76 A 80.....	31
	1.3.8 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	31
	1.4 MEMORIA ECONÓMICA.....	32
	1.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. ....	32
	1.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	32
	1.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.....	33

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>2</b>	<b>NORMAS URBANÍSTICAS.</b> .....	<b>37</b>
	2.1 ORDENANZAS REGULADORAS EXISTENTES.....	38
	2.2 ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS. ....	85
<b>3</b>	<b>CARTOGRAFÍA.</b> .....	<b>137</b>
<b>4</b>	<b>ANEXOS.</b> .....	<b>139</b>
	4.1 VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD. ....	139
<b>5</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO.</b> .....	<b>141</b>

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

# 1 MEMORIA

## 1.1 MEMORIA de INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

### 1.1.1 OBJETO, PROMOTOR Y REDACTOR.

#### 1.1.1.1 OBJETO

El presente documento pretende **la Innovación, mediante la figura de una Modificación Puntual, del PPR-1** de las NN.SS. de Planeamiento de Pozoblanco con el propósito principal de

.- Regular en el ámbito de la sub-manzana M.7.2 los usos compatibles y alternativos en aras a proporcionar una adecuada seguridad jurídica para las posibles intervenciones edificatorias y el aprovechamiento urbanístico consiguiente que se realicen, estableciendo a partir de ellos las ordenanzas tipológicas que correspondan, dando lugar, o permitiendo, un determinado modo de concreción formal.

.- Introducir una nueva ordenanza, que se denominará Manzana Abierta-PPR1, que alternativamente, en base al uso pormenorizado o alternativo que se implante, permita una formalización e implantación adecuadas a ese uso, al tiempo que permita la configuración de un modelo de ciudad más acorde con los desarrollos urbanísticos y edificatorios de la zona inmediata.

#### 1.1.1.2 INICIATIVA

Se redacta a petición de MADER PRODE S.L, con CIFB-14929442, con domicilio en Calle San Cristóbal, nº 10, de Pozoblanco (Córdoba). Código postal 14400, propietaria de la única parcela catastral actualmente existente en la sub-manzana M.7.2. que será la única que resulte afectada por la presente modificación.

El art. 98 del Reglamento General de la LISTA contempla la iniciativa privada para la solicitud del inicio del expediente.

#### 1.1.1.3 REDACTOR

Se redacta por Juan Salamanca Cabrera, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba con número 274.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **1.1.2 CONTENIDO.**

El documento del plan parcial vigente, acorde con su fecha de redacción/aprobación se atiene a la documentación requerida por la normativa vigente en su momento: LOUA y Reglamento de Planeamiento.

Se articulaba por tanto en base a:

- 1.- Memoria Informativa.
- 2.- Memoria Justificativa.
  - Anexos
- 3.- Planos
- 4.- Ordenanzas reguladoras.
- 5.- Plan de Etapas.
- 6.- Estudio económico Financiero.

La normativa vigente en el momento de esta modificación es la LISTA y por derivada el Reglamento General.

En virtud de la disposición transitoria segunda de la LISTA las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de dicha LEY

De acuerdo con el artículo 85 del Reglamento General de la LISTA el presente documento tiene como contenido documental el siguiente:

- 1.- Memoria.
  - Memoria de Información y Diagnóstico.
  - Memoria de participación e información pública.
  - Memoria de Ordenación
  - Memoria económica
- 2.- Normas Urbanísticas.
- 3.- Cartografía
  - Cartografía de información. (Documentación del Plan Parcial Actual)
  - Cartografía de Ordenación. (Modificada)
- 4.- Anexos
- 5.- Resumen Ejecutivo

De acuerdo con el art. 87 de la LISTA y 121 del Reglamento General se incluye dentro del apartado de Normas Urbanísticas propuesta de texto refundido de las ordenanzas como medio de facilitar su aplicación y conocimiento.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.1.3 PLANEAMIENTO VIGENTE. ANTECEDENTES.

#### 1.1.3.1 PLANEAMIENTO GENERAL

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigentes de Pozoblanco fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de junio de 2001 que revisó las aprobadas en el año 1981.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2012, aprobó definitivamente la Adaptación Parcial de estas Normas a los mandatos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, depositándose el 30 de octubre de 2012 esta Modificación en el Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento cumpliendo, así, el art. 40 de la LOUA, y se inscribió y registró en el registro autonómico de instrumentos urbanísticos, publicados en el B.O.P. de Córdoba, nº 12, de 18 de Enero de 2013.

#### 1.1.3.2 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Con fecha 16 de marzo de 2006, se aprobó definitivamente el PLAN PARCIAL PP-R1, clase de suelo Urbanizable sectorizado, uso residencial, publicado su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia el 5 de abril de 2006.

Depósito del presente Plan Parcial en el Registro Municipal de los Instrumentos de Planeamiento el 17 de marzo de 2006.

#### 1.1.3.3 OTRAS POSIBLES INCIDENCIAS

En 2019 el ayuntamiento de Pozoblanco tramita una modificación del art. 48 de equipamientos locales y usos con el fin de posibilidad el cambio de determinados tipos de equipamientos por otros equipamientos.

Dicha modificación, aunque no suponga estrictamente hablando una modificación del propio plan PPR1 se tramitó, con el horizonte de permitir el cambio de los usos educativo y deportivo existentes en el ámbito del PPR1 por un equipamiento residencial colectivo

#### 1.1.3.4 ORDENANZAS VIGENTES REGULADORAS DEL PPR-1.

Se transcriben aquellos artículos del Apartado 4 ORDENANZAS REGULADORAS con incidencia en la modificación propuesta

##### **Artículo 4.1.4. Vigencia, revisión y modificación.**

1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2.- Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3.- Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado "2" de este artículo.

##### **Artículo 4.2.8. Desarrollo del Plan Parcial.**

La parcelación, composición interior y la edificación de las distintas manzanas del área objeto de planificación podrán llevarse a efecto mediante su **ejecución directa**, conforme a la ordenación detallada contenida en el Plan Parcial, definida en la documentación gráfica del mismo y en estas ordenanzas, **o mediante el desarrollo previo de los correspondientes Estudios de Detalle**, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

la de que el ámbito mínimo de cada Estudio comprenda la superficie total de una manzana completa de la ordenación.

### **Apartado 4.4 Condiciones Generales de usos**

**Art. 4.4.1 “Usos de la edificación, jerarquización, vinculación y compatibilidad de los mismos”** determina:

1.- La regulación de la especificidad y características de los **usos asignados a cada manzana** de la ordenación se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.

2.- De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del Planeamiento General vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, **las áreas edificables se concretan en los usos globales diferenciados: Residencial (y Complementarios);** en, áreas destinadas a usos lucrativos, Sistemas de espacios libres y Dotacional.

3.- Se define como **uso característico** de una manzana o de una edificación, el uso mayoritario (del 50%) o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana o a los locales de la edificación. Son **usos exclusivos** aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros distintos.

4.- Conforme al nivel de definición de los usos se distinguen las siguientes categorías:

- a) **Uso global o característico**, es del uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividades genéricos.
- b) **Uso pormenorizado**, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro del área.
- c) **Uso específico**, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

5.- Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se hayan de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- a) *Situación Primera: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.*
- b) *Situación Segunda: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.*
- c) *Situación Tercera: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.*
- d) *Situación Cuarta: Locales en planta de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.*
- e) *Situación Quinta: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.*

Solo podrán ser **consideradas compatibles** las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en estas Ordenanzas y queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento en cualquier caso, del cumplimiento de las condiciones obligadas por la reglamentación específica aplicable.

### **Artículo 4.4.2. Usos Residencial y Complementarios.**

Las áreas edificables que en la ordenación **se destinan a edificación de uso Residencial, son las integradas por las manzanas M3 a M9** (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria Justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación).

### **Apartado 4.5. Condiciones Generales de la Edificación.**

#### **Artículo 4.5.1. Consideraciones Generales.**

2.- De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higiene en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación. de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial **serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:**



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

a.- Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado de estas Ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado, si bien se admitirá el trasvase de aprovechamiento entre parcelas de tipología edificatoria homogénea, previa la formulación y aprobación del pertinente PERI (o figura equivalente, en su momento), en el que deberá justificarse el cumplimiento de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas.

### Artículo 4.5.2. Alineaciones.

1.- Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.- Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial a los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, no exista otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de     vial    .

3.- Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

**4.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.**

### Artículo 4.5.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles (y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación en los lotes resultantes de su división) las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a.- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

b.- Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construida la superficie y el volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

c.- **Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal cualificación en las condiciones específicas** que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en eventuales Estudios de Detalle que pudiesen llegar a formularse en su caso.

### Artículo 4.5.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas.

Las Normas Subsidiarias establecen para los distintos sectores de Suelo Urbanizable las tipologías de edificación a aplicar en las distintas manzanas donde se ha de materializar el Aprovechamiento Urbanístico, en el caso del PP-R1 son:

- Manzana Cerrada. Definida TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS.
- Unifamiliar adosada. Definida TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS.
- Unifamiliar pareada. Definida Art. 4.6.4 del Plan Parcial PPR-1.
- Unifamiliar aislada. Definida TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS.

**Cada una de estas tipologías conlleva, en las NN.SS una Ordenanza de aplicación, definidas en el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, excepto la de unifamiliar pareada, que esta definida en este Plan.**

### **Apartado 4.6.- Condiciones particulares de cada zona.**

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

En los *Apartados 4.4 y 4.5.* anteriores de las Ordenanzas del Plan Parcial se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación, las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se refieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráficamente se detalle en el Plano de Ordenación del Plan Parcial.

### **Artículo 4.6.1. Ordenación Detallada.**

La ordenación establecida en Plan Parcial divide el Sector PP-R1 en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

**a.- Zona Residencial y sus Usos Complementarios. Integrada por las manzanas y submanzanas M3, M4, M5, M6, M7, M 8, M9.**

*b.- Zona Dotacional. Integrada por las manzanas y submanzanas M2, M10.*

*c.- Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la ordenación M1, M2.*

*d.- Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación correspondiente a red viaria y nominados CALLE-1 a CALLE-10.*

**Las condiciones particulares establecidas para cada manzana, submanzana y área diferente son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Manzana"** que le corresponde a continuación.

### **Artículo 4.6.2. Normas particulares: Edificación Residencial en Manzana Cerrada.**

1.- Ámbito y características.

Abarca a las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

**Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior.**

Regulada por los artículos 174 y siguientes de las NN.SS.

2.- Uso Característico:

**Su uso característico es el Residencial.**

3.- Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones de las Normas Subsidiarias en el artículo 175 y siguientes:

La superficie de parcela será igual o superior a 50 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares o 100 m<sup>2</sup> para viviendas plurifamiliares.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 4 m para viviendas unifamiliares o 6 m para viviendas plurifamiliares.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

4.- Separación a los linderos.

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales.

5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación en Planta baja.

6.- Fondo edificable.

Según se establece en el artículo 176 de las NN.SS. la profundidad máxima edificable para viviendas es de 28 m. para otros usos en planta baja 35 m y en plantas altas 28 m. Para garaje en planta baja no se establece máximo de fondo edificable.

7.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por el número máximo de plantas y la edificabilidad máxima admisible.

Las condiciones de ocupación de la parcela se definen en el artículo 121 de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible se expresa par cada manzana en la ficha correspondiente y en los planos de ordenación. Para esta tipología se sitúa entre 1,70 y 2,70  $m^2/m^2$

### 9.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en metros a la cornisa se fija en una altura de nueve metros y noventa centímetros (9,90 m). Se permite una tolerancia +/- 7% según el artículo 124 de las NN.SS.

Por encima de la altura reguladora máxima y dentro de la línea de 45° del último forjado, sólo se permitirá, una planta de ático cuya superficie no rebasará el 25% de la construida en última planta normal y cuyo destino solo será locales de servicio, tales como lavaderos, tendedores, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. Esta planta estará retranqueada 3 metros de fachada principal y posterior, con excepción del castillete de escalera (no computable a efectos de ocupación).

Los pretilos de fachada (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máxima de 1,20 m. Los de separación entre propiedades distintas tendrán una altura mínima de 1,80 m.

Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo, según el artículo 127 de las NN.SS.

### 10.- Altura de pisos.

La altura libre de planta baja, desde solería a techo será como mínimo de 2,80 m, y como máximo de 3,80 m. En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, con las siguientes condiciones: Formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y separados 4 metros de fachada, pudiendo estar a una altura superior a 1,35 m de la rasante (art. 128 de NN.SS).

La altura libre de plantas altas, desde solería a techo estructural, oscilará entre un mínimo de 2,60 m y máximo de 3,10 m (art. 130 de NN.SS). Siempre se cumplirán las alturas reguladoras máximas definidas en el art. 124 de las NN.SS.

### 11.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- El ancho máximo del vuelo será de un 20% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- La altura máxima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja una máxima de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7%.
- Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de la zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### 12.- Usos compatibles.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
 PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

Aparcamientos.

Taller de automóviles.

Artesanía.

Hotelero.

Comercial.

Oficina.

Cultural.

Educativo.

Sanitario en 1ª, 2ª y 3ª categoría.

Áreas libres.

Deportivo en 1ª y 2ª categoría.

Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 179 de las NN.SS

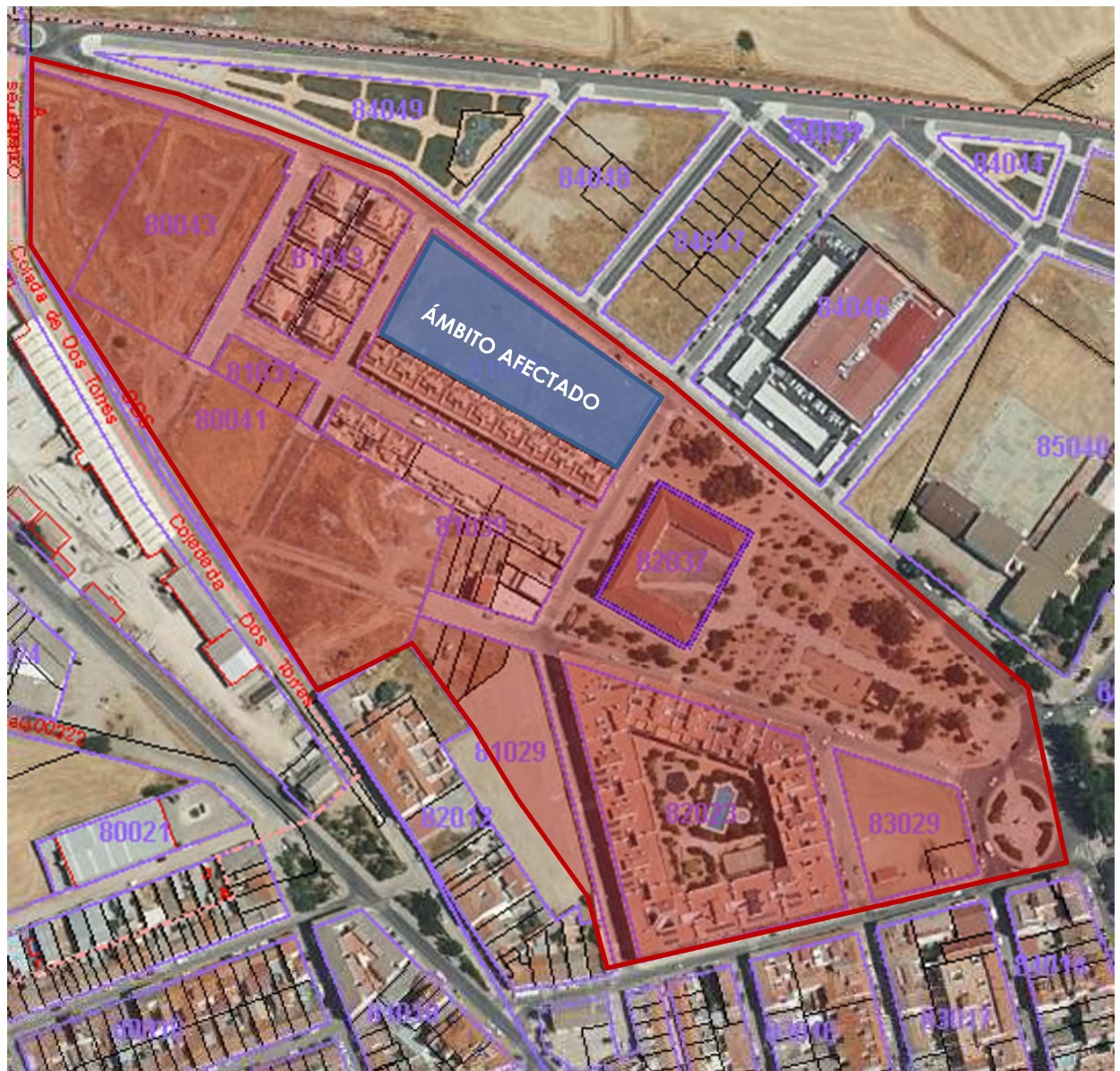
<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M7.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	<b>Manzana Cerrada</b>
Superficie total de la submanzana	5.862.98 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	<b>Residencial Plurifamiliar</b>
Usos compatibles autorizados	<b>Ver Art. 179 NN.SS</b>
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja Uso ≠ Residencial	<b>100%</b>
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	<b>1.95</b>
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	<b>Residencial Plurifamiliar</b>
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	11.433 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	99
Dotación de aparcamientos interiores	99 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.1.4 EMPLAZAMIENTO.



#### 1.1.4.1 Encuadre urbano.

El Sector PP-R1 se sitúa al Norte de la población.

Conforman el Sector PP-R1 los terrenos comprendidos entre:

- La Avenida de la Estación al Sur que los separa del casco urbano.
- Traseras de viviendas de la calle San Gregario y Camino de Dos Torres al Suroeste.
- Terrenos del antiguo FEVE, que lo separan del Polígono PR-2 al N. E y Avda. Marcos Redondo.

### 1.1.4.2 Descripción de los terrenos.

Los terrenos comprendidos en el sector ordenado presentan una topografía uniforme con una loma central en dirección este-oeste y dos vertientes hacia el norte y sur respectivamente. La diferencia de cotas altimétricas máxima es de 11 m.

En el centro del Polígono se encuentran las edificaciones pertenecientes al antiguo Matadero Industrial de Industrias Pecuarias de Los Pedroches comúnmente denominado "La Salchi", del que se mantienen el edificio principal con forma de U, entorno a un patio abierto, y que está catalogado en las Normas Subsidiarias como de Protección Estructural, y designado, el terreno que ocupan tanto el edificio como el patio para dotación social y comercial.

El 80% de los terrenos se encuentran urbanizados y el 60 % edificados.

La ordenación del ámbito se realiza en base a la disposición del edificio de La Salchi, que articula los espacios ajardinados.

Las manzanas 3 y 4 continúan el trazado de las calles adyacentes de la zona de ensanche y mantienen alturas similares a las existentes.

Las manzanas 6, 8 y 9 prevén edificaciones de vivienda unifamiliar pareada o en hilera, con alturas y densidades más bajas.

La manzana M.7.2 en virtud de su apoyo sobre la Avda. de La Salchi preveía un uso residencial "intensivo", similares al de la M4 y M3, pero la realidad aconseja adoptar otras formas de configuración y aprovechamiento.

### 1.1.4.3 Estructura de la propiedad y parcelación catastral.

Se mantiene la misma parcelación catastral resultante del desarrollo del Plan Parcial.



Su referencia catastral es la 8104701UH3580s0001hd.

Su propietario es Mader Prode SL. con CIFB-14929442, con domicilio en Calle San Cristóbal, nº 10, de Pozoblanco (Córdoba). Código postal 14400.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

**1.1.5 SUPERFICIES.**

La superficie total del Sector de este Plan Parcial PPR-1 es de 91.636.21 m2.

Al aplicar los parámetros de edificabilidad y densidad máximas a la superficie delimitada del PPR-1 se obtienen las determinaciones que se adjuntan en la siguiente tabla del Plan Parcial:

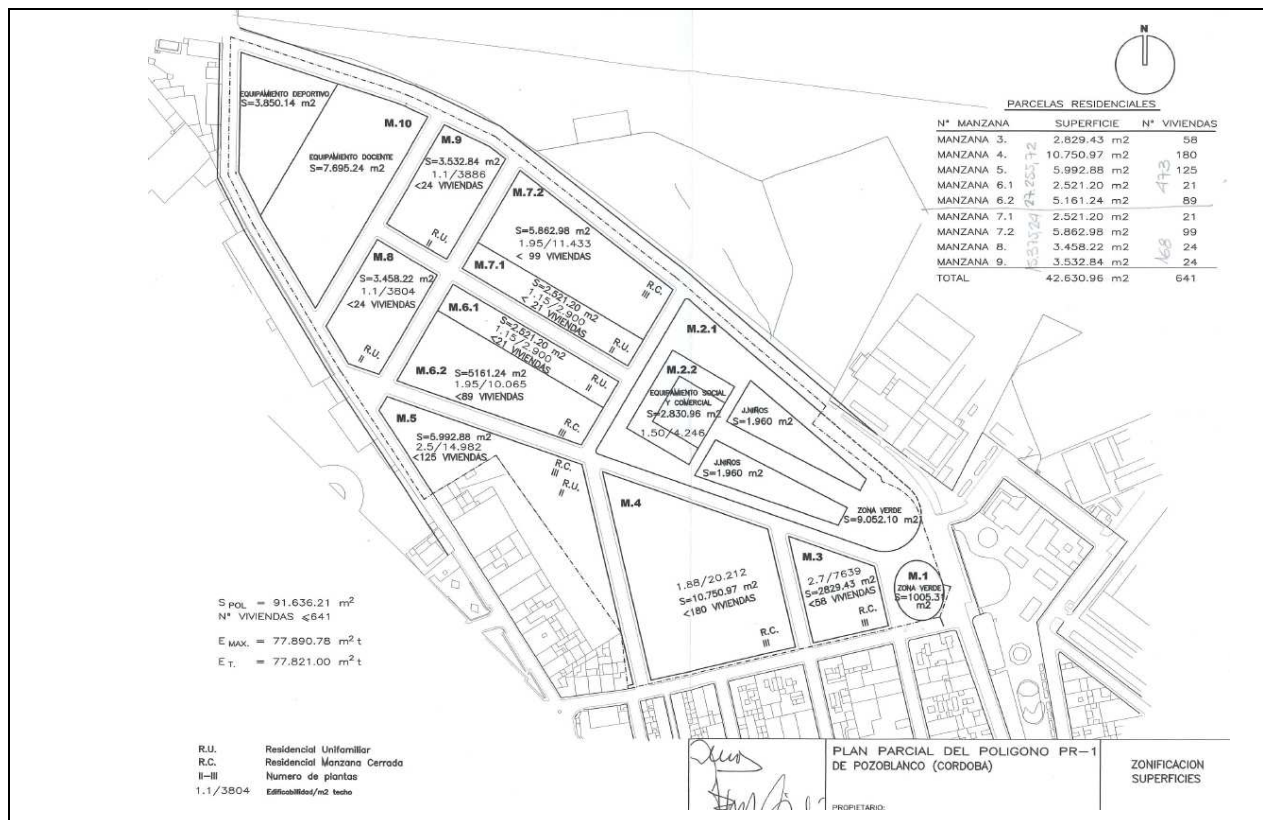
SUPERFICIE DEL SECTOR .....	91 .636.21 m2
<b>APROVECHAMIENTO</b>	
Uso .....	Residencial
Tipología de Edificación .....	Manzana cerrada, unifamiliares adosadas, unifamiliar pareada y unifamiliar aislada.
Edificabilidad bruta .....	0.85 m2 t / m2 s
Edificabilidad máxima:	77.890.78 m2 t
Número máximo viviendas ..	70 vdas / ha
Potencial de viviendas ..	641 viviendas
Altura máxima ..	3 plantas
CESIÓN 10% del aprovech. :	7.789.08 m2 t
<b>DOTACIONES Y RESERVAS:</b>	Según artículo 1 O del Anexo al Reglamento de Planeamiento quedaría como sigue:
<b>ZONAS VERDES</b> .....	13.461 m2 suelo
<b>DOCENTE</b> .....	7.692 m2 suelo
<b>DEPORTIVO</b> .....	3.846 m2 suelo
<b>COMERCIAL</b> .....	1.282 m2 construidos
<b>SOCIAL</b> .....	2.564 m2 construidos

La normativa empleada en el desarrollo del Plan Parcial para la regulación de las edificaciones es la definida en las correspondientes Ordenanzas del Plan Parcial.

Los resultados en cuanto a número máximo de viviendas y edificabilidad de las distintas manzanas se significan en el siguiente cuadro:

MANZANA	TIPOLOGÍA	NUM.	EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD
Superficie		Viviendas	$m^2 t/m^2 s$	Total m <sup>2</sup> const.
M 3	2.829.43 m2 RC	58	2.70	7.639
M 4	10.750.97 m2 RC.	180	1.88	20.212
M 5	5.992.88 m2 RC.RU	125	2.50	14.982
M 6.1	2.521.20 m2 RU	21	1.15	2.900
M 6.2	5.161 .24 m2 RC	89	1.95	10.065
M 7.1	2.521.20 m2 RU	21	1.15	2.900
M 7.2	5.862.98 m2 RC	99	1.95	11.433
M 8	3.458.22 m2 RU.	24	1.10	3.804
M 9	<u>3.532.84 m2</u> RU.	<u>24</u>	1.10	<u>3.886</u>
Totales	42.630.96 m2	641		77.821

**TEXTO REFUNDIDO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).**  
**PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA**  
**ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**  
**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**



Aproximadamente el 80% de los terrenos se encuentran urbanizados y el 60 % edificados.

Manzanas de Uso Residencial edificadas con usos residenciales (y compatibles en planta baja) ya edificadas:

MANZANA	SUP.	EDIFICAB.	SUP. CONSTRUIBLE	MATERIALIZADA Uso Residencial	PENDIENTE MATERIALIZAR Uso Residencial	TOTAL MATERIALIZADO + PENDIENTE
M3	2.829	2.7	7.639		3.820 <sup>(4)</sup>	
M4	10.750	1.88	20.212	16.843 <sup>(1)</sup>		
M5	5.992	2.5	14.982		7.491 <sup>(4)</sup>	
M6.1	2.521	1.15	2.900	2.900		
M6.2	5.161	1.95	10.065	3.514 <sup>(2)</sup>	1.519 <sup>(4)</sup>	
M7.1	2.521	1.15	2.900	2.900		
M7.2	5.862	1.95	11.433			
M8	3.458	1.1	3.804	968 <sup>(3)</sup>	934 <sup>(4)</sup>	
M9	3.532	1.1	3.886	3.886		
<b>TOTALES</b>			<b>77.821</b>	<b>31.011</b>	<b>13.764</b>	<b>48.144</b>
				<b>39.85 %</b>	<b>17.68 %</b>	<b>57.53 %</b>

- (1) Edificio de planta baja más dos, con aproximadamente el 50 % de las plantas bajas destinadas a usos compatibles con el residencial.
- (2) Aproximadamente el 40 % ya construido y el 60% restante en fase de aprobación de los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización, con ejecución inminente
- (3) En fase de aprobación de los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización, con ejecución inminente
- (4) Con la regulación actual al menos el 50% de la edificabilidad total de la manzana deberá destinarse a uso residencial

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

La superficie de uso residencial ACTUAL es del orden del 40 % del total de la edificabilidad residencial susceptible de materialización.

Una vez desarrolladas las manzanas M.3, M.5, M.6.2, M.8 de acuerdo con sus ordenanzas de aplicación queda garantizando el mantenimiento del uso global Residencial, con un porcentaje superior al 55 % del total de la edificabilidad máxima.

### **1.1.6 JUSTIFICACIÓN DE LOS PROPÓSITOS.**

#### **1.1.6.1 RESPECTO DE LA OPORTUNIDAD DE UNA INNOVACIÓN**

De acuerdo con el art. 119 del Reglamento General, las modificaciones propuestas se fundamentan en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de actividad urbanística.

Con la nueva regulación de usos y la introducción de una nueva tipología edificatoria (que además no contemplan un aumento del suelo destinado a uso residencia, ni desafectación del dominio público) se pretende mejorar la ordenación de una parte concreta del territorio municipal, aunque con influencia en el resto del municipio, con vistas a su crecimiento futuro.

Según los datos publicados por el INE en el año 2015 la población era de 17.292 y en 2022 de 17.102 habitantes. La población estacional máxima estimada en el año 2015 fue de 20.079 personas. Por tanto la población en estos últimos 6 años ha disminuido aproximadamente 1%. Luego podemos considerar que se ha mantenido. No resulta por tanto trascendente afectar a las previsiones de suelo residencial, que se consideran más que resueltas con los planes desarrollados y aquellos otros con previsión/posibilidad de desarrollo.

En cambio, sí parece adecuado y necesario dotar al municipio de zonas que permitan la implantación de todos o algunos de los usos, enclavables dentro del genérico de servicios: comercial, de oficinas, restauración, recreativos o similares... que además de dar servicios, permitan seguir incrementando la renta de la población, haciendo atractivo el residir en municipios de tamaño medio evitando el despoblamiento rural.

Por tanto, con esta modificación se trata de permitir el desarrollo y actualización urbana del municipio mediante la articulación de una respuesta sensata y razonable a las demandas detectadas

#### **1.1.6.2 RESPECTO DE LA POSIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.**

El artículo 4.1.4.1. del Plan Parcial del sector PPR-1, Vigencia, Revisión y Modificación establece la vigencia indefinida del Plan, sin perjuicio de su revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente establecidos.

No existe circunstancia que no permita la formulación de la presente innovación que se fundamentará en las razones que se justifican.

Encuentra acomodo en la regulación del art. 86 de innovación de los instrumentos de ordenación urbanística. de la LISTA, fundamentándose en la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, en la medida que con las modificaciones introducidas se propicia una mejor dotación de servicios auxiliares a las necesidades de los habitantes del municipio en general y los residentes de la zona afectada en particular, propiciando una mejor adecuación de las nuevas tipologías y usos demandados y ayudando a conformar una imagen de ciudad más adecuada al momento social y económico en que se produce.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

Cabe su consideración como innovación sin afectar a determinaciones generales de las Normas Subsidiarias, sin incidencia sobre la ordenación estructural, y que no afecta a la clasificación del suelo, ni se prevé incremento de edificabilidades globales ni de densidad edificatoria.

### 1.1.6.3 RESPECTO DEL ACOMODO DE LA INNOVACIÓN BAJO LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN (PUNTUAL)

El artículo 4.1.4. del Plan Parcial del sector PPR-1, Vigencia, revisión y modificación del apartado, contempla la posibilidad de innovación del Plan a través de las figuras de la revisión o la modificación.

Entendiendo que procede la revisión, entre otras, cuando se cambie *“cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo (...) y cualquier otro que según la legislación aplicable a las NNSS sea considerado supuesto de revisión”*, entendiéndose que procede la modificación *“en cualquier otro supuesto (...) no definido como supuesto de revisión”*

Las NNSS no establecen criterios adicionales.

El art. 86 de la LISTA regula la posibilidad de la revisión o modificación, entendiéndose por revisión *“la adopción de un nuevo modelo de ordenación”*, en atención a *“los supuestos o circunstancias que legal o reglamentariamente se prevean”*, considerando igualmente como encuadrables bajo la figura de la modificación los no contemplados como revisión.

Según los arts. 120 y 121 del Reglamento General de la Ley 7/2021 aprobado por decreto 550/2022, considera de forma expresa que se considera revisión *“el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación”*., procediendo en todo caso cuando se produzca

- a) *El agotamiento de sus previsiones, imposibilitando satisfacer nuevas demandas de población o actividades económicas*
- b) *La aparición de circunstancias sobrevenidas (...) que inciden de forma sustancial en la ordenación urbanística, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general.*
- c) *Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado.*

De modo que toda innovación no contemplada en lo anterior se entenderá como modificación

Las modificaciones aquí propuestas no afectan sino de forma puntual al modelo de ordenación previsto en el conjunto del Plan Parcial. En concreto:

No pretende establecer un nuevo modelo de ordenación urbanístico

No afecta al uso global existente.

No modifica la ordenación general viaria.

No altera la cuantificación de los aprovechamientos lucrativos, (número máximo de viviendas y superficies totales) ni por tanto las cesiones.

No altera las condiciones de densidad de viviendas máximas por hectárea ni las de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> de suelo de la superficie bruta real del sector)

No afecta a la cuantificación ni disposición de las reservas y/o dotaciones.

No altera el número de viviendas potenciales ni provocará tensión en el equilibrio de demanda y oferta del mercado residencial.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

No afecta de forma significativa otros usos potenciales en otras zonas desarrolladas o en desarrollo.

No propone un nuevo modelo o aspecto de conformación del modelo urbanístico o de imagen urbana sino que pretende acomodarse a la realidad preexistente y a la derivada de las aprobaciones, modificaciones y desarrollo de los suelos urbanos existentes y de recientemente desarrollo.

Propone modificaciones similares a otras realizadas en el ámbito de otros instrumentos de desarrollo de las NNSS de Pozoblanco tramitadas y aprobadas bajo idéntica figura.

En base a todo cual se entiende justificado que la figura que procede adoptar es la de modificación con el alcance, documentación y procedimiento reglamentariamente establecido y que se justificará.

### 1.1.6.4 RESPECTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL USO PORMENORIZADO.

Las NNSS, mediante documento de innovación relativa a Modificación de determinado articulado aprobado consideran:

Uso **dominante o característico** el que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación y de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.

Uso **complementario** aquel que por exigencias tendrá que existir como demanda del dominante.

Uso **compatibles**:

- que se pueden implantar en coexistencia con el dominante dentro de una misma parcela
- que puede sustituir al dominante respetando los mismos parámetros y ordenanzas previstos por el Plan

Uso **alternativo**: El que puede coexistir con el característico en una misma zona o sector, implantándose en parcela independiente, en la proporción y con las condiciones que se establezcan en el Plan General o de Desarrollo

Por su parte el Reglamento General de la LISTA, en su anexo de definiciones considera:

Uso **global** el que caracteriza un ámbito por ser mayoritario en términos de edificabilidad.

Uso **pormenorizado** el que establece la ordenación urbanística detallada a cada parcela, manzana o terrenos concretos (Residencia, Turístico, Servicios –que incluye el comercial, oficinas, restauración, recreativo y similares- Productivo y Dotacional)

Uso **compatible** el que puede coexistir con el uso del ámbito, debiendo garantizarse más del 50% de la edificabilidad a los usos globales o pormenorizados según se trate de una ATU (Plan Parcial) o parcela.

Uso **alternativo** el que puede sustituir al pormenorizado calificado en parcelas concretas

El documento del PPR1 establece como uso global (o dominante) del sector el residencial (vivienda).

La ordenación divide el Sector en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación.

Es decir se establecen como usos pormenorizados (¿característico?) los siguientes:

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

- a.- Zona Residencial y sus Usos Complementarios. Integrada por las manzanas y submanzanas M3, M4, M5, M6, M7, M\_8, M9.
- b.- Zona Dotacional. Integrada por las manzanas y submanzanas M2, M10.
- c.- Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la ordenación M1, M2.
- d.- Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación correspondiente a red viaria y nominados CALLE-1 a CALLE-10.

La totalidad de los usos lucrativos se destinan por tanto a uso pormenorizado residencial (vivienda).

Las condiciones particulares para cada manzana, submanzana y área se especifican y regulan a través de un "Cuadro de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana" particularizado para cada manzana y por aplicación de las Normas Particulares para cada una de las tipologías previstas:

- Manzana Cerrada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, de las NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.2 del PPR-1)
- Unifamiliar adosada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.3 del PPR-1)
- Unifamiliar pareada. (De nueva definición mediante el art. 4.6.4 del Plan Parcial PPR-1.)
- Unifamiliar aislada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.5 del PPR-1))

El art. 4.4.1., aunque quizás de un modo no excesivamente acertado, pretende regular la implantación de otros usos, si bien de forma expresa y estricta solo se refiere a *"solo podrán ser consideradas compatibles las actividades que ...."*.

Igualmente el art. 4.6.1 remite a cada una de las fichas de "Cuadros de características de cada Manzana" para regular entre otros el uso pormenorizado y los compatibles autorizados.

### **No se encuentra por tanto mención expresa a la posibilidad de los usos alternativos.**

Dicha articulación (al igual que ha sucedido en el PPR-2A) ha resultado ser excesivamente rígida, posiblemente acomodada a modelos tradicionales de extensión de la trama urbana existente, atendiendo únicamente a supuestas demandas fuertemente expansivas de suelo residencial, posiblemente sin atender a otras posibles demandas derivadas precisamente del crecimiento residencial, de nuevos modelos y necesidades de una sociedad moderna, demandante de otros servicios y una adecuada articulación de la trama urbana.

O precisamente derivadas de un entendimiento más bienintencionado y posibilista de las formas y procedimientos de construir ciudad y desarrollar el planeamiento, en un contexto no tan tensionado como el que se pueda producir en otros ámbitos más dinámicos, de modo que esas nuevas demandas se inserten en las nuevas tramas generadas, interrelacionándose unas con otras de un modo más flexible, incompatible con nuevos criterios de desarrollo más "proteccionistas" cuando no "regulacionistas".

Parece por tanto necesario y conveniente afrontar una adecuada regulación de los usos, especialmente en lo relativo a los usos alternativos.

La posibilidad de modificación de los usos encuentra acomodo en el art. 207 de las NN.SS., que permite la transformación de usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología.



**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

**1.1.6.5 RESPECTO LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS**

Como se ha mencionado, el documento de Ordenanzas Reguladoras del PPR-1 define para cada manzana un Cuadro de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana, en el que se especifica la ordenanza aplicable, el uso pormenorizado característico y los compatibles autorizados por remisión al 179 de las NNSS relativo a la ordenanza de Manzana Cerrada.

La tabla concreta de la M.7.2 es la siguiente:

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M7.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.862.98 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja Uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Plurifamiliar
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	11.433 m2
Nº máximo de viviendas	99
Dotación de aparcamientos interiores	99 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

A partir de la modificación/definición del uso pormenorizado la presente modificación aborda de un modo más exhaustivo la regulación de los usos compatibles, alternativos y prohibidos en base a la relación de usos del art. 56 de las NNSS, los criterios de las NNSS y el Reglamento General de la LISTA, y para cada uno de ellos determina la ordenanza edificatoria obligatoria o posible según el caso, dando lugar, o permitiendo, un determinado modo de concreción formal.

**1.1.6.6 RESPECTO DE LA INTRODUCCIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA DE MANZANA ABIERTA**

Las NNSS regulan en el Título VI las ordenanzas específicas para el suelo Urbano, definiendo, entre otras las de:

- .- Manzana Cerrada
- .- Unifamiliar Adosada
- .- Unifamiliar Aislada
- .- Manzana Abierta

El Título VII dedicado a las ordenanzas específicas en suelo urbanizable no establece ningún tipo de criterio respecto a las ordenanzas aplicables a los nuevos sectores a desarrollar por Planes Parciales.

El cuadro resumen del Sector PPR-1 incluido en el Anexo 3 de las NNSS establece como tipologías de la edificación:

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

- Manzana Cerrada
- Manzana Abierta
- Unifamiliar Adosada
- Unifamiliar Aislada

El documento de Ordenanzas Regulatoras del PPR-1 considera en su art. 4.5.5. :

- Manzana Cerrada.
- Unifamiliar Adosada.
- Unifamiliar Pareada.
- Unifamiliar Aislada.

Respecto de las "indicaciones" del cuadro resumen de las NNSS desaparece la Manzana Abierta y aparece una nueva ordenanza de Unifamiliar Pareada.

Las tipologías de Manzana Cerrada, Unifamiliar Adosada y Unifamiliar Aislada se definen por "trasposición" de las ordenanzas homónimas del Título VI del suelo Urbano,

La Unifamiliar Pareada es regulada mediante una nueva redacción ex profeso.

La sub-manzana M.7.2 objeto de la modificación se sitúa apoyada al nuevo eje de crecimiento configurado desde la Avda. Villanueva de Córdoba, a través del boulevard conformado por el espacio libre del Paseo Marcos Redondo, y su prolongación a través de la Avda. de La Salchi, a cuyos lados se sitúan equipamientos educativos, asistenciales, administrativos y culturales (todos ellos mediante edificios aislados), tipologías de viviendas pareadas con separación a linderos públicos, usos comerciales y de restauración en disposiciones retranqueadas con espacios delanteros libres y de aparcamiento y aún se prevén nuevas dotaciones públicas que posiblemente adoptarán las mismas configuraciones de edificaciones libremente dispuestas en sus parcelas.

Parece por tanto razonable no solo permitir, sino favorecer, el que dicha avenida termine conformándose de un modo lo más homogéneo posible.

Para ello se define una **nueva tipología de edificación en manzana abierta, denominada Manzana Abierta PPR1** de modo que la edificaciones se puedan disponer dentro de la submanzana, y en su caso de las parcelas existentes o que puedan segregarse, con mayor libertad, sin sujeción a criterios de composición y colmatación de las tramas urbanas por "alineación a fachada" de las edificaciones, con espacios libres traseros o interiores, conformando por el contrario un frente más permeable, con fachadas "parcialmente" construidas (o "parcialmente" libres), permitiendo (pero no solo) la implantación de edificaciones propias de otros usos distintos del residencial, más acordes con las nuevas demandas de la sociedad del siglo XXI, sin que ello suponga desvirtuar o alterar las tramas tradicionales del casco histórico y sus extensiones propias del XX.

La modificación, por tanto, por lo limitado de su alcance, propone más una modificación del aspecto y la forma de construir ciudad, más cercano al propósito de un estudio de detalle, que un nuevo modelo urbanístico.

Sus parámetros se establecen a partir de otros modelos de ordenanzas, existentes en otros municipios, y sancionadas por la práctica urbanística.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.1.7 INCIDENCIAS DE LA INNOVACIÓN SOBRE EL ÁMBITO SECTORIAL.

#### 1.1.7.1 SOBRE LA AFECCIÓN A DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Esta modificación afecta a un instrumento de ordenación detallada, aprobado, previsto en el instrumento de ordenación general del que se deriva, por lo que conforme al artículo 75 de la LISTA:

- Corresponde al municipio su tramitación y aprobación.
- Corresponde a la Consejería competente emitir informe no vinculante.

En este sentido y de acuerdo con las determinaciones urbanísticas de carácter estructural contenidas en el art. 58 de la LISTA que regula las determinaciones estructurales del suelo urbano consolidado, hay que indicar lo siguiente:

- Esta innovación no afecta al uso global, que continúa siendo el residencial, regulando únicamente de forma más clara la implantación de usos compatibles y alternativos.
- No se incrementa la densidad poblacional.
- No se modifica las intensidades netas o las superficies máximas edificables.

#### 1.1.7.2 SOBRE LA AFECCIÓN A LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

Al localizarse la parcela M.7.2. en suelo urbano, esta modificación no está sometida al procedimiento de emisión de Informe de Incidencia Territorial de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1 de la Orden de 3 de Abril de 2.007, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por la que se regula la emisión del citado informe, ni tampoco tienen incidencia sobre la ordenación territorial de acuerdo con lo previsto en el Art. 78 de la LISTA, al tratarse de usos pormenorizados ya previstos con anterioridad y sin que afecte sobre la estructura territorial.

#### 1.1.7.3 SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.

El Plan Parcial PP-R1 es un plan de desarrollo del planeamiento general, Normas Municipales de Planeamiento de Pozoblanco, aprobadas en el año 2.001 adaptadas, posteriormente, a la LOUA.

La superficie total de la delimitación sectorial finalmente desarrollada, coincidió sustancialmente con la prescrita en las NN.SS, siendo la superficie total real del sector de 91.636.21 m<sup>2</sup>, frente a los 88.509 m<sup>2</sup> reseñados en las NN.SS.

La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, abril 2012 califican en su plano 3.c de Ordenación Estructural del suelo Urbano y Urbanizable, categorías y Sistemas Generales el ámbito del sector del PP-R1 como **SUELO URBANO CONSOLIDADO**.

Las NN.SS fueron sometidas a trámite de Estudio de Impacto Ambiental en noviembre de 1.997, no efectuándose ninguna objeción concreta respecto del PPR1, situándolo, lógicamente y por entonces, en el aparatado de suelo urbanizable sectorizado, lo que antes se denominaba urbanísticamente como Suelo Apto para Urbanizar, valorándose en ese documento que la clasificación de suelo urbanizable efectuada con "un impacto global negativo y de importancia media".

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

La regulación de los usos compatibles y alternativos y la introducción de la tipología de manzana abierta prevista en la presente modificación puntual de la manzana M7.2.,m dada la escasa entidad de la intensidad de los usos previstos, ya contemplados como usos compatibles y alternativos en el documento de las NNSS y por la escasa superficie afectada respecto del total del sector no supone efectos significativos sobre el trámite ya superado y la realidad existente al día de hoy, de modo que no resultaría encuadrable dentro de la definición de "modificación menor" del art. 5.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, dado que **NO** "producen diferencias en los efectos previstos"

No serán necesarios, además, ningún tipo de obra o actuación que modifique la ordenación prevista.

Por tanto y en relación con los arts. 36 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), esta modificación del Plan Parcial PPR1:

No resulta encuadrable en ninguno de los motivos del art 36.1, en especial porque:

- No resulta encuadrable como instrumento de los señalados en el art. 40.2 por no tratarse de una revisión de un Plan parcial, sino de una modificación puntual,

- No resulta encuadrable como instrumento de los señalados en el art. 40.3

No se trata de una modificación menor a efectos ambientales encuadrable en el 40.4.a

Por todo lo cual se considera que la presente modificación **no está sujeta a ningún trámite de evaluación ambiental.**

### 1.1.7.4 SOBRE LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD.

Según el art. 56 de la Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía las revisiones de los instrumentos de planeamiento que deban ser objeto de trámite de impacto en la salud también deben someterse a dicho trámite salvo los contemplados en el apartado tercero.

De acuerdo con el apartado b del punto 3 de dicho art. 56 se considera que la modificación propuesta no presenta impactos significativos en la salud solicitándose determinación expresa por la Consejería competente en materia de salud en el trámite de consultas previas.

En virtud de dicha opción potestativa se acompaña Evaluación de Impacto en la Salud en el que se justifica la no apreciación de impacto en base a la naturaleza de esta innovación consistente solo en la regulación de los usos alternativos y compatibles y la introducción de una nueva ordenanza de manzana abierta.

## **1.2 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

La participación e información pública queda garantizada en base a :

### **1.2.1 CONSULTAS PÚBLICAS.**

Dada la iniciativa particular para la solicitud del inicio del expediente, acompañando de un borrador d instrumento en los términos del art. 98 del Reglamento General no procede de acuerdo con el art. 100 que la Administración urbanística (el ente local) promueva a través de su portal web una consulta pública previa a la elaboración del instrumento de ordenación, que además no resulta obligatoria por tampoco tratarse de un instrumento con obligación de redacción de Avance, dado que no es preceptiva la evaluación ambiental estratégica.

Durante el trámite de consultas, en su caso, se deberían publicar en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y promover la participación.

Además de acuerdo con el art 121.2-c en las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, entendiéndose como tales los recogidos en la Sección 2ª del Capítulo II del Título (arts. 99 al 101).

### **1.2.2 INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA**

De acuerdo con el art. 104 del Reglamento General:

El instrumento aprobado inicialmente se someterá a información pública no inferior a veinte días.

El anuncio será publicado en el BOP y en el portal de la Administración urbanística

La documentación expuesta contendrá el resumen ejecutivo que forma parte del presente documento.

No se considera necesario dar audiencia a órganos o entidades administrativas gestores de interés públicos, por no considerar afectados ninguno de ellos

No se considera necesario dar audiencia expresa a ningún propietario, por afectar de forma expresa únicamente a los propietarios de la parcela integrante de la submanzana M7.2 y en otro caso a "una pluralidad indeterminada de propietarios" en los términos del 104.3.c

No procede audiencia a municipios.

No obstante lo anterior en base al art. 121-d deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública con el fin de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle

Una vez aprobado el plan, en el mes posterior a su aprobación definitiva, deberá ser remitido a la consejería con competencias en materia de Ordenación del territorio y Urbanismo para su registro.

Dicho registro será preceptivo para su publicación.

El Ayuntamiento y la Administración Autónoma deberán publicar en su sede electrónica, al menos, la resolución de aprobación definitiva y el instrumento de ordenación completo.

El instrumento de ordenación aprobado:

- será incorporado al Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía.
- será publicado de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local,, conteniendo la resolución de aprobación definitiva y el contenido de las normas urbanísticas, no surtiendo efecto en caso contrario.

### **1.3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.**

#### **1.3.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA INNOVACIÓN DEL INSTRUMENTO.**

##### **1.3.1.1 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

De acuerdo con el art. 119 del Reglamento General, las modificaciones propuestas se fundamentan en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de actividad urbanística.

Con la regulación del uso alternativo y la nueva tipología edificatoria propuesta (que además no contemplan un aumento del suelo destinado a uso residencial, ni desafectación del dominio público) se pretende mejorar la ordenación de una parte concreta del territorio municipal, aunque con influencia en el resto del municipio, con vistas a su crecimiento futuro.

Según los datos publicados por el INE en el año 2015 la población era de 17.292 y en 2022 de 17.102 habitantes. La población estacional máxima estimada en el año 2015 fue de 20.079 personas. Por tanto la población en estos últimos 6 años ha disminuido aproximadamente 1%. Luego podemos considera que se ha mantenido. No resulta por tanto trascendente afectar a las previsiones de suelo residencial, que se consideran más que resueltas con los planes desarrollados y aquellos otros con previsión/posibilidad de desarrollo.

En cambio, sí parece adecuado y necesario dotar al municipio de zonas que permitan la implantación de todos o algunos de los usos, enclavables dentro del genérico de servicios: comercial, de oficinas, restauración, recreativos o similares... que además de dar servicios, permitan seguir incrementando la renta de la población, haciendo atractivo el residir en municipios de tamaño medio evitando el despoblamiento rural.

Por tanto, con esta modificación se trata de permitir el desarrollo y actualización urbana del municipio mediante la articulación de una respuesta razonable a las demandas detectadas.

##### **1.3.1.2 CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA.**

De acuerdo con el art. 90.2 del Reglamento General se justifica la satisfacción de las determinaciones del art. 78.2 b, c, d, f, h y j en el sentido que:

- b) no se altera el límite de la actuación.
- c) no se modifica la definición de la malla urbana, salvo en los extremos contemplados en el punto 5º con redefinición puntual del uso pormenorizado de la submanzana M.7.2, y las condiciones de edificación de las parcelas pertenecientes a dicha submanzana, mediante la creación de una nueva ordenanza tipológica
- d) no se modifican las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos.
- f) se mantienen el uso global residencial, sin comprometerse, y se modifica el uso pormenorizado de la submanzana M.7.2, desarrollándose con mayor detalle las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de implantación de usos complementarios.
- g) Se regula una nueva ordenanza de manzana abierta: Manzana Abierta PPR1
- h) No se modifican la ordenanzas de urbanización.
- j) No es preciso modificar las terminaciones sobre ejecución ni afecta a los criterios de equidistribución establecidos y ya ejecutados, no siendo preciso alterar los procesos ya efectuados ni proponer nuevas unidades de ejecución.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.3.2 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS.

Se han contemplado como posibilidades:

#### 1.3.2.1 Respetto de los usos pormenorizados y alternativos.

- 1.- el mantenimiento de un solo uso pormenorizado residencial, sin regular/permitir la implantación de los usos de servicios como usos compatibles y/o alternativos
- 2.- el mantenimiento de un solo uso pormenorizado residencial, permitiendo la implantación de los usos de servicios como usos compatibles y/o alternativos.
- 3.- la introducción de otros posibles, como el de servicios, como usos pormenorizados en igualdad con el residencial.

- La elección de la primera posibilidad, que suponen en realidad mantener la situación existente en relación con los usos, mantendría la situación de falta de adecuación a las necesidades de la población y las demandas de los agentes económicos propiciadores de un desarrollo sostenible y potenciador del arraigo de la población en el ámbito rural.

- La segunda de las posibilidades facilita la tramitación del presente documento, no desvirtúa su carácter ni sus tramitaciones previas.

Se asegura a nivel de todo el ámbito del plan Parcial el mantenimiento del uso global.

Se ha justificado que el uso global residencial no se compromete aun en el caso de que se edificase la totalidad del aprovechamiento lucrativo perteneciente a la M.7.2 como uso distinto del residencial.

Y ello, fundamentalmente por los usos ya consolidados.

Manzanas de Uso Residencial edificadas con usos residenciales (y compatibles en planta baja) ya edificadas, o en fase de colmatación con uso residencial:

MANZANA	SUP.	EDIFICAB.	SUP. CONSTRUIBLE	MATERIALIZADA Uso Residencial	
M3	2.829	2.7	7.639		
M4	10.750	1.88	20.212	16.843 <sup>(1)</sup>	
M5	5.992	2.5	14.982		
M6.1	2.521	1.15	2.900	2.900	
M6.2	5.161	1.95	10.065	3.514 <sup>(2)</sup>	
M7.1	2.521	1.15	2.900	2.900	
M7.2	5.862	1.95	11.433		
M8	3.458	1.1	3.804	968 <sup>(3)</sup>	
M9	3.532	1.1	3.886	3.886	
<b>TOTALES</b>			<b>77.821</b>	<b>31.011</b>	<b>39.85 %</b>

- (1) Edificio de planta baja más dos alturas, con aproximadamente el 50 % de las plantas bajas destinadas a usos compatibles con el residencial.
- (2) Aproximadamente el 40 % ya construido y el 60% restante (6.039m<sup>2</sup> de edificabilidad) en fase de aprobación de los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización, con ejecución inminente
- (3) En fase de aprobación de los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización, con ejecución inminente

Con la regulación actual de usos compatibles y alternativos las manzanas M3, M5, M6.2 y M8 presentan una edificabilidad residencial potencial de al menos:

MANZANA	SUP.	EDIFICAB.	SUP. CONSTRUIBLE	PENDIENTE MATERIALIZAR Uso Residencial
M3	2.829	2.7	7.639	$7.639 \times 0.50 = 3.820$
M5	5.992	2.5	14.982	$14.982 \times 0.50 = 7.491$
M6.2	5.161	1.95	10.065	$(10.065 \times 0.5) - 3514 = 1.519$
M8	3.458	1.1	3.804	$(3.804 \times 0.50) - 968 = 934$
<b>TOTALES</b>				<b>13.764</b>

De la suma de los dos parciales anteriores resultaría:  $31.011 + 13.764 = 48.144 \text{ m}^2$

Resultaría, por tanto, del orden de un 56 % de la totalidad del aprovechamiento del sector.

Por lo que incluso cuando dentro del ámbito de la M 7.2. pudiera sustituirse totalmente el uso pormenorizado residencial previsto por cualquiera de los alternativos no supondría infracción urbanística en los términos legalmente establecidos en general y en relación con las definiciones del uso global, pormenorizado, compatible y pormenorizado del Anexo del Reglamento General en particular.

Ni en la LISTA ni en el Reglamento General existe regulación expresa respecto de las posibilidades de sustitución del uso pormenorizado por el alternativo.

.-Finalmente la introducción de otros usos pormenorizados en igualdad con el residencial podría dar lugar a criterios de interpretación sobre la posibilidad de alterar el instrumento de equidistribución tramitado en su momento, complicando la tramitación del presente documento o haciendo necesaria su consideración como revisión, sin conseguir propósitos diferentes o de mayor alcance de los conseguibles por la posibilidad anterior.

**1.3.2.2 Respecto del mantenimiento de la tipología de manzana cerrada**

Es evidente la demanda de terrenos en los que poder implantar usos con tipologías que no encuentran acomodo en la rigidez de la configuración en manzana cerrada.

La configuración del modelo urbano que se vienen produciendo y las modificaciones que ha sido precisar en los instrumentos de planeamiento de los sectores inmediatos así lo acreditan y demandan.

La alternativa a no propiciar un modelo de ciudad más abierto y permeable adecuado al paisaje urbano que se viene materializando sería mantener la tipología de manzana cerrada, igualmente válida, pero heredera de modelos de crecimiento de ciudad menos dinámicos y menos contemporáneos.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.3.3 CONDICIONES DE DESARROLLO.

Concurren circunstancias de ámbito social (cultural y asistencial) justificadas en esta propuesta que posibilitan, como se ha dicho, la “descarga” del uso intensivo residencial en manzana cerrada permitiendo la implantación de otros usos compatibles y/o alternativos que permita dar un tratamiento global a la zona y adelantar la respuesta a las futuras necesidades sociales, incluso las proyectadas por la Administración Local para la zona.

No se modifica la geometría del PP-R1, ni de la manzana M.7. En general ni de la submanzana M.7.2. en particular, en ninguno de sus elementos, permitiéndose en ésta una implantación de volúmenes edificatorios más flexible, con posibilidad de retranqueos.

Se mantiene la misma clasificación de suelo urbano consolidado pormenorizado y detallando de forma más exhaustiva la regulación de los usos compatibles y alternativos.

No cambia el reparto del aprovechamiento del conjunto que mantiene las mismas determinaciones aprobadas y tabuladas.

No modifica la urbanización ya ejecutada y recepcionada por lo que no es necesario ninguno instrumento de desarrollo ni de ejecución.

No repercute sobre los sistemas estructurales de ordenación sin incidencia sobre ejes superiores.

No implica repercusión económica en el resto del sector que conforma este plan reduciéndose el esfuerzo económico tan solo al coste que supone la redacción urbanística y la tramitación de este documento y sus anotaciones tabulares de las fincas registrales actuales pues las que se creen por su segregación, agregación o agrupación nacerán ya con tal compatibilidad de usos.

### 1.3.4 DEFINICIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO.

No se altera significativamente el modelo de ordenación existente como consecuencia del desarrollo y ejecución del PPR1.

Una vez ejecutada la edificación en la M.7.2. aun cuando se haga en base a la implantación de un uso alternativo bajo la tipología de manzana abierta no se modificará significativamente la ordenación del entorno, sino que más bien conseguirá una mejor integración de las tramas inmediatas.

#### 1.3.4.1 CONDICIONES DE USO y EDIFICACIÓN.

Si bien podrá elegirse el modelo de implantación en base a una tipología de manzana cerrada o de edificación libre en parcela, la configuración de la submanzana deberá ser homogénea, de modo que se opte por uno u otro modelo de forma unitaria para toda ella.

Tanto en el caso de desarrollo en base al uso residencial bajo la tipología de Manzana Cerrada como en el caso de que las actuaciones previstas opten por su desarrollo en base a la tipología de Manzana Abierta se mantiene la misma edificabilidad ya prevista  $1.95 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Dicha nueva ordenanza, permite, la disposición libre de la edificación en la parcela, con posibilidad de adosarse a las fachadas de las calles ya consolidadas y en su caso, con condiciones, a las medianeras laterales y traseras, haciendo obligatorio el retranqueo en la Avda de la Salchi, y estableciendo las condiciones de configuración y aspecto de los cerramientos de fachada resultantes

### **1.3.5 PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.**

No procede.

Únicamente procederá la solicitud y otorgamiento de licencia de edificación, así como la construcción y puesta en carga de los usos pretendidos, como procesos "extraños" y posteriores a los del desarrollo urbanístico.

### **1.3.6 ADECUACIÓN A LOS PRINCIPIOS DEL ART.4 DE LA LISTA.**

#### **1.3.6.1 Viabilidad social.**

Se ha justificado la oportunidad en base a conseguir un mejor desarrollo económico del municipio sin alterar las necesidades de suelo residencial para una población que se mantiene prácticamente estable desde el año 2015. Razones por tanto basadas en el interés general.

La transformación de los usos y tipologías se basan en la demanda racional y real que se viene realizando sobre los terrenos. Demanda que no encuentra acomodo razonable en otros ámbitos vacantes, cumpliendo por tanto con la función social de dotar al municipio de terrenos apropiados a las demandas y necesidades reales.

No se alteran los estándares de equipamientos y dotaciones.

No se detectan nuevas necesidades vinculadas con los planes de emergencia ni protocolos operativos.

#### **1.3.6.2 Viabilidad ambiental y paisajística.**

La modificación no altera el respeto y protección del medio ambiente, en la medida que no se contemplan nuevas actuaciones de transformación urbanística, los posibles usos a implantar no impactarán en el medio ambiente en la medida que deban superar los procesos de análisis ambiental previstos, y la modificación de la tipología permitiendo la manzana abierta permitirá, en todo caso una mejor integración del continuo construido, permitiendo zonas más despejadas, menor superficie construida y alejamiento de las edificaciones unas de otras.

No tiene entidad para afectar a la biodiversidad, el patrimonio natural, cultural, histórico, paisajístico...

#### **1.3.6.3 Ocupación sostenible del suelo.**

No supone una alteración sustancial de la ocupación del suelo. Al permitir la implantación de usos que actualmente no encuentran un fácil acomodo en los suelos vacantes en el municipio, se permite la colmatación de bolsas de suelo desarrollado y no ocupado, mejorando la sostenibilidad y utilización racional del suelo como recurso limitado, permitiendo la culminación de la actuación urbanística iniciada en 2005.

#### **1.3.6.4 Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética.**

La modificación no presupone una alteración sustancial de los criterios de utilización de los recursos naturales, ni mejora o empeora, per se, la eficiencia energética.

#### **1.3.6.5 Resiliencia.**

La modificación cabe ser considerada como un medio de absorber, adaptarse de manera oportuna y eficiente a las exigencias derivadas de los nuevos modos de habitar y dotar de los necesarios servicios a sus ciudadanos propiciando la libre competencia.

### **1.3.6.6 Viabilidad económica.**

Dado que no se producen actuaciones de transformación urbanística, y la urbanización se encuentra recepcionada, no es preciso disponer de recursos económicos que permitan asumir ningún tipo de cargas derivadas de la ejecución y mantenimiento.

### **1.3.6.7 Gobernanza en la toma de decisiones.**

Dado el alcance limitado de la actuación no resulta trascendente fomentar medidas concretas de cooperación.

La transparencia y los datos abiertos se garantizan a través de los procesos de información y publicación previstos

### **1.3.7 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ARTS. 76 A 80.**

En tanto que no se trata de la modificación de un instrumento de ordenación general no proceden ninguna de las prescripciones del art. 76 y 77.

No se modifica el trazado de la trama urbana, espacios públicos ni dotaciones.

No se altera ninguno de los aspectos regulados por el art 78, con excepción de la regulación de los usos pormenorizados de la manzana M7.2. y la ordenanzas de edificación en lo relativo a la introducción de una nueva ordenanza de Manzana Abierta PPR1.

Al modificar los criterios de los usos pormenorizados y alternativos se promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de diversidad funcional que evite la dispersión urbana.

Se favorece la consolidación del núcleo existente, favoreciendo la colmatación de los vacíos existentes.

Se favorece la integración de usos compatibles con el residencial, favoreciendo el desarrollo de patrones de proximidad.

Escapa del alcance del documento los criterios de ordenación del espacio público y espacio verde urbanos.

### **1.3.8 VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

Dado el alcance del documento no presenta incidencia sobre la ordenación territorial.

## **1.4 MEMORIA ECONÓMICA.**

### **1.4.1 ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.**

Dado que:

- El ámbito de la Unidad de Ejecución en que se inserta la actuación del Plan Parcial se encuentra totalmente urbanizado, habiéndose satisfecho las cesiones tanto a los equipamientos como del aprovechamiento lucrativo correspondiente.
- El alcance limitado de la modificación
- No se proponen nuevas actuaciones de transformación urbanística.
- No se proponen la ejecución ni modificación de las infraestructuras ni del trazado viario.
- El Plan Parcial aprobado y desarrollado no contaba con Memoria económica con indicación de Criterios de Evaluación y Seguimiento que pudieran ser objeto de análisis o comparación.
- Las actuaciones derivadas de la presente modificación serán directamente las de solicitud de licencia de edificación y ocupación/utilización.
- La implantación de los usos y tipologías previstas no supondrán gastos adicionales en la prestación de servicios públicos respecto de los que se producirían con las condiciones actuales.
- La posibilidad de implantación de determinados usos con condiciones más adecuadas facilitará la puesta en carga de los solares actualmente vacantes, dando lugar a ingresos en conceptos de impuestos de licencia de obras, impuestos de bienes inmuebles, Impuestos de actividades económicas, etc.

No se considera que los aspectos económicos de las propuestas de modificación no resultan trascendentes no siendo oportuno ni proporcionado elaborar un estudio económico-financiero expreso.

### **1.4.2 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

No procede, dado que no se proponen actuaciones de transformación urbanística.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 1.4.3 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que aprueba el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dado el alcance limitado de la presente innovación, y que las actuaciones previstas no son de transformación urbanística se considera suficiente y adecuada la redacción de la presente memoria.

El Artículo 3 del Reglamento del TRLS abunda en el sentido de establecer que:

**.- se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto** en el instrumento de ordenación, y

.- se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Como directrices para facilitar el trabajo de análisis, se propone el siguiente esquema de contenidos:

- Análisis de población y actividad económica
- Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal
- Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico
- Balance económico y financiero del ámbito urbanístico

#### 1.4.3.1 Análisis de población y actividad económica

La población que se verá afectada por la Innovación será toda aquella perteneciente al término municipal de Pozoblanco, censada o que habita de manera temporal en el municipio.

No existe un conjunto de población significativo o que presente características de vulnerabilidad notables como para que se prevea una mayor gravedad de los impactos de la actuación.

Pozoblanco es un municipio del norte de la Provincia de Córdoba que forma parte del Valle de Los Pedroches. Se trata una localidad con 17.200 habitantes que basa su ocupación socioeconómica en las actividades de origen agropecuario, terciario e industrias agroalimentarias.

Por el tamaño del municipio y la actividad económica predominante, existe un perfil de población bastante homogéneo. La concentración de un determinado perfil social, económico, cultural, etc. no es especialmente significativa a efectos urbanísticos con un cierto predominio de las rentas más altas en la zona central y norte así como una mayor dotación de dotaciones.

Pozoblanco en sus 10 últimos años ha mantenido su población por encima de los 17.000 habitantes.

**TEXTO REFUNDIDO****MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1****PROMOTOR: MADER PRODE S.L.****Población**

Población total. 2022	17.102	Número de extranjeros. 2022	673
Población. Hombres. 2022	8.287	Principal procedencia de los extranjeros residentes. 2022	Rumanía
Población. Mujeres. 2022	8.815	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros. 2022	47,7
Población en núcleos. 2022	17.018	Emigraciones. 2021	409
Población en diseminados. 2022	84	Inmigraciones. 2021	391
Edad media. 2022	43,8	Nacimientos. 2021	144
Porcentaje de población menor de 20 años. 2022	19,2	Defunciones. 2021	173
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2022	19,1	Matrimonios. 2021	68
Variación relativa de la población en diez años (%). 2012-2022	-3,3		

A nivel económico Pozoblanco actúa como capital virtual de la Comarca de Los Pedroches y aglutina gran parte de los servicios sociales, sanitarios, económicos y culturales de la zona.

Los datos estadísticos económicos más relevantes de Pozoblanco, actualizados para el año 2022 por el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) son los siguientes:

**Economía****Agricultura**

<b>Cultivos herbáceos. 2020</b>		<b>Cultivos leñosos. 2020</b>	
Superficie dedicada a cultivos herbáceos (ha)	1.559	Superficie dedicada a cultivos leñosos (ha)	11.127
Principal cultivo herbáceo de regadío	Triticale	Principal cultivo leñoso de regadío	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo herbáceo de regadío (ha)	16	Principal cultivo leñoso de regadío (ha)	11
Principal cultivo herbáceo de secano	Tranquillón, escaña y otros	Principal cultivo leñoso de secano	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo herbáceo de secano (ha)	862	Principal cultivo leñoso de secano (ha)	11.116

**Establecimientos con actividad económica. 2021**

Sin asalariados	1.114
Hasta 5 asalariados	724
Entre 6 y 19 asalariados	124
De 20 y más asalariados	41
Total establecimientos	2.003

**Principales actividades económicas. 2021**

Sección A. Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	572
Sección G. Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	508
Sección F. Construcción	139
Sección M. Actividades profesionales, científicas y técnicas	117
Sección I. Hostelería	100

**Transportes**

Vehículos turismos. 2021	9.123
Autorizaciones de transporte: taxis. 2017	9
Autorizaciones de transporte: mercancías. 2017	308
Autorizaciones de transporte: viajeros. 2017	17
Vehículos matriculados. 2021	271
Vehículos turismos matriculados. 2021	178

**Otros indicadores**

Oficinas de entidades de crédito. 2021	9
Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa). 2020	140
Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa). 2020	74

**Turismo**

Hoteles. 2020	*
Hostales y pensiones. 2020	*
Plazas en hoteles. 2020	*
Plazas en hostales y pensiones. 2020	*

En los próximos la aspiración potencial del municipio años consistirá en tratar de mantener la población con la que cuenta actualmente y los niveles socioeconómicos.

**TEXTO REFUNDIDO**  
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).**  
**PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA**  
**ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**  
**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### 1.4.3.2 Análisis de la solvencia económica y financiera de la hacienda municipal.

A partir de los Ingresos corrientes municipales, el gasto corriente municipal, los ingresos y gastos de capital municipal, y el comportamiento de los principales ratios económicos y financieros municipales (evolución de la cuenta financiera, de la carga financiera y de las fuentes de financiación de la inversión municipal – ahorro corriente, transferencias recibidas y deuda).

AYUNTAMIENTO DE POZOBLANCO

Fecha: 29/03/2021  
 Hora: 09:56:23  
 Pag.: 1/1

Ejercicio 2020

#### Estado de Ejecución del Presupuesto de Gastos e Ingresos

		CRÉDITOS PRESUPUESTARIOS					Ejec. sobre		EJECUCIÓN SOBRE	
Capítulo	Denominación	Créditos Iniciales	MODIFICACIONES		Créd. Definitivos	Oblig. Recon. Netas	Créd. Presup. %	Pg. Realiz. Líqdos.	%	
			Reman. Incorp.	Mod. Restantes					Créd. Presup. %	Oblig. Recon. %
1	GASTOS DE PERSONAL	6.777.563,60	390.599,00	778.444,93	7.946.607,53	6.836.091,62	86,03	6.717.798,02	84,54	98,27
2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS	6.321.725,87	14.969,31	142.647,30	6.479.342,48	5.136.968,09	79,28	4.305.563,23	66,45	83,82
3	GASTOS FINANCIEROS	21.500,00			21.500,00	18.994,07	88,34	18.994,07	88,34	100,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.041.650,32		22.900,35	3.064.550,67	2.429.038,11	79,26	2.132.466,46	69,58	87,79
6	INVERSIONES REALES	2.529.998,84	1.066.845,04	152.614,88	3.749.258,76	1.360.875,12	36,30	1.170.476,25	31,22	86,01
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	14.282,21		66.647,98	80.930,19	14.282,21	17,65	14.282,21	17,65	100,00
8	ACTIVOS FINANCIEROS		321.174,84	94.070,88	415.245,72	30.000,00	7,22	24.000,00	5,78	80,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	530.000,00			530.000,00	496.849,45	93,75	496.849,45	93,75	100,00
<b>Totales</b>		<b>19.236.720,84</b>	<b>1.793.388,19</b>	<b>1.257.326,32</b>	<b>22.287.435,35</b>	<b>16.323.098,67</b>	<b>73,24</b>	<b>14.880.429,69</b>	<b>66,77</b>	<b>91,16</b>

		MODIF. PREVISIONES				% Ejec. sobre		% EJECUCIÓN SOBRE		
Capítulo	Denominación	Prev. Iniciales	En		Prev. Definitivas	Der. Recon. Netos	Previs. Presup.	%		
			Aumento	Disminución				Previsión	Dchos. Recon.	
1	IMPUESTOS DIRECTOS	8.270.005,55			8.270.005,55	6.168.414,87	74,59	5.622.021,18	67,98	91,14
2	IMPUESTOS INDIRECTOS	401.700,00			401.700,00	235.049,46	58,51	235.004,71	58,50	99,98
3	TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS	2.485.015,29			2.485.015,29	2.063.907,63	83,05	1.514.419,74	60,94	73,38
4	TRANSFERENCIA CORRIENTES	6.624.000,00	22.900,35		6.646.900,35	6.479.676,43	97,48	6.214.417,05	93,49	95,91
5	INGRESOS PATRIMONIALES	175.000,00	3.788,39		178.788,39	112.026,44	62,66	112.026,44	62,66	100,00
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES					998,81		998,81		100,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	1.281.000,00	79.545,09		1.360.545,09	414.100,60	30,44	392.991,95	28,88	94,90
8	ACTIVOS FINANCIEROS		2.944.480,68		2.944.480,68	90.282,49	3,07	90.282,49	3,07	100,00
<b>Totales</b>		<b>19.236.720,84</b>	<b>3.050.714,51</b>		<b>22.287.435,35</b>	<b>15.564.456,73</b>	<b>69,84</b>	<b>14.182.162,37</b>	<b>63,63</b>	<b>91,12</b>

La simple regulación de los usos compatibles y alternativos y la introducción de una nueva ordenanza de manzana abierta no supone ningún tipo de impacto significativo sobre la sostenibilidad de la solvencia económica y financiera del municipio.

### 1.4.3.3 Impacto económico del desarrollo del ámbito urbanístico.

El impacto económico de la innovación del PPR-1 se traducirá en:

Un mayor atractivo para la implantación de determinados usos tanto residenciales como de actividad comercial o servicios que propiciará la construcción de nuevas edificaciones y posteriormente el desarrollo de nuevas actividades comerciales y de servicios provocando ingresos a las arcas municipales que hoy en día no se están recibiendo como consecuencia del estancamiento de la demanda y falta de atractivo de la oferta.

La edificabilidad actual de la submanzana es de 11.433 m<sup>2</sup>.

El costo de la ejecución material se puede estimar en al menos 11.433 \* 700 €/m<sup>2</sup> = 8.003.100 €

Los impuestos recabados en concepto de ICIO, y otros se pueden estimar en 8.003.100 x 6% = 480.186 €

Los ingresos anuales en concepto de IBI se estiman en €

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

Se puede por tanto concluir que las modificaciones propuestas impactarán únicamente en el sentido de facilitar la puesta en carga de las parcelas vacantes y por tanto activar la generación de actividad edificatoria y la consiguiente recaudación como medio de participación en las plusvalías generadas.

**1.4.3.4 Balance económico y financiero del ámbito urbanístico objeto de análisis garantizando su sostenibilidad económica.**

En base a lo anterior no cabe considerar la existencia de un balance económico y financiero de la innovación propiamente dicho, sino en un modo de activar los potenciales medios de generación de recursos ya existentes y latentes como consecuencia de la transformación realizada en su día con la aprobación, desarrollo y ejecución del Plan.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

## 2 NORMAS URBANÍSTICAS.

Se añaden a continuación las ordenanzas reguladoras del apartado 4 del documento del Plan Parcial original, completas y con el propósito y alcance del art 121 del Reglamento General de la Ley 7/21 se recoge en un documento modificado refundido, por tanto aplicable a la totalidad del ámbito del Plan Parcial PPR1.

A efectos clarificadores, en la redacción de las ordenanzas originales se señalan:

- con fondo gris y texto en color blanco los artículos con modificaciones de contenido.

- con fondo gris y texto en color negro los artículos con modificaciones en el texto únicamente por adecuación del vocabulario a los términos de la normativa urbanística vigente, especialmente en las referencias relativas a la definición/utilización de los usos global, pormenorizado, compatible y alternativo.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

## **2.1 ORDENANZAS REGULADORAS EXISTENTES.**

### **4.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

#### **4.0. PREÁMBULO**

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP-R1 definido en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

La formulación se fundamenta en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, basada en la legislación básica estatal y en los preceptos que le son de aplicación, según lo dispuesto en la mencionada Ley, el Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por los Reglamentos que la desarrollan, entendidos actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1.993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reoif.ro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Además, se ajusta a lo dispuesto en la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello en lo sucesivo, cualquier referencia de este plan a la Ley del Suelo o sus Reglamentos, se entenderá efectuada a la que se deriva de los Reales Decretos anteriormente citados.

De acuerdo con lo expuesto, las determinaciones del Plan Parcial, se ajustan al contenido especificado por el artículo 83 de la Ley del Suelo, artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, su Anexo y a las vigentes NN.SS.

El objetivo de la formulación del Plan es dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc).

No obstante en las presentes Ordenanzas se recogen determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan y, que son aplicables al Sector objeto del presente Plan Parcial, en la búsqueda de la mayor operatividad posible en su utilización y de la mejor comprensión de las mismas. De igual modo se pretende utilizar en todo momento los mismos conceptos y definiciones que utiliza la actual normativa, a efectos de conseguir la mayor coherencia respecto al planeamiento que desarrolla.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

#### Artículo 4.1.1 Prelación Normativa.

En el caso de existir discrepancias entre el conjunto de preceptos citados, se aplicarán el siguiente orden para su interpretación:

- Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido)
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- Legislación específica sectorial.
- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Pozoblanco.

#### Artículo 4.1.2. Ámbito de Aplicación.

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector PP-R1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pozoblanco con la delimitación que consta en los planos correspondientes del presente Plan, coincidente con la establecida por las NN.SS del municipio, salvedad hecha de los ligeros reajuste derivados de la lógica adecuación a la realidad física propios de la utilización de una cartografía más detallada.

#### Artículo 4.1.3. Normativa complementaria aplicable.

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

#### Artículo 4.1.4. Vigencia, revisión y modificación.

- 1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
- 2.- Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.
- 3.- Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado "2" de este artículo.

#### Artículo 4.1.5. Documentación.

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

#### Artículo 4.1.6. Terminología de Conceptos.

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

#### Artículo 4.2.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos aquí previstos.

2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución de este Plan implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Costear y ejecutar la urbanización en las condiciones y plazos previstos en este documento.
- Solicitar la licencia de edificación.
- Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.

3.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. El coste de las obras necesarias para ello se sufragarán por los propietarios.

4.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuesta, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación.

#### Artículo 4.2.2. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a el terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el Planeamiento.
- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por la Ley.
- A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

#### Artículo 4.2.3. Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar, de este sector, requiere la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### **Artículo 4.2.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados por este Plan.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de los terrenos es el 90% del aprovechamiento tipo del sector.

### **Artículo 4.2.5. Derecho a edificar.**

El otorgamiento de la licencia determina el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento de urbanizar.

### **Artículo 4.2.6. Derecho a la edificación.**

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia conforme con la ordenación urbanística.

### **Artículo 4.2.7. Publicidad.**

En las enajenaciones de estos terrenos, que son de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de este Plan y las cláusulas que se refieren a disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La publicidad relativa a esta urbanización de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación de este Plan.

### **Artículo 4.2.8. Desarrollo del Plan Parcial.**

La parcelación, composición interior y la edificación de las distintas manzanas del área objeto de planificación podrán llevarse a efecto mediante su ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el Plan Parcial, definida en la documentación gráfica del mismo y en estas ordenanzas, o mediante el desarrollo previo de los correspondientes Estudios de Detalle, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y la de que el ámbito mínimo de cada Estudio comprenda la superficie total de una manzana completa de la ordenación.

### **Artículo 4.2.9. Gestión y Ejecución del Plan Parcial.**

Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en la gestión y ejecución del Polígono.

Lo establecido en el anterior párrafo es sin perjuicio de que, si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente la posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto en el art. 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.

En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la

localización establecida por el presente Plan.

El Proyecto de Compensación pertinente definirá explícitamente las manzanas o parcelas de la ordenación sobre las que se hayan de localizar viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, así como la localización de la superficie de cesión correspondiente al 10% de aprovechamiento.

Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de compensación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o (en su caso) fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

#### **Artículo 4.2.10. Parcelaciones.**

1.- Podrán tramitarse Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación resultante del Proyecto de Compensación.

2.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 242 de las L.S y Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.

3.- Los Proyectos de Parcelación no podrán establecer parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4.- Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

#### **Artículo 4.2.11. Proyecto de Urbanización.**

Se redactará un único Proyecto de Urbanización con objeto de lograr una coordinación óptima de las obras. Dicho proyecto desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Según art. 116 de las NN.SS de Pozoblanco, los proyectos de Urbanización han de recoger las condiciones de las NN.SS de la provincia de Córdoba en sus artículos 57 a 61.

#### **Artículo 4.2.12. Ejecución material.**

1.- El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 155 de la Ley del Suelo, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.

2.- Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

#### **Artículo 4.2.13. Control Municipal.**

El Ayuntamiento de Pozoblanco podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

#### **Artículo 4.2.14. Recepción de la Urbanización.**

1.- El Ayuntamiento de Pozoblanco recepcionará provisionalmente las obras de urbanización, previa solicitud de la parte Promotora de este Plan Parcial (o en su caso de quien ostente sus derechos) y en un plazo no superior a 30 días. Todo ello se realizará levantando la oportuna acta en presencia de los representantes legales de las diversas partes y del Técnico director de las obras.

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

2.- La recepción definitiva de las obras se producirá al año de la mencionada recepción provisional y con idéntico procedimiento. En el periodo entre ambas recepciones, los desperfectos debidos a la ejecución de las obras, serán subsanados por parte de la empresa ejecutora de las mismas y subsidiariamente por la Propiedad, mientras que los imputados a la falta de vigilancia y conservación serán subsanados por el Ayuntamiento.

3.- Si alguna de las recepciones no se verifica pasados 30 días desde la solicitud de las mismas, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Ayuntamiento constate y notifique a la parte Promotora, la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con respecto a las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

### **4.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.**

#### **Artículo 4.3.1. Ejecución de la Urbanización.**

1.- La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización (si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente esta posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto Artículo 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución para los que habría de redactar un Proyecto de Urbanización.

2.- Cada Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen; pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

3.- La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

#### **Artículo 4.3.2.- Abastecimiento de agua.**

##### **Red de distribución de agua**

En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de Julio de 1.974 (B.O.E. 2 de Octubre de 1.974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1.975: Instalaciones de fontanería. Abastecimiento (B.O.E. 3 de Enero de 1.976).

En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab/día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab/día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como e las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable a una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanza aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propia del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios dº la red municipal.

En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado 1 y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta:



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que este se impongan por los organismos competentes.

### **Red de riego**

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc, se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 40 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

### **Red de hidrante contra incendios.**

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de la Edificación NBE-CPI-96.

### **Artículo 4.3.3.- Saneamiento y depuración.**

Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1.973 y NTE-ISD/1.974.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.

Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.

El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm, en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERÍA	MÍNIMA	PDTE. MÁXIMA	OPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

B 30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
B 50 cm.	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < B < 100 cm.	1/1000	1/50	1/200-1/500
B »100 cm.	1/3000	1/75	1/300-1/750

Las tuberías serán estancas, con sección campaniforme en sus uniones y junta elastoplástica incorporada. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Cuando por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías de saneamiento discurren próximas a conducciones de agua potable, se separarán entre si como mínimo 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre las de saneamiento inferiores a las de agua potable.

En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m<sup>3</sup> para las conducciones de B 30 cm en todo su recorrido y de 1,00m<sup>3</sup> para las restantes.

### Artículo 4.3.4.- Energía eléctrica.

1.- Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión, la reconducción subterránea de la línea aérea de media tensión que actualmente atraviesa el Sector, la construcción de los Centros de Transformación previstos, así como el redimensionamiento de los transformadores de los mismos en función de las nuevas previsiones de carga.

2.- En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas:

- En el dimensionamiento, características e instalaciones de los elementos y conducciones de las redes y de los Centros de Transformación, se cumplimentarán las disposiciones aplicables en cada caso del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose de igual forma todas las directrices de la compañía suministradora.
- Toda la red, ya sea correspondiente a líneas de transporte, abastecimiento o distribución, interiores al Sector se ejecutará subterránea y bajo canalización de protección.

### Artículo 4.3.5. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.

1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los Centros de Transformación.

2.- En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- Todas las luminarias serán de vapor de sodio A.P o similar, dispuestas según modelo y criterios municipales.
- Todos los elementos y conducciones de la red cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación y ajustarán su homologación a las prescripciones municipales al respecto. Particularmente los apoyos a emplear deberán estar homologados por los Organismos competentes.
- En los puntos de luz, las cajas de fusibles tendrán tapa de desconexión en asa y tornillo de cierre.

### Artículo 4.3.6. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **infraestructurales de telecomunicaciones.**

- 1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.
- 2.- Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.
- 3.- Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

### **Artículo 4.3.7. Condiciones de ejecución de la red viaria.**

- 1.- La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de Acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.
- 2.- Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:
  - a) La sección de viales rodados será la que para cada uno se especifica en la documentación gráfica adjunta de este Plan Parcial. La pendiente mínima en su sección transversal será del 1% y la máxima del 10%, mientras que en su sección longitudinal la mínima será del 0,5%. El firme será flexible y estará formado en su sección estructural por una subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre capas de riego e imprimación o de hormigón en masa.
  - b) Las vías peatonales o mixtas cumplirán con las mismas determinaciones que las de carácter rodado con las siguientes salvedades:
  - c) La capa de rodadura o acabado deberá ser coherente con el propio carácter de estos viales.
  - d) Permitirán en todo caso la circulación rodada local de exclusividad a los inmuebles que a ella den fachada.
  - e) Los Acerados para tránsitos peatonales tendrán, conforme al Decreto de accesibilidad, una dimensión mínima de 1,5 metros, conformándose su terminación mediante solados de terrazo no deslizante sobre base de hormigón.
  - f) En aquellas vías en que se especifique en la documentación gráfica la colocación de arbolado, este deberá colocarse sobre bandas terrizas o ajardinadas o sobre alcorques individuales, todo ello según criterios del Ayuntamiento.
  - g) Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, construido por subbase de zahorra artificial y base de hormigón, con dimensiones rectangulares mínimas por plaza de aparcamiento de 2,2 x 4,50 metros (Art. 7. Anexo del Reglamento de Planeamiento).
  - h) Los bordes de Acerados irán encintados mediante bordillos de hormigón prefabricados o granito, así como las delimitaciones de espacios de dominio público. Igualmente, deberán disponerse regolas para desagüe superficial en los encuentros entre calzadas y Acerados.
  - i) La red viaria deberá estar convenientemente señalizada mediante elementos verticales anclados a los Acerados, así como deberán disponerse los elementos de señalización horizontal que sean necesarios.

### **Artículo 4.3.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.**

- 1.- Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo.

2.- Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de éstas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto.

### **Artículo 4.3.9.- Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.**

1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2.- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 4.3.10. Condición general para el dimensionamiento de infraestructuras.**

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.4.-CONDICIONES GENERALES DE USOS.

#### Artículo 4.4.1. Usos de la edificación, jerarquización, vinculación y compatibilidad de los mismos.

1.- La regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana de la ordenación se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal.

2.- De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del Planeamiento General vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en los usos globales diferenciados: Residencial (y Complementarios) en áreas destinadas a usos lucrativos, Sistemas de espacios libres y Dotacional.

3.- Se define como uso característico de una manzana o una edificación, el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana o a los locales de la edificación. Son usos exclusivos aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros distintos.

4.- Conforme al nivel de definición de los usos se distinguen las siguientes categorías:

- a) Uso global o característico, es del uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividades genéricos.
- b) Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro del cada área.
- c) Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

5.- Según su ubicación en las edificaciones de los locales en que se hayan de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- a) Situación Primera: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- b) Situación Segunda: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- c) Situación Tercera: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- d) Situación Cuarta: Locales en planta de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.
- e) Situación Quinta: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Solo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en estas Ordenanzas y queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento en cualquier caso, del cumplimiento de las condiciones obligadas por la reglamentación específica aplicable.

#### Artículo 4.4.2. Uso Residencial y Complementarios

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a edificación de uso Residencial, son las integradas por las manzanas M3 a M9 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria Justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias TITULO III Capítulo II "Sección 1a. uso de vivienda" art. 62 a 68.

Se distinguen, dentro del uso residencial los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar: Corresponde a edificaciones destinadas a albergar una sola vivienda.
- Residencial Plurifamiliar: Correspondiente a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.

El uso Residencial Unifamiliar será asimismo compatible en áreas de uso característico residencial Plurifamiliar.

### Artículo 4.4.3. Uso Dotacional

1.- El sistema de Equipamiento del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS) conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran las manzanas de equipamientos marcada por la NN.SS de Planeamiento y descrita en la Memoria y Planos de este Plan Parcial, en la que se establecen a su vez las siguientes submanzanas:

- M.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL
- M.10 EQUIPAMIENTO DOCENTE Y DEPORTIVO

Cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación. En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presente Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias. TITULO II: SISTEMAS, CAPITULO IV: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, así como el articulado correspondiente al TITULO III, Capítulo II y las distintas secciones sobre los usos que se especifican para cada una de las submanzanas: Deportivo, Comercial, Educativo, Social, Sanitario.

### Artículo 4.4.4. Uso Espacios Libres.

1.- El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS). Uso Espacios Libres/Zonas Verdes) conforme a la Ordenación establecida en este Plan, lo integran las áreas M-1 y M-2 (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en la memoria de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias TITULO II CAPITULO III SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.



#### **4.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

##### **Artículo 4.5.1. Consideraciones Generales.**

1.- Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- De igual modo, las condiciones de composición volumétricas, de aprovechamiento, uso e higienes en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:

a.- Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado de estas Ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado, si bien se admitirá el trasvase de aprovechamiento entre parcelas de tipología edificatoria homogénea, previa la formulación y aprobación del pertinente PERI (o figura equivalente, en su momento), en el que deberá justificarse el cumplimiento de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas.

b.- La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características de cada Manzana), se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y en su caso al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento interiores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

##### **Artículo 4.5.2. Alineaciones.**

1.- Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.- Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial a los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, no exista otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3.- Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.5.3. Rasantes.

1.- Rasante oficial o cota de rasante oficial: Son las señaladas en los Planos de Ordenación como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales Estudios de Detalle y los correspondientes Proyecto de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).

2.- Cota natural de terreno a cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

### Artículo 4.5.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles (y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación en los lotes resultantes de su división) las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a).- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.
- b).-Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construida la superficie y el volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.
- c).-Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal cualificación en las condiciones específicas que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en eventuales Estudios de Detalle que pudiesen llegar a formularse en su caso.

### Artículo 4.5.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas.

Las Normas Subsidiarias establecen para los distintos sectores de Suelo Urbanizable las tipologías de edificación a aplicar en las distintas manzanas donde se ha de materializar el Aprovechamiento Urbanístico, en el caso del PP-R1 son:

- Manzana Cerrada.
- Unifamiliar adosada.
- Unifamiliar pareada.
- Unifamiliar aislada.

Cada una de estas tipologías conlleva, en las NN.SS una Ordenanza de aplicación, definidas en el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, excepto la de unifamiliar pareada, que está definida en este Plan.

La lógica corrección urbanística conlleva que en las destinadas a Equipamientos y en los Espacios Libres aplicar la que es propia de este uso, aun no estando definidas en las actuales NN.SS, se considera conveniente, en aras a facilitar la aplicación normativa, definir para cada una de estas zonas las mismas condiciones de edificación que ya se establecen con lo anterior, en los siguientes artículos se especifican las citadas condiciones en función del tipo de manzana o área de que se trate.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

#### Artículo 4.6.1. Ordenación Detallada.

1.- En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación.

Las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se refieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráficamente se detalle en el Plano de Ordenación del presente Plan Parcial.

2.- La ordenación establecida en el presente Plan Parcial divide el Sector PP-R1 en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

a.- Zonas Residencial y sus Usos complementarios: Integrada por las manzanas y submanzanas M3, M4, M5, M6.1, M6.2, M7.1, M7.2, M8 y M9.

b.- Zonas Dotacional. Sistema de equipamientos: Integrada por las manzanas y submanzanas M2 y M10

c.- Zonas Dotacional. Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la ordenación M1 y M2.

d.- Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación correspondiente a red viaria y nominados CALLE-1 a CALLE-10.

3.- Las condiciones particulares establecidas para cada manzana, submanzana y área diferente (junto con lo especificado en los capítulos anteriores de las presente Ordenanzas, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Manzana" que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a estas Ordenanzas.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.2. Normas particulares: Edificación Residencial en Manzana Cerrada.

#### 1.- Ámbito y características.

Abarca a las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior.

Regulada por los artículos 174 y siguientes de las NN.SS.

#### 2.- Uso Característico:

Su uso característico es el Residencial.

#### 3.- Condiciones de la parcela.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones de las Normas Subsidiarias en el artículo 175 y siguientes:

La superficie de parcela será igual o superior a 50 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares o 100 m<sup>2</sup> para viviendas plurifamiliares.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 4 m para viviendas unifamiliares o 6 m para viviendas plurifamiliares.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

#### 4.- Separación a los linderos.

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales.

#### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación en planta baja.

#### 6.- Fondo edificable.

Según se establece en el artículo 176 de las NN.SS. la profundidad máxima edificable para viviendas es de 28 m. para otros usos en planta baja 35 m y en plantas altas 28 m. Para garaje en planta baja no se establece máximo de fondo edificable.

#### 7.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por el número máximo de plantas y la edificabilidad máxima admisible.

Las condiciones de ocupación de la parcela se definen en el artículo 121 de las NN.SS.

#### 8.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible se expresa par cada manzana en la ficha correspondiente y en los planos de ordenación. Para esta tipología se sitúa entre 1,70 y 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 9.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta bajas y en nueve con noventa centímetros (9.90 m). a la cornisa de la edificación Se permite una tolerancia +/- 7% según el artículo 124 de las NN.SS.

Por encima de la altura reguladora máxima y dentro de la línea de 45° del último forjado, sólo se permitirá, una planta de ático cuya superficie no rebasará el 25% de la construida en última planta normal y cuyo destino solo será locales de servicio, tales como lavaderos, tendedores, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. Esta planta estará retranqueada 3 metros de

## TEXTO REFUNDIDO

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

fachada principal y posterior, con excepción del castillete de escalera (no computable a efectos de ocupación).

Los pretilos de fachada (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máximo de 1,20 m. Los de separación entre propiedades distintas tendrán una altura mínima de 1,80 m.

Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo, según el artículo 127 de las NN.SS.

### 10.- Altura de pisos.

La altura libre de planta baja, desde solería a techo será como mínimo de 2,80 m, y como máximo de 3,80 m. En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, con las siguientes condiciones: Formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y separados 4 metros de fachada, pudiendo estar a una altura superior a 1,35 m de la rasante (art. 128 de NN.SS).

La altura libre de plantas altas, desde solería a techo estructural, oscilará entre un mínimo de 2,60 m y máximo de 3,10 m (art. 130 de NN.SS). Siempre se cumplirán las alturas reguladoras máximas definidas en el art. 124 de las NN.SS.

### 11.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja una máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7%.
- Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de la zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### 12.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Aparcamientos.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

- Taller de automóviles.
- Artesanía.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficina.
- Cultural.
- Educativo.
- Sanitario en 1º, 2º y 3a categoría.
- Áreas libres.
- Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 179 de las NN.SS.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.3. Normas particulares: Edificación Residencial en Vivienda Unifamiliar Adosada.

#### 1.- Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos. Reguladas en el artículo 180 y siguientes de las Normas Subsidiarias.

#### 2.- Uso Característico:

Su uso característico es el Residencial

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

La zona del sector del presente Plan Parcial corresponde a la subzona M.5, M6.1, M7.1, M8, M9 (zonas de nuevas edificaciones de viviendas) según la definición del art. 180 de las NN.SS.

Para ésta subzona el art. 182 de las NN.SS, que establece que:

"En manzanas o frentes de manzana en que este tipo de edificación será predominante, siempre que la parcela a edificar se encuentre entre otras que asemejan este tipo de edificación".

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

#### DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

- 1.- Superficie Mínima..... 70 m<sup>2</sup>.
- 2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 4 m.
- 3.- Fondo mínimo de parcela..... 7 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal

##### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

8.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

9.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### 10.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1ª y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.4. Normas particulares: Edificación Residencial con vivienda unifamiliar pareada.

#### 1.- Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología de edificación unida a una de las medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos.

#### 2.- Uso Característico

Su uso característico es el residencial.

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

Podrá implantarse en M.5, M6.1, M7.1, M8, M9.

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

##### DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

1.- Superficie Mínima..... 90 m<sup>2</sup>.

2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 7 m.

3.- Fondo mínimo de parcela..... 7 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de una de las medianerías laterales.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

##### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

#### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

### 7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (2) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

### 9.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### 10.- Usos compatibles.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1º y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.5. Normas particulares: Edificación Residencial con vivienda unifamiliar aislada

#### 1.- Ámbito y características.

Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente.

Responde a la tipología clásica de "Ciudad Jardín", que se caracteriza por las edificaciones en tipología independiente, rodeadas de zonas verdes privadas o espacios libres, con la construcción separada de los linderos de la parcela.

#### 2.- Uso Característico.

Su uso característico es el residencial.

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

Podrá implantarse en M.5, M6.1, M7.1, M8, M9.

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

#### DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

- 1.- Superficie Mínima..... 300 m<sup>2</sup>.
- 2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 12 m.
- 3.- Fondo mínimo de parcela..... 20 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de ambas medianerías laterales.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

##### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

#### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

### 7.-Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8 - Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

### 9.-Salientes y vuelos

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- b) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

10.- Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1º y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.

**Artículo 4.6.6. Normas particulares: Uso Dotacional****1.- Definición y clases.**

El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

- a) Educación que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc) y la investigación.
- b) Cultura que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos....)
- c) Ocio que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatros, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.
- d) Salud que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- e) Bienestar social que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- f) Deporte cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- g) Religioso que comprende la celebración de los diferentes cultos.

**2.- Aplicación**

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

Las condiciones que haga referencia a las características físicas de la adecuación, posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda en las cte reestructuración.

**3.- Alcance de la Calificación dotacional.**

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

**4.- Compatibilidad de usos**

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### 5.- Edificaciones especiales.

Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales, a las que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos, se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma.

Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación, que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

### 6.-Plazas de aparcamiento, carga y descarga

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

### 7.- Equipamiento educativo.

Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

### 8.- Equipamiento deportivo.

1.- En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela neta, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones.

Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2.- Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	1.005.31 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,05
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	Aislada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	0
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos “	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 2.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	9.052.10 m°
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,10
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	Aislada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	1.300 m2 Edif. Auxiliares
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 2.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	3.920 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Juego niños
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
Nº Máximo de plantas	
Tipologías previstas de edificación	-
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 2.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.47-52
Superficie total de la submanzana	2.830.96 m°
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Equipamiento Social y Comercial
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 82 y 93 a 100 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular. Art. 45 NN. SS
Tipologías previstas de edificación	Eclif. Singular. Art. 45 SIN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAN1IENTO</b>	
Superficie máxima edificable	4.246 m2
Nºº máximo cte viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	1/100 m2 construídos
Titularidad final prevista de los terrenos **	Pública

## OBSERVACIONES

\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.

\*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M3</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	2.829.43 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,70
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	7.639 m2
Nº máximo de viviendas	58
Dotación de aparcamientos interiores	58 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M4</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable.	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	10.750.97 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.68
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	20.212 m2
Nº máximo de viviendas	180
Dotación de aparcamientos interiores	180 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M5</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada y Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	5.992.88 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 y 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,50
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	14.982 m2
Nº máximo de viviendas	125
Dotación de aparcamientos interiores	125 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos "	Privado

## OBSERVACIONES

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M-6.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	2.521.20 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	85%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.900 m2
Nº máximo de viviendas	21
Dotación de aparcamientos interiores	21 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

## OBSERVACIONES

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M-6.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.161.24 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	10.065 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	89
Dotación de aparcamientos interiores	89 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M7.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	2.521.20 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso $\neq$ Residencial	85%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.900 m2
Nº máximo de viviendas	21
Dotación de aparcamientos interiores	21 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:	M7.2
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.862.98 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Bª (uso ≠ Residencial)	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	11.433 m2
Nº máximo de viviendas	99
Dotación de aparcamientos interiores	99 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos	Privado

## OBSERVACIONES

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA</b>	<b>M8</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Unifamiliar Adosada o Pareada
Superficie total de la submanzana	3.458.22 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	80%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.10
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar Adosada o Pareada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	3.804 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	24
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M9</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Unifamiliar Adosada o Pareada
Superficie total de la submanzana	3.532.84 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso <u>pormenorizado</u> característico	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso $\neq$ Residencial	80%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.10
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar Adosada o Pareada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	3.886 m2
Nº máximo de viviendas	24
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

## OBSERVACIONES

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
 PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M10</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 47 a 52
Superficie total de la submanzana	7.695.24 m°
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Dotacional docente
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 101-102 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.50
N° Máximode plantas	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superñcie máxima edificable	11.540 m2
N° máximo de viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos	Publica

**OBSERVACIONES**

- \* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.
- \*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 10</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 47 a 52
Superficie total de la submanzana	3.850.14 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Dotacional deportivo
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 106 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	1.925 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	1
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos	Pública

**OBSERVACIONES**

En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>VIALES</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Viario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 41 a 43
Superficie total de la submanzana	20.651.50 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Comunicación viaria
Usos compatibles autorizados	Aparcamiento
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0
Nº Máximo de plantas	0
Tipologías previstas de edificación	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

## **2.2 ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS.**

### **4.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

#### **4.0. PREÁMBULO**

El presente Plan Parcial desarrolla la ordenación del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP-R1 definido en las Normas Subsidiarias de Pozoblanco.

La formulación se fundamenta en las determinaciones de la legislación del suelo vigente, Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, basada en la legislación básica estatal y en los preceptos que le son de aplicación, según lo dispuesto en la mencionada Ley, el Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio. Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y por los Reglamentos que la desarrollan, entendidos actualizados con las derogaciones que constan en el Real Decreto 304/1.993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencia de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Reoif.ro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Además, se ajusta a lo dispuesto en la Ley 6/1.998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Por ello en lo sucesivo, cualquier referencia de este plan a la Ley del Suelo o sus Reglamentos, se entenderá efectuada a la que se deriva de los Reales Decretos anteriormente citados.

De acuerdo con lo expuesto, las determinaciones del Plan Parcial, se ajustan al contenido especificado por el artículo 83 de la Ley del Suelo, artículos 43 al 64 del Reglamento de Planeamiento, su Anexo y a las vigentes NN.SS.

El objetivo de la formulación del Plan es dotar al Sector de un régimen de planeamiento pormenorizado, en desarrollo de las determinaciones de las Normas Subsidiarias. Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación para cada una de las zonas definidas en el Plan Parcial, y se remiten a las Normas Urbanísticas del planeamiento general, en todos aquellos aspectos suficientemente regulados por éste (condiciones generales de usos, condiciones generales de edificación y urbanización, etc.).

No obstante en las presentes Ordenanzas se recogen determinaciones básicas de las Normas Urbanísticas que desarrollan y, que son aplicables al Sector objeto del presente Plan Parcial, en la búsqueda de la mayor operatividad posible en su utilización y de la mejor comprensión de las mismas. De igual modo se pretende utilizar en todo momento los mismos conceptos y definiciones que utiliza la actual normativa, a efectos de conseguir la mayor coherencia respecto al planeamiento que desarrolla.

Especialmente se tienen en consideración las determinaciones derivadas de las definiciones y determinaciones derivadas de los tipos de usos regulados por la normativa autonómica vigente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **4.1. DISPOSICIONES GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

#### **Artículo 4.1.1 Prelación Normativa.**

En el caso de existir discrepancias entre el conjunto de preceptos citados, se aplicarán el siguiente orden para su interpretación:

- Ley 7/2021 de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía
- Reglamentos General de la Ley 7/2021
- Legislación específica sectorial.
- Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.
- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Pozoblanco.

#### **Artículo 4.1.2. Ámbito de Aplicación.**

Las Ordenanzas Reguladoras que a continuación se desarrollan serán de obligada observancia en cuantas actuaciones planificadoras y de gestión, y en cuantos actos de urbanización, parcelación, edificación y uso del suelo pudieren llevarse a efecto sobre los terrenos incluidos en el Sector PP-R1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Pozoblanco con la delimitación que consta en los planos correspondientes del presente Plan, coincidente con la establecida por las NN.SS del municipio, salvedad hecha de los ligeros reajuste derivados de la lógica adecuación a la realidad física propios de la utilización de una cartografía más detallada.

#### **Artículo 4.1.3. Normativa complementaria aplicable.**

Para todos los aspectos no previstos en las presentes Ordenanzas, se estará a lo prescrito en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como en la legislación vigente en materia de urbanismo.

#### **Artículo 4.1.4. Vigencia, revisión y modificación.**

1.- El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2.- Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable a las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3.- Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado "2" de este artículo.

#### **Artículo 4.1.5. Documentación.**

El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.

#### **Artículo 4.1.6. Terminología de Conceptos.**

A los efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, la terminología y conceptos a emplear tendrán el mismo significado que el que se le asigna por orden de preferencia en la normativa de obligado cumplimiento reguladora de la ordenación Territorial y Urbanísticas vigentes y en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pozoblanco.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

#### Artículo 4.2.1. Derechos y deberes básicos de los propietarios.

1.- Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación de este Plan Parcial, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos aquí previstos.

2.- Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.

La ejecución de este Plan implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Costear y ejecutar la urbanización en las condiciones y plazos previstos en este documento.
- Solicitar la licencia de edificación.
- Edificar los solares en los plazos previstos en la licencia.

3.- Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por este Plan y mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. El coste de las obras necesarias para ello se sufragarán por los propietarios.

4.- Enajenación de fincas y deberes urbanísticos.

La enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuesta, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación.

#### Artículo 4.2.2. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a el terreno de los servicios e infraestructuras fijados por el Planeamiento.
- Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada en los términos fijados por la Ley.
- A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada.

#### Artículo 4.2.3. Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar, de este sector, requiere la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **Artículo 4.2.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización en los plazos fijados por este Plan.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de los terrenos es el 90% del aprovechamiento tipo del sector.

### **Artículo 4.2.5. Derecho a edificar.**

El otorgamiento de la licencia determina el derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento de urbanizar.

### **Artículo 4.2.6. Derecho a la edificación.**

El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia conforme con la ordenación urbanística.

### **Artículo 4.2.7. Publicidad.**

En las enajenaciones de estos terrenos, que son de urbanización de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha de aprobación de este Plan y las cláusulas que se refieren a disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La publicidad relativa a esta urbanización de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación de este Plan.

### **Artículo 4.2.8. Desarrollo del Plan Parcial.**

La parcelación, composición interior y la edificación de las distintas manzanas del área objeto de planificación podrán llevarse a efecto mediante su ejecución directa, conforme a la ordenación detallada contenida en el Plan Parcial, definida en la documentación gráfica del mismo y en estas ordenanzas, o mediante el desarrollo previo de los correspondientes Estudios de Detalle, cuyo contenido no tendrá otras limitaciones que las legalmente establecidas y la de que el ámbito mínimo de cada Estudio comprenda la superficie total de una manzana completa de la ordenación.

### **Artículo 4.2.9. Gestión y Ejecución del Plan Parcial.**

Sin perjuicio de la posibilidad modificatoria recogida en el artículo 38.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la gestión y ejecución de la ordenación contenida en el Plan Parcial se llevará a efecto mediante Sistema de Compensación como modalidad de actuación a seguir en la gestión y ejecución del Polígono.

Lo establecido en el anterior párrafo es sin perjuicio de que, si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente la posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto en el art. 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.

En el Proyecto de Compensación se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres de dominio y uso público y demás servicios necesarios para el ámbito del Sector ordenado, de acuerdo con la



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

localización establecida por el presente Plan.

El Proyecto de Compensación pertinente definirá explícitamente las manzanas o parcelas de la ordenación sobre las que se hayan de localizar viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial, así como la localización de la superficie de cesión correspondiente al 10% de aprovechamiento.

Las cesiones de derecho de los terrenos se materializan en el acto de la aprobación definitiva del Proyecto de compensación y posterior inscripción en el Registro; no obstante la ocupación de los mismos no podrá realizarse hasta el acto de recepción provisional de la urbanización o (en su caso) fases de la misma, salvo acuerdo expreso entre las partes en otro sentido.

### **Artículo 4.2.10. Parcelaciones.**

1.- Podrán tramitarse Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación resultante del Proyecto de Compensación.

2.- De acuerdo con lo establecido en el Artículo 242 de las L.S y Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal.

3.- Los Proyectos de Parcelación no podrán establecer parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.

4.- Entre las determinaciones que incluyan los Proyectos de Parcelación, estará la asignación individualizada de la superficie edificable total de la manzana entre las parcelas resultantes.

### **Artículo 4.2.11. Proyecto de Urbanización.**

Se redactará un único Proyecto de Urbanización con objeto de lograr una coordinación óptima de las obras. Dicho proyecto desarrollará las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley del Suelo y 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

Según art. 116 de las NN.SS de Pozoblanco, los proyectos de Urbanización han de recoger las condiciones de las NN.SS de la provincia de Córdoba en sus artículos 57 a 61.

### **Artículo 4.2.12. Ejecución material.**

1.- El sufragio de las obras de urbanización corresponderá a los afectados según lo prescrito en el artículo 155 de la Ley del Suelo, todo ello en las proporciones que correspondan a sus respectivos aprovechamientos.

2.- Los plazos de ejecución previstos para las obras de urbanización serán los que se especifican en el Plan de Etapas de este Plan Parcial.

### **Artículo 4.2.13. Control Municipal.**

El Ayuntamiento de Pozoblanco podrá nombrar a un técnico competente que se encargue del seguimiento y control de las obras conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

### **Artículo 4.2.14. Recepción de la Urbanización.**

1.- El Ayuntamiento de Pozoblanco recepcionará provisionalmente las obras de urbanización, previa solicitud de la parte Promotora de este Plan Parcial (o en su caso de quien ostente sus derechos) y en un plazo no superior a 30 días. Todo ello se realizará levantando la oportuna acta en presencia de

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

los representantes legales de las diversas partes y del técnico director de las obras.

2.- La recepción definitiva de las obras se producirá al año de la mencionada recepción provisional y con idéntico procedimiento. En el periodo entre ambas recepciones, los desperfectos debidos a la ejecución de las obras, serán subsanados por parte de la empresa ejecutora de las mismas y subsidiariamente por la Propiedad, mientras que los imputados a la falta de vigilancia y conservación serán subsanados por el Ayuntamiento.

3.- Si alguna de las recepciones no se verifica pasados 30 días desde la solicitud de las mismas, la Propiedad fijará la fecha de la misma, notificándola fehacientemente al Ayuntamiento con tres días como mínimo de antelación. La falta de comparecencia del representante municipal no impedirá que se lleve a cabo la recepción con validez a todos los efectos, salvo que el Ayuntamiento constate y notifique a la parte Promotora, la existencia de motivos técnicos razonados de disconformidad de las obras ejecutadas con respecto a las determinaciones del Proyecto de Urbanización aprobado.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.3. NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

#### Artículo 4.3.1. Ejecución de la Urbanización.

1.- La ejecución material de la urbanización inherente a la ordenación se llevará a efecto mediante la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización (si en un posterior momento del desarrollo del Polígono, se estimase conveniente esta posibilidad de división en distintas Unidades, pueda hacerse al amparo de lo dispuesto Artículo 146 de la Ley del Suelo mediante la tramitación de un Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución para los que habría de redactar un Proyecto de Urbanización.

2.- Cada Proyecto de Urbanización definirá técnicamente, cuantificará y evaluará cada uno de los elementos de la Ordenación integrantes de la red viaria, de los espacios libres de uso público, y de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios, energía eléctrica, saneamiento, telefonía, alumbrado público y cualquier otra que fuese necesaria, incluidos en la Unidad de Ejecución que desarrollen; pudiendo incorporar la definición de aquellas otras obras y servicios que, aun cuando no estuvieran previstos en el Plan Parcial, pudieran contribuir al mejor resultado final de la citada urbanización.

3.- La documentación formal de los Proyectos de Urbanización se remitirá a la que al respecto señala el Artículo 69 del Reglamento de Planeamiento de la L.S., y su contenido cumplirá las condiciones de ejecución que, respecto a cada elemento de la ordenación, se establecen en el siguiente articulado.

#### Artículo 4.3.2.- Abastecimiento de agua.

##### Red de distribución de agua

En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones Técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua", O.M. de 28 de Julio de 1.974 (B.O.E. 2 de Octubre de 1.974) y Norma Tecnológica NTE-IFA/1.975: Instalaciones de fontanería. Abastecimiento (B.O.E. 3 de Enero de 1.976).

En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab/día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab/día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como e las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable a una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanza aumentada en 7 m. La presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propia del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado 1 y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta:

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm, estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que este se impongan por los organismos competentes.

### **Red de riego**

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego. El consumo mínimo se establece en 20 m<sup>3</sup> por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 40 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m de separación, no pudiendo ser superior a 80 m.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las conducciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm de espesor. El timbraje de las tuberías será como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

### **Red de hidrante contra incendios.**

Necesarias en áreas residenciales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de la Edificación NBE-CPI-96.

### **Artículo 4.3.3.- Saneamiento y depuración.**

Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que a tal fin se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/1.973 y NTE-ISD/1.974.

Queda prohibido el uso de fosas sépticas y cualquier tipo de vertido a cielo abierto.

Todos los vertidos se conectarán a la red general de forma directa y subterránea.

El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm, en la exterior y de 20 cm en las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso está comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

TUBERÍA	MÍNIMA	PDTE. MÁXIMA	ÓPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
B 30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
B 50 cm.	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < B < 100 cm.	1/1000	1/50	1/200-1/500
B »100 cm.	1/3000	1/75	1/300-1/750

Las tuberías serán estancas, con sección campaniforme en sus uniones y junta elastoplástica incorporada. La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. Cuando por calzadas o aparcamientos viarios, las tuberías de saneamiento discurren próximas a conducciones de agua potable, se separarán entre si como mínimo 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre las de saneamiento inferiores a las de agua potable.

En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m<sup>3</sup> para las conducciones de B 30 cm en todo su recorrido y de 1,00m<sup>3</sup> para las restantes.

### Artículo 4.3.4.- Energía eléctrica.

1.- Estas obras comprenderán: la instalación y puesta en servicio de la red interior de distribución en baja tensión, la reconducción subterránea de la línea aérea de media tensión que actualmente atraviesa el Sector, la construcción de los Centros de Transformación previstos, así como el redimensionamiento de los transformadores de los mismos en función de las nuevas previsiones de carga.

2.- En todo lo anterior se observarán las siguientes condiciones específicas:

- c) En el dimensionamiento, características e instalaciones de los elementos y conducciones de las redes y de los Centros de Transformación, se cumplimentarán las disposiciones aplicables en cada caso del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y circulares e instrucciones complementarias, siguiéndose de igual forma todas las directrices de la compañía suministradora.
- d) Toda la red, ya sea correspondiente a líneas de transporte, abastecimiento o distribución, interiores al Sector se ejecutará subterránea y bajo canalización de protección.

### Artículo 4.3.5. Condiciones de ejecución de la red de alumbrado público.

1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Alumbrado Público incluirán la instalación y puesta en servicio de las luminarias y demás elementos integrantes de los puntos de alumbrado, y de las conducciones de alimentación y acometida a los mismos desde los Centros de Transformación.

2.- En su proyección y ejecución se observarán las siguientes condiciones:

- d) Todas las luminarias serán de vapor de sodio A.P. o similar, dispuestas según modelo y criterios municipales.
- e) Todos los elementos y conducciones de la red cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación y ajustarán su homologación

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

a las prescripciones municipales al respecto. Particularmente los apoyos a emplear deberán estar homologados por los Organismos competentes.

- f) En los puntos de luz, las cajas de fusibles tendrán tapa de desconexión en asa y tornillo de cierre.

### **Artículo 4.3.6. Condiciones de ejecución de las redes de telefonía y de otros servicios infraestructurales de telecomunicaciones.**

1.- Las obras de urbanización relativas a la Red de Telefonía, así como las correspondientes a otros servicios de que pudiese dotarse el Sector, comprenderán, además de la instalación y puesta en servicio de los elementos de cada red interior, las necesarias conexiones con las redes generales exteriores.

2.- Se observarán para este tipo de instalaciones condiciones análogas a las redes de abastecimiento y distribución de energía eléctrica, así como todas las directrices municipales y de la compañía que preste el servicio en cuestión.

3.- Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se procederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

### **Artículo 4.3.7. Condiciones de ejecución de la red viaria.**

1.- La realización de la red viaria conllevará las operaciones propias de este tipo de obras, es decir: movimientos de tierras, terraplenados, desmontes y explanaciones, pavimentación de Acerados, así como implantación de arbolado y de los elementos de señalización viaria exigibles.

2.- Todo lo anterior se realizará, tanto en su proyección como en su ejecución, atendiendo a las siguientes prescripciones:

- j) La sección de viales rodados será la que para cada uno se especifica en la documentación gráfica adjunta de este Plan Parcial. La pendiente mínima en su sección transversal será del 1% y la máxima del 10%, mientras que en su sección longitudinal la mínima será del 0,5%. El firme será flexible y estará formado en su sección estructural por una subbase de zahorra natural, base de zahorra artificial y capa de rodadura de aglomerado asfáltico sobre capas de riego e imprimación o de hormigón en masa.
- k) Las vías peatonales o mixtas cumplirán con las mismas determinaciones que las de carácter rodado con las siguientes salvedades:
- l) La capa de rodadura o acabado deberá ser coherente con el propio carácter de estos viales.
- m) Permitirán en todo caso la circulación rodada local de exclusividad a los inmuebles que a ella den fachada.
- n) Los Acerados para tránsitos peatonales tendrán, conforme al Decreto de accesibilidad, una dimensión mínima de 1,5 metros, conformándose su terminación mediante solados de terrazo no deslizante sobre base de hormigón.
- o) En aquellas vías en que se especifique en la documentación gráfica la colocación de arbolado, este deberá colocarse sobre bandas terrizas o ajardinadas o sobre alcorques individuales, todo ello según criterios del Ayuntamiento.
- p) Las áreas de aparcamiento contiguas a las vías rodadas serán de firme rígido, construido por subbase de zahorra artificial y base de hormigón, con dimensiones rectangulares mínimas por plaza de aparcamiento de 2,2 x 4,50 metros (Art. 7. Anexo del Reglamento de Planeamiento).

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

- q) Los bordes de Acerados irán encintados mediante bordillos de hormigón prefabricados o granito, así como las delimitaciones de espacios de dominio público. Igualmente, deberán disponerse regolas para desagüe superficial en los encuentros entre calzadas y Acerados.
- r) La red viaria deberá estar convenientemente señalizada mediante elementos verticales anclados a los Acerados, así como deberán disponerse los elementos de señalización horizontal que sean necesarios.

### **Artículo 4.3.8. Condiciones de tratamientos de los espacios libres.**

1.- Las obras de urbanización correspondientes al acondicionamiento de los Espacios Libres del Sector incluirán, además de la explanación y pavimentación terriza o artificial de itinerario y áreas peatonales y el aporte de suelo vegetal y plantación de arbolado y especies de jardinería en las zonas verdes, la dotación e implantación de mobiliario urbano consistente, como mínimo, en la disposición de papeleras en todas las áreas, de bancos y surtidores de agua potable en zonas de estancia y recreo.

2.- Tanto en la proyección y ejecución del tratamiento y acondicionamiento de estas áreas como en los elementos a emplear, se observarán las directrices municipales al respecto.

### **Artículo 4.3.9.- Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.**

1.- Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2.- Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones se circunscribirán a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 4.3.10. Condición general para el dimensionamiento de infraestructuras.**

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamiento.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.4. CONDICIONES GENERALES DE USOS.

#### Artículo 4.4.1. Usos de la edificación, jerarquización, vinculación y compatibilidad de los mismos.

1.- La regulación de la especificidad y características de los usos asignados a cada manzana de la ordenación se remitirán a las condiciones establecidas al respecto en la normativa general municipal, en todo aquello que no sea expresamente regulado en el presente Plan.

2.- De las condiciones previas impuestas al Sector objeto de este Plan Parcial, para su desarrollo, por la normativa urbanística del Planeamiento General vigente en el municipio y, de la ordenación finalmente establecida sobre el mismo por el presente planeamiento de desarrollo, las áreas edificables se concretan en los usos pormenorizados: Residencial en áreas destinadas a usos lucrativos, Dotacional-Equipamientos y Dotacional-Espacios libres.

3.- De acuerdo con las definiciones realizadas en la normativa de carácter autonómico reguladora de la ordenación territorial y el urbanismo vigente se entiende como:

- Uso global: En el ámbito del Sector de Suelo Apto para Urbanizar PP-R1 es el que lo caracteriza por tener que ser mayoritario en términos de edificabilidad

- Uso pormenorizado de una manzana, submanzana o parcela concreta, el uso concreto que se atribuye a los terrenos y construcciones de la manzana, submanzana o parcela.

- Uso exclusivo: aquellos pormenorizados que excluyen la posibilidad de implantación de otros distintos.

- Uso compatible: el que se considera que pueden coexistir con el uso del ámbito

- Uso alternativo: el que se considera que pueden sustituir al uso pormenorizado de parcelas concretas en la proporción y con las condiciones que se establecen en este Plan,

4.- De acuerdo con la normativa vigente, respecto de los usos compatibles deberá garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales a nivel de manzanas o submanzanas y de los usos pormenorizados a nivel de parcelas.

Respecto de los usos alternativos podrá sustituir totalmente al pormenorizado a nivel de parcela, submanzana o manzana sin que ello suponga incumplir con el criterio de mantenimiento del uso global del sector.

5.- En relación con la implantación de actividades concretas en el ámbito de una parcela, según su ubicación en las edificaciones de los locales en que se hayan de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

a) Situación Primera: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos análogos al de la actividad a desarrollar.

b) Situación Segunda: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos análogos al de la actividad a desarrollar.

c) Situación Tercera: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos diferentes al de la actividad a desarrollar.

d) Situación Cuarta: Locales en planta de piso de edificaciones destinadas a usos diferentes al de la actividad a desarrollar.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

e) Situación Quinta: situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso.

Solo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en estas Ordenanzas y queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento en cualquier caso, del cumplimiento de las condiciones obligadas por la reglamentación específica aplicable.

### **Artículo 4.4.2. Uso pormenorizado Residencial.**

Las áreas edificables que en la ordenación se destinan a uso pormenorizado Residencial, son las integradas por las manzanas M3 a M9 (cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias, capacidades habitacionales y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria Justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias TITULO III Capítulo II "Sección 1a. uso de vivienda" art. 62 a 68.

Se distinguen, dentro del uso residencial los siguientes sub-usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar: Corresponde a edificaciones destinadas a albergar una sola vivienda.
- Residencial Plurifamiliar: Correspondiente a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.

El sub-uso Residencial Unifamiliar será asimismo alternativo en áreas de uso pormenorizado Residencial Plurifamiliar.

### **Artículo 4.4.3. Uso pormenorizado Dotacional-Equipamientos**

1.- El sistema de Equipamiento del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS) conforme a la ordenación establecida en este Plan, lo integran las manzanas de equipamientos marcada por la NN.SS de Planeamiento y descrita en la Memoria y Planos de este Plan Parcial, en la que se establecen a su vez las siguientes submanzanas:

- M.2 Equipamiento Social y Comercial
- M.10 Equipamiento Docente y Deportivo

Cuyas superficies de suelo, intensidades edificatorias y demás características se especifican, en el Cuadro correspondiente de la Memoria justificativa de este Plan y en los Planos de Ordenación. En estas manzanas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presente Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias. TITULO II: SISTEMAS, CAPITULO IV: SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, así como el articulado correspondiente al TITULO III, Capítulo II y las distintas secciones sobre los usos que se especifican para cada una de las submanzanas: Deportivo, Comercial, Educativo, Social, Sanitario.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **Artículo 4.4.4. Uso pormenorizado Dotacional-Espacios Libres.**

1.- El sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público del Sector, (siguiendo las directrices de las vigentes NN.SS). Uso Espacios Libres/Zonas Verdes) conforme a la Ordenación establecida en este Plan, lo integran las áreas M-1 y M-2 (cuyas superficies de suelo y demás características se especifican, en la memoria de este Plan y en los Planos de Ordenación). En estas áreas será de aplicación plena (en todo en cuanto no entre en contradicción normativa con lo establecido por las presentes Ordenanzas Reguladoras) la Ordenanza de las vigentes Normas Subsidiarias TITULO II CAPITULO III SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

### **Artículo 4.4.5. Usos compatibles y alternativos.**

Las condiciones de implantación de cualquier orden de dichos usos vendrán definidas por aplicación de las regulaciones generales del Título III de las NN.SS y las ordenanzas tipológicas de las presentes ordenanzas que les resulten de aplicación.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 4.5. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

#### Artículo 4.5.1. Consideraciones Generales.

1.- Para todo aquello que no esté expresamente previsto en el presente Capítulo se estará a las condiciones generales de edificación que establecen las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2.- De igual modo, las condiciones de composición volumétrica, de aprovechamiento, uso e higienes en la edificación, medioambientales y estéticas que regirán la edificación de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Parcial serán las establecidas, con carácter general, en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General Municipal, completadas por las siguientes limitaciones o acotaciones:

a.- Las superficies máximas (parciales y totales) edificables y el número máximo de viviendas sobre las distintas manzanas de la ordenación serán las que para cada una de ellas se indica en el correspondiente apartado de estas Ordenanzas Reguladoras, cualquiera que fuere el tipo de edificación asignado, si bien se admitirá el trasvase de aprovechamiento entre parcelas de tipología edificatoria homogénea, previa la formulación y aprobación del pertinente PERI (o figura equivalente, en su momento), en el que deberá justificarse el cumplimiento de las restantes condiciones de edificación establecidas en las manzanas afectadas.

b.- La dotación mínima de aparcamientos interiores, que para cada manzana se especifica en sus correspondientes condiciones particulares de edificación (Cuadro de Características de cada Manzana), se entenderá afecta a la superficie total edificable sobre la misma y en su caso al número máximo de viviendas que puede albergar la manzana, pudiendo reducirse proporcionalmente el citado número de plazas de aparcamiento interiores exigibles, en función de las posibles reducciones que en las características antes citadas sufra la edificación finalmente realizada sobre la manzana.

#### Artículo 4.5.2. Alineaciones.

1.- Alineación oficial exterior o de calle: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

2.- Alineación de la edificación u oficial de fachada: Es la línea que se fija como tal en los Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo y que establece el límite máximo o línea de disposición obligatoria de la edificación, en relación con la alineación de vial a los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Cuando en los planos de Ordenación, o en las condiciones particulares de zona, no exista otra determinación al respecto, la alineación de edificación en los frentes de parcela habrá de coincidir con la alineación de vial.

3.- Fondo edificable: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, del espacio libre de parcela. Podrá establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado, como de máximo.

4.- Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse tanto con carácter de valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.5.3. Rasantes.

1.- Rasante oficial o cota de rasante oficial: Son las señaladas en los Planos de Ordenación como perfil longitudinal del viario o espacios públicos tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Esto es, con las lógicas y admisibles pequeñas variaciones que puedan derivarse de la elaboración de los eventuales Estudios de Detalle y los correspondientes Proyecto de Urbanización (en este caso por razones técnicas debidamente justificadas).

2.- Cota natural de terreno a cota actual del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

### Artículo 4.5.4. Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles (y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación en los lotes resultantes de su división) las fincas o parcelas en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a).- Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a la de la parcela mínima.

b).-Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que haya construida la superficie y el volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

c).-Las manzanas y submanzanas de la ordenación, a las que se asigne tal cualificación en las condiciones específicas que respecto de su edificación se contienen en estas Ordenanzas, o pudieran establecerse en eventuales Estudios de Detalle que pudiesen llegar a formularse en su caso.

### Artículo 4.5.5. Definición de las condiciones por manzanas y áreas.

El presente Plan establece para cada manzana o submanzana unas determinadas condiciones de composición y ordenación a través de la asignación de una o varias ordenanzas tipológicas según se indica de forma expresa en los planos de zonificación y ordenanzas tipológicas, y en cada una de las fichas resumen de las condiciones de cada manzana o submanzana

En ambos documentos se contempla la existencia de las siguientes ordenanzas tipológicas:

Manzana Cerrada. (MC)	Manzana Abierta (MA)	Unifamiliar Adosada. (UAD)
Unifamiliar Pareada. (UP)	Unifamiliar Aislada. (UAI)	

Las de Manzana Cerrada (MC), Unifamiliar Adosada (UAD) y Unifamiliar Aislada (UAI) se definen por aplicación de las condiciones de las ordenanzas homónimas definidas en el TÍTULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano de las NNSS.

Las de Manzana Abierta (MA) y Unifamiliar Pareada (UP) se definen a propósito en el presente Plan.

La lógica corrección urbanística conlleva que en las destinadas a Equipamientos y en los Espacios Libres aplicar la que es propia de este uso, aun no estando definidas en las actuales NN.SS, se considera conveniente, en aras a facilitar la aplicación normativa, definir para cada una de estas zonas las mismas condiciones de edificación que ya se establecen con lo anterior, En los siguientes artículos se especifican las citadas condiciones en función del tipo de manzana o área de que se trate.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **4.6.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.**

#### **Artículo 4.6.1. Ordenación Detallada.**

1.- En los dos Capítulos anteriores de estas Ordenanzas se han regulado las Condiciones Generales tanto de Usos como de Edificación.

Las condiciones específicas que, al respecto, se establecen a continuación quedarán restringidas, en cuanto a su ámbito de aplicación, a cada manzana, submanzana o área a que se refieran de la ordenación detallada directa del Sector que gráficamente se detalle en el Plano de zonificación y ordenanzas tipológicas del presente Plan Parcial.

2.- La ordenación establecida en el presente Plan Parcial divide el Sector PP-R1 en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación:

a.- Zonas de uso pormenorizado Residencial: Integrada por las manzanas y submanzanas M3, M4, M5, M6.1, M6.2, M7.1, M7.2, M8 y M9.

b.- Zonas de uso pormenorizado Dotacional. Sistema de equipamientos: Integrada por las manzanas y submanzanas M.2.1 y M10

c.- Zonas de uso pormenorizado Dotacional. Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la ordenación M1 y M.2.2.

d.- Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación correspondiente a red viaria y nominados CALLE-1 a CALLE-10.

3.- Las condiciones particulares establecidas para cada manzana, submanzana y área diferente (junto con lo especificado en los capítulos anteriores de las presente Ordenanzas, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal) son las que se especifican en el "Cuadro de Características de cada Manzana" que le corresponde de cuantos a continuación acompañan a estas Ordenanzas.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.2. Normas particulares: Edificación Residencial en Manzana Cerrada. (MC)

#### 1.- **Ámbito y características.**

Es susceptible de implantación en las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente con la leyenda MC y con idéntica indicación expresa en su respectiva ficha resumen de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior. Regulada por los artículos 174 y siguientes de las NN.SS.

#### 2.- **Uso: Pormenorizado**

Su uso pormenorizado es el Residencial.

#### 3.- **Condiciones de la parcela.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones de las Normas Subsidiarias en el artículo 175 y siguientes:

La superficie de parcela será igual o superior a 50 m<sup>2</sup> para viviendas unifamiliares o 100 m<sup>2</sup> para viviendas plurifamiliares.

El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 4 m para viviendas unifamiliares o 6 m para viviendas plurifamiliares.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

#### 4.- **Separación a los linderos.**

La edificación puede llegar al testero y estará adosada a las medianeras laterales.

#### 5.- **Posición con respecto a la alineación exterior.**

No se autorizan retranqueos en ningún punto de la alineación en planta baja.

#### 6.- **Fondo edificable.**

Según se establece en el artículo 176 de las NN.SS. la profundidad máxima edificable para viviendas es de 28 m. para otros usos en planta baja 35 m y en plantas altas 28 m. Para garaje en planta baja no se establece máximo de fondo edificable.

#### 7.- **Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.**

Las condiciones de ocupación de la parcela por la edificación vienen determinadas por el número máximo de plantas y la edificabilidad máxima admisible.

Las condiciones de ocupación de la parcela se definen en el artículo 121 de las NN.SS.

#### 8.- **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

La edificabilidad máxima admisible se expresa par cada manzana en la ficha correspondiente y en los planos de ordenación. Para esta tipología se sitúa entre 1,70 y 2,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 9.- **Altura de la edificación.**

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta bajas y en nueve con noventa centímetros (9.90 m). a la cornisa de la edificación Se permite una tolerancia +/- 7% según el artículo 124 de las NN.SS.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

Por encima de la altura reguladora máxima y dentro de la línea de 45° del último forjado, sólo se permitirá, una planta de ático cuya superficie no rebasará el 25% de la construida en última planta normal y cuyo destino solo será locales de servicio, tales como lavaderos, tendedores, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. Esta planta estará retranqueada 3 metros de fachada principal y posterior, con excepción del castillete de escalera (no computable a efectos de ocupación).

Los prefiles de fachada (anterior, posterior o laterales) tendrán una altura máximo de 1,20 m. Los de separación entre propiedades distintas tendrán una altura mínima de 1,80 m.

Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo, según el artículo 127 de las NN.SS.

### 10.- Altura de pisos.

La altura libre de planta baja, desde solería a techo será como mínimo de 2,80 m, y como máximo de 3,80 m. En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas, con las siguientes condiciones: Formen parte del local ubicado en dicha planta, sin tener acceso independiente del exterior, y separados 4 metros de fachada, pudiendo estar a una altura superior a 1,35 m de la rasante (art. 128 de NN.SS).

La altura libre de plantas altas, desde solería a techo estructurante, oscilará entre un mínimo de 2,60 m y máximo de 3,10 m (art. 130 de NN.SS). Siempre se cumplirán las alturas reguladoras máximas definidas en el art. 124 de las NN.SS.

### 11.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- c) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- d) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- d) Los elementos salientes tales como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja una máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- e) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7%.
- f) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de la zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **12.- Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Aparcamientos.
- Taller de automóviles.
- Artesanía.
- Hotelero.
- Comercial.
- Oficina.
- Cultural.
- Educativo.
- Sanitario en 1º, 2º y 3ª categoría.
- Áreas libres.
- Deportivo en 1ª y 2ª categoría.
- Industria en 1ª y 2ª categoría.

Según el artículo 179 de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.3. Normas particulares: Edificación Residencial Vivienda Unifamiliar Adosada. (UAD).

#### 1.- Ámbito y características.

Es susceptible de implantación en las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente con la leyenda UAD y con idéntica indicación expresa en su respectiva ficha resumen de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana.

Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según las condiciones de retranqueo fijadas en el presente artículo. Reguladas en el artículo 180 y siguientes de las Normas Subsidiarias.

#### 2.- Uso: Pormenorizado

Su uso pormenorizado es el Residencial

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

Podrá implantarse en las subzonas M.5, M6.1, M7.1, M7.2, M8, M9 (zonas de nuevas edificaciones de viviendas) según la definición del art. 180 de las NN.SS.

Sus condiciones se establecen de acuerdo con las del art. 182 de las NN.SS, que establece que:

"En manzanas o frentes de manzana en que este tipo de edificación será predominante, siempre que la parcela a edificar se encuentre entre otras que asemejan este tipo de edificación".

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

- 1.- Superficie Mínima..... 70 m<sup>2</sup>.
- 2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 4 m.
- 3.- Fondo mínimo de parcela..... 7 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.  
Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

### 6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

### 7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

### 9.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60
- El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.

- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### **10.- Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1ª y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.4. Normas particulares: Edificación Residencial con vivienda unifamiliar pareada. (UP)

#### 1.- Ámbito y características.

Es susceptible de implantación en las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente con la leyenda UP y con idéntica indicación expresa en su respectiva ficha resumen de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana.

Responde a la tipología de edificación unida a una de las medianerías sobre alineación exterior, con el retranqueo previsto según los planos. Reguladas de forma expresa por las condiciones del presente artículo.

#### 2.- Uso Pormenorizado

Su uso pormenorizado es el residencial.

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

Podrá implantarse en M.5, M6.1, M7.1, M7.2, M8, M9.

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

##### DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

- 1.- Superficie Mínima..... 90 m<sup>2</sup>.
- 2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 7 m.
- 3.- Fondo mínimo de parcela..... 7 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de una de las medianerías laterales.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### a) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

##### b) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

#### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación,

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

### 6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

### 7.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

### 9.- Salientes y vuelos.

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- a) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

### **10.- Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1º y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.



## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6.5. Normas particulares: Edificación Residencial con vivienda unifamiliar aislada (UAI)

#### 1.- Ámbito y características.

Es susceptible de implantación en las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente con la leyenda UAI y con idéntica indicación expresa en su respectiva ficha resumen de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana.

Responde a la tipología clásica de "Ciudad Jardín", que se caracteriza por las edificaciones en tipología independiente, rodeadas de zonas verdes privadas o espacios libres, con la construcción separada de los linderos de la parcela.

#### 2.- Uso Pormenorizado.

Su uso pormenorizado es el residencial.

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

Podrá implantarse en M.5, M6.1, M7.1, M7.2, M8, M9.

Preferentemente se asentarán sobre zonas del parcelario sensiblemente homogéneas y rectangulares con una alineación uniforme para todo el frente de calle.

##### DIMENSIONES MÍNIMAS DE LAS PARCELAS:

- 1.- Superficie Mínima..... 300 m<sup>2</sup>.
- 2.- Longitud mínima de fachada a vial..... 12 m.
- 3.- Fondo mínimo de parcela..... 20 m.

#### 4.- Separación a los linderos.

La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m. Igualmente se separará 3 m. como mínimo de ambas medianerías laterales.

Según su situación relativa en las parcelas, las características de las vallas de cerramiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

##### c) Vallas Alineadas a vial:

Se construirán hasta 1,00 m. de altura máxima con materiales sólidos y opacos. Por encima de esta altura y hasta una altura máxima de 2,10 m., con cerramiento ligero y transparente.

Como variante, la valla podrá ser enteramente vegetal.

##### d) Vallas Medianeras:

Se podrá construir con elementos sólidos y opacos hasta una altura de 2,10 m. medidos desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes.

Se recogerá en el proyecto de edificación presentado.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 5.- Posición con respecto a la alineación exterior.

Se permitirán los retranqueos en planta baja con un mínimo de 3 m. de la línea de alineación, siempre que todas las viviendas de un frente completo de manzana presente en el mismo retranqueo de la edificación.

Se permitirá patios abiertos en última planta, siempre que este retranqueo afecte en la misma medida a todas las edificaciones en el frente de la manzana.

### 6.- Fondo edificable.

La profundidad máxima edificable, medida desde la alineación a vial, será de 28 m. La línea de fachada posterior de la edificación, deberá estar separada del lindero medianero de fondo como mínimo 3 m.

### 7.-Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

La edificabilidad máxima admisible para esta tipología es de 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 8 - Altura de la edificación.

La altura de la edificación se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m), a la cornisa de la edificación. Se admite una planta de sótano o semisótano para uso de garaje, trastero y otro uso no residencial, que puede ocupar la totalidad del edificio construido.

### 9.-Salientes y vuelos

Según el art. 131 de las NN.SS, se prohíbe sacar sobre el plano de fachada cuerpos volados, entendiéndose como tales los cuerpos limitados por superficies cerradas (aunque sea con huecos practicables) en sus planos paralelos a fachadas.

Se permite vuelos sobre el plano de fachada, siempre y cuando sean abiertos y cuyo destino sean terrazas, balcón, mirador o similar dentro de las siguientes limitaciones:

- b) Deberán separarse de la línea de medianera, una vez el ancho de vuelo y como mínimo 60 cm.
- b) El ancho máximo del vuelo será de un 7% del ancho de la calle, en el punto de vuelo y como máximo 1 metro.
- c) La línea máxima de vuelo deberá quedar como mínimo 15 cm retranqueada del plano vertical definido por la línea de bordillo fijada por el Ayuntamiento.
- d) La altura mínima de vuelo sobre la rasante de la calle será de 3 metros.

Según el art. 132 de las NN.SS, los elementos salientes son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación o de la alineación interior.

Habrán de atenderse a las siguientes regulaciones:

- a) Los elementos salientes como zócalos, impostas, portadas y elementos decorativos podrán sobresalir en planta baja un máximo de 10 cm. En plantas altas se admite el doble de lo expresado anteriormente.
- b) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo del 7% del ancho de la calle.
- c) Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, no están incluidos en el concepto de elementos salientes que se regula en estas Normas, al no tener el carácter de fijos. En relación con ellos, se estará a lo que señalen las ordenanzas específicas de zona o sector, y en su defecto a la ordenanza municipal que el Ayuntamiento elaborará a tal efecto.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **10.- Usos compatibles.**

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Residencial aislada (siempre que se den las condiciones de parcela mínima exigibles, se implanten en frentes completos de manzana, tras previo Estudio de Detalle.
- Comercial
- Artesanal
- Cultural
- Educativo
- Hotelero
- Recreativo
- Industria en 1º y 2ª categoría

Según el artículo 184 de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### Artículo 4.6. 6. Normas particulares: Edificación en Manzana Abierta PPR1. (MA)

#### 1.- Ámbito y características.

Abarca a las áreas del territorio señaladas en el plano correspondiente con la leyenda MA y con idéntica indicación expresa en su respectiva ficha resumen de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana.

Responde a la tipología de edificación en Manzana Abierta, que puede disponerse de forma libre en el área de la parcela y sin alineación estricta a los límites de la parcela.

Deberá implantarse ocupando totalmente una manzana o submanzana de forma que dé lugar a una imagen urbana homogénea, sin que ello suponga la obligación de que los frentes de manzana deban ser tratados de una forma estrictamente idéntica, y sin tener que renunciar a una necesaria o pretendida diferenciación.

Regulada por el presente artículo de esta innovación.

#### 2.- Uso Pormenorizado:

Su uso pormenorizado es el Residencial, que podrá ser sustituido por los usos alternativos establecidos en el apartado 4.6.6.12.2 sin que ello suponga alterar el uso global residencial del sector.

#### 3.- Condiciones de parcelación e implantación.

A efectos de reparcelaciones y segregaciones las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones siguientes:

Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>

Dimensión mínima de fachada de la parcela: 20 m.

Se exceptúan de las condiciones anteriores las parcelas que se puedan destinar a usos dotacionales e infraestructurales.

#### 4.- Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

A efectos del cómputo de edificabilidad y ocupación se considera como solar la totalidad de la parcela catastral.

La edificabilidad máxima admisible se expresa en la ficha correspondiente y en los planos de ordenación.

#### 5.- Condiciones de ocupación de la parcela.

El porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela catastral será del 80% sin que ello pueda suponer sobrepasar la edificabilidad máxima asignada.

Las edificaciones se podrán disponer con total libertad dentro de la totalidad de la superficie de la parcela catastral siempre que cumplan con las condiciones de separación a fachada y linderos reguladas en el presente artículo.

No se establecen condiciones de separación entre unidades de edificación dentro de una misma parcela.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

El espacio libre de la parcela no ocupado por la edificación podrá destinarse a cualquier uso compatible (entendido según su definición del art. 4.4.1.) y legalmente susceptible de implantación en espacios no edificados, incluido el de aparcamiento en superficie.

Cuando el uso pretendido en los espacios no edificados sea el de aparcamiento como uso compatible o vinculado al pormenorizado podrá dotarse de elementos de sombra tipo marquesina que podrán disponerse directamente alineados sobre las fachadas sin que ello suponga contradecir los criterios de alineación, retranqueo, o de imagen urbana, y que computarán al 50% a efectos de ocupación y edificabilidad.

Si el uso de aparcamiento o cualquier otro se produce como uso alternativo, los elementos cubiertos, destinados a proporcionar sombra o cualesquiera otros, delimitados o no por cerramientos verticales serán considerados a todos los efectos edificación y deberán cumplir con las condiciones de alineación, retranqueos, separación a linderos, imagen urbana y cualesquiera otros similares, y computarán al 100% a efectos de ocupación y edificabilidad.

No se limita el uso del subsuelo cuando su destino sea el de aparcamiento, cualesquiera otros directamente vinculados a éste o para la instalación de elementos técnicos o de servicios vinculados a los usos de la parcela.

Se permite el uso de la primera planta bajo rasante para usos distintos del de aparcamiento, de modo que satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, utilización o cualesquiera otras definidas por las normativas de obligado cumplimiento y de modo que no computarán a efectos de edificabilidad en la misma superficie ocupada en planta baja.

El resto de usos se regularán de acuerdo con las condiciones generales de las NNSS.

### 6.- Fondo edificable.

No se establecen limitaciones en este sentido

### 7.- Separación a los linderos laterales y de fondo.

La edificación puede estar adosada a uno solo de los linderos sobre las que se implanten edificaciones bajo la misma ordenanza de Manzana Abierta PPR1.

Respecto de los linderos a los que no se adosen y en todo caso respecto de los de parcelas con otra ordenanza distinta de la de Manzana Abierta PPR1 sobre los que recaigan espacios libres de parcela, la separación de la edificación deberá ser mayor o igual a  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.

Cuando alguno de los linderos pertenecientes a propiedades distintas esté previamente configurado mediante edificaciones existentes en base a tipologías con alineación a fachada y/o adosadas a los linderos laterales o de fondo y presentando cerramientos con tratamiento de medianerías, las condiciones concretas de la edificación de nueva ejecución deberán adaptarse a dichos cerramientos y edificaciones, respondiendo a criterios de integración, teniendo como objetivo el logro de una adecuada composición urbana y minimizando los posibles efectos perjudiciales sobre las propiedades colindantes y la imagen urbana desde los espacios de dominio público. Especialmente en lo relativo al tratamiento de medianeras vistas que deberán quedar totalmente ocultas o ser tratadas como fachadas.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 8.- Posición con respecto a la alineación exterior o de fachada.

Las edificaciones se dispondrán de acuerdo con los criterios del Plano de Alineaciones en Tipología de Manzana Abierta de la manzana en que se ubican, pudiendo encontrarse en una de las dos situaciones siguientes:

- retranqueo obligatorio: mayor o igual a  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 metros.
- retranqueo posible. (o alineación a vial posible) Sin criterios establecidos respecto de retranqueos

### 9.- Tratamiento de cerramientos de linderos y fachadas.

El espacio libre de la parcela estará delimitado respecto de los espacios de dominio público mediante vallas que podrán alcanzar una altura máxima de 2.20 metros, y deberán ser ligeras y transparentes, y/o a base de elementos vegetales, permitiéndose una parte ciega con una altura máxima de 1.00 m.

Los linderos con otras parcelas edificadas bajo la ordenanza de manzana abierta podrán construirse de modo similar a los de fachada en toda su longitud o mediante cerramientos opacos hasta una altura máxima de 2.10 m. medida desde la cota inferior de ambos terrenos colindantes, con excepción de los tramos que acometan a las fachadas hasta una profundidad coincidente con la del retranqueo de la edificación.

Los linderos con parcelas edificadas bajo la ordenanza de manzana cerrada mediante cerramientos opacos hasta una altura mínima de 2.50 m.

### 10.- Altura de la edificación.

La altura de la edificación en plantas se fija en un máximo de tres (3) plantas (incluida la planta baja) y en metros a la cornisa se fija en una altura de diez con cincuenta metros (10.50 m). Se permite una tolerancia de +/- 7%

Por encima de la altura reguladora máxima, computable a efectos de edificabilidad y dentro de la línea de 45° del último forjado, se permitirá una planta de ático cuya superficie y destino no se limita siempre que quede integrada bajo el plano de los faldones de cubierta construidas de modo que dicha planta no presente al exterior síntomas de su existencia salvo los relativos a los huecos de ventilación e iluminación totalmente integrados en los propios faldones.

Por otra parte y según los criterios generales del art. 127 de las NN.SS. se permite la construcción de una planta por encima de la altura máxima reguladora con una superficie construida que no rebasará el 25% de la construida en última planta normal, y cuyo destino solo será locales de servicio, tales como lavaderos, tendederos, cubiertas, trasteros, cuartos de máquinas, etc. En este caso no se establecen condiciones de retranqueo a fachada.

Los elementos técnicos de las instalaciones, podrán situarse por encima de la altura máxima, así como los remates de carácter exclusivamente decorativo.

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **11.- Altura de pisos.**

Cuando los edificios presenten fachada a espacios públicos el aspecto de la fachada responderá a criterios compositivos de edificios por plantas, con referencias constructivas que permitan distinguir una planta baja con una altura mínima aproximada de 3,00 m. y plantas elevadas con alturas aproximadas de 3.00 m. de altura entre las supuestas caras superiores de los forjados.

No se establecen condiciones respecto de las alturas libres de plantas bajas o superiores, debiendo configurarse de modo que satisfagan las condiciones de seguridad, higiene, utilización o cualesquiera otras definidas por las normativas de obligado cumplimiento y cumpliendo siempre con las alturas reguladoras máximas definidas en el presente artículo.

En plantas bajas no destinadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas formando parte del local ubicado en dicha planta, que computarán a efectos de edificabilidad, y de modo que en caso de recaer directamente sobre el viario público no tengan posibilidad de acceso independiente del exterior ni presenten elementos constructivos que denoten su existencia.

### **12.- Salientes y vuelos.**

1.- En las fachadas alineadas a viales públicos en los que recaigan parcelas en las que únicamente se puedan implantar tipologías con alineación obligatoria a fachada, cumplirán las mismas condiciones de las de las ordenanzas de dichas parcelas con alineación obligatoria a fachada.

2.- En las fachadas no alineadas a vial no se establecen condiciones.

### **13.- Reserva de aparcamientos.**

Las actuaciones de edificación deberán garantizar la dotación de plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas a las que se vinculan con las condiciones establecidas en la Sección 2ª del Capítulo II del Título III de las NN.SS.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### 14.- Regulación de usos

1.- Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

#### **Vivienda**

#### **Aparcamiento**

**Artesanía.** Anejos 1ª y Anejos 2ª

**Industria** Compatibles 1ª

**Hostelería y restauración** Hotelero 1ª, Residenciales 1ª y Otros 1ª y 2ª

**Comercial** Con otros usos ≠ vivi 1ª, 2ª y 3ª y Con vivienda 1ª, 2ª y 3ª

**Oficinas** Con otros usos ≠ vivi 1ª y 2ª y Con vivienda 1ª y 2ª

**Reunión** Cerrados 1ª, 2ª y 3ª

#### **Religioso**

#### **Cultural y educacional**

**Deportivo** Cerrados 1ª

**Sanitarios** Con otros usos 1ª, 2ª y 3ª

2.- Son usos alternativos los que a continuación se señalan:

#### **Aparcamiento**

**Artesanía.** Exclusivos 1ª y Exclusivos 2ª

**Industria.** Compatibles 1ª y Complementarias 2ª

**Hostelería y restauración** Hotelero 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, Residenciales 1ª, 2ª, 3ª y 4ª y Otros 1ª, 2ª, 3ª y 4ª

**Comercial** Exclusivo 1ª, 2ª y 3ª

**Oficinas** Exclusivo 1ª, 2ª y 3ª Con otros usos ≠ vivi 3ª

**Espectáculos y act. Recreativas** Cerrados 1ª, 2ª y 3ª

**Reunión** Cerrados 1ª, 2ª y 3ª

#### **Religioso**

#### **Cultural y educacional**

**Deportivo** Cerrados 2ª

**Sanitarios** Exclusivo 1ª, 2ª y 3ª y Con otros usos 1ª, 2ª y 3ª

3.- Son usos prohibidos los que a continuación se señalan:

**Industria** Dominantes 3ª e Incompatibles

**Espectáculos y act. Recreativas** Al aire libre

**Reunión** Al aire libre

**Deportivo.** Cerrados 3ª y 4ª y Al aire libre

**Servicios generales**



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

### **Artículo 4.6.7. Normas particulares: Uso Dotacional (UD)**

#### 1.- Definición y clases.

El uso pormenorizado dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

- h) Educación que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc) y la investigación.
- i) Cultura que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposiciones, jardines botánicos....)
- j) Ocio que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatros, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.
- k) Salud que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
- l) Bienestar social que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.
- m) Deporte cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- n) Religioso que comprende la celebración de los diferentes cultos.

#### 2.- Aplicación

Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica.

Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

Las condiciones que haga referencia a las características físicas de la adecuación, posición, ocupación, volumen y forma, solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda en las cte reestructuración.

#### 3.- Alcance de la Calificación dotacional.

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

#### 4.- Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá

## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

### 5.- Edificaciones especiales.

Las edificaciones para uso público promovidas por la Administración, Entidades de Derecho Público y otras con fines no lucrativos, que por sus específicas características de singularidad y de uso requieran soluciones arquitectónicas especiales, a las que no convenga aplicar las determinaciones y parámetros previstos con carácter general en la normativa de condiciones de edificación (general y de zona), podrán ser exonerados de su estricto cumplimiento.

En estos casos, se requerirá en el trámite de concesión de licencia la presentación de un anteproyecto en el que se justifiquen de forma precisa las razones de las derivaciones que se proponen respecto a la norma.

Dicho documento deberá ser informado por los Servicios Técnicos Municipales previamente a su aprobación por el Pleno de la Corporación, que a tales efectos podrá asesorarse en cada caso por personas o entidades de reconocido prestigio y solvencia en la materia.

### 6.-Plazas de aparcamiento, carga y descarga

Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

### 7.- Equipamiento educativo.

Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

### 8.- Equipamiento deportivo.

1.- En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 0,5 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup> de parcela neta, con una ocupación máxima del 50% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones.

Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado. La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2.- Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Dotacional. Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	1.005.31 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,05
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	Aislada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	0
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos.*	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LAMANZANA:</b>	<b>M 2.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Dotacional. Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	9.052.10 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Jardín
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,10
Nº Máximo de plantas	1
Tipologías previstas de edificación	Aislada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	1.300 m2 Edif. Auxiliares
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 2.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Dotacional. Espacios Libres
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.44-46
Superficie total de la submanzana	3.920 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Juego niños
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
Nº Máximo de plantas	
Tipologías previstas de edificación	-
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	
Nº máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	0
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

## OBSERVACIONES

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 2.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Dotacional. Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art.47-52
Superficie total de la submanzana	2.830.96 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Equipamiento Social y Comercial
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 82 y 93 a 100 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular. Art. 45 NN. SS
Tipologías previstas de edificación	Edlif. Singular. Art. 45 NN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAN1IENTO</b>	
Superficie máxima edificable	4.246 m2
Nº máximo de viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	1/100 m2 construidos
Titularidad final prevista de los terrenos **	Pública

**OBSERVACIONES**

\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.

\*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M3</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	2.829.43 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,70
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	7.639 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	58
Dotación de aparcamientos interiores	58 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M4</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	10.750.97 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.88
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Manzana Cerrada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	20.212 m2
Nº máximo de viviendas	180
Dotación de aparcamientos interiores	180 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M5</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Manzana Cerrada y Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	5.992.88 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar y Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 y 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	2,50
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	14.982 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	125
Dotación de aparcamientos interiores	125 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos "	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M-6.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	2.521.20 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	85%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.900 m2
Nº máximo de viviendas	21
Dotación de aparcamientos interiores	21 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M-6.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.161.24 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Plurifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	10.065 m2
Nº máximo de viviendas	89
Dotación de aparcamientos interiores	89 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M7.1</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Manzana Unifamiliar
Superficie total de la submanzana	2.521.20 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	85%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.15
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Residencial Unifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	2.900 m2
Nº máximo de viviendas	21
Dotación de aparcamientos interiores	21 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>		<b>M7.2</b>
<b>DATOS</b>		
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial	
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	MC/MA/UAD/UP/UAI **	
Superficie total de la submanzana	5.862.98 m <sup>2</sup>	
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
Uso pormenorizado	Residencial	
Usos compatibles y alternativos :	Según arts. 4.4.1.4., 4.6.2.12, 4.6.3.10, 4.6.4.10., 4.6.5.10 y 4.6.6.14	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
Ocupación máx. en Planta B <sup>a</sup> (uso ≠ Residencial)	Según ordenanza	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95	
Nº Máximo de plantas	3	
Tipologías previstas de edificación	Todas	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>		
Superficie máxima edificable	11.433 m <sup>2</sup>	
Nº máximo de viviendas	99	
Dotación de aparcamientos interiores	Según ordenanza	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado	

## OBSERVACIONES

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

\*\* MC : Manzana Cerrada

MA: Manzana Abierta

UAD: Unifamiliar Adosada

UP: Unifamiliar Pareada

UAI: Unifamiliar Aislada

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA</b>	<b>M8</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Unifamiliar Adosada o Pareada
Superficie total de la submanzana	3.458.22 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	80%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.10
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar Adosada o Pareada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	3.804 m2
Nº máximo de viviendas	24
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M9</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN	Unifamiliar Adosada o Pareada
Superficie total de la submanzana	3.532.84 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso <u>pormenorizado</u>	Residencial Unifamiliar
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 184 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso $\neq$ Residencial	80%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.10
Nº Máximo de plantas	2
Tipologías previstas de edificación	Unifamiliar Adosada o Pareada
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	3.886 m2
Nº máximo de viviendas	24
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Privado

**OBSERVACIONES**

\* La titularidad prevista especificada se establece de modo genérico y aún cuando no se ha realizado el Proyecto de Compensación, encargado de situar el % del aprovechamiento lucrativo a que tiene derecho la Administración.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M10</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 47 a 52
Superficie total de la submanzana	7.695.24 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Dotacional docente
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 101-102 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	-
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	11.540 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	1*
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos	Pública

**OBSERVACIONES**

\* En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.

\*\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.



**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M 10</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Equipamiento Comunitario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 47 a 52
Superficie total de la submanzana	3.850.14 m <sup>2</sup>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Dotacional deportivo
Usos compatibles autorizados	Ver. Art. 106 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0.50
Nº Máximo de plantas	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
Tipologías previstas de edificación	Edif. Singular. Art. 145 NN.SS
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	1.925 m <sup>2</sup>
Nº máximo de viviendas	1
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos	Pública

## OBSERVACIONES

En las condiciones de compatibilidad establecidas en el art. 4.4.2 de las Ordenanzas de éste Plan Parcial.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>VIALES</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Sistema Viario
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Art. 41 a 43
Superficie total de la submanzana	20.651.50 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado	Comunicación viaria
Usos compatibles autorizados	Aparcamiento
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Baja uso ≠ Residencial	
Edificabilidad máxima sobre parcela (m°/m°)	0
N° Máximo de plantas	0
Tipologías previstas de edificación	
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	
N° máximo de viviendas	0
Dotación de aparcamientos interiores	
Titularidad final prevista de los terrenos *	Pública

**OBSERVACIONES**

\* Cesión obligatoria y gratuita derivada de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

**3 CARTOGRAFÍA.**

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

**SITUACIÓN DEL PPR1**

**SITUACIÓN DE LA SUBMANZANA M 7.2 DEL PPR – 1**

**ORDENACIÓN GENERAL (ACTUAL)**

**ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES (ACTUAL)**

**PLANOS MODIFICADOS**

**ORDENACIÓN GENERAL. USOS PORMENORIZADOS (MODIFICADO)**

**ZONIFICACIÓN, ORDENANZAS (MODIFICADO)**

**ALINEACIONES MANZANA M.7.2.**



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

## **4 ANEXOS.**

### **4.1 VALORACIÓN DE IMPACTO EN SALUD.**

Se adjunta en documento aparte documentación para la realización de consultas previas de evaluación del impacto en la salud.



## **TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

**PROMOTOR: MADER PRODE S.L.**

## **5 RESUMEN EJECUTIVO.**

Con el contenido del art. 85.1.e del Reglamento General

### **RESUMEN EJECUTIVO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).**

**PARA CAMBIO DEL USO PORMENORIZADO DE LA MANZANA M.7.2 REGULACIÓN DE LOS USOS  
COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1**

De acuerdo con el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (en adelante LISTA) regulador del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística el presente documento debe contar, entre otros, con un Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

El contenido de dicho Resumen Ejecutivo se regula en el art. 85.1.e del Reglamento General

Este documento Ejecutivo determina los objetivos y finalidades de la presente modificación y de la alteración de la determinación del Plan que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 78 "Procedimiento" de la LISTA.

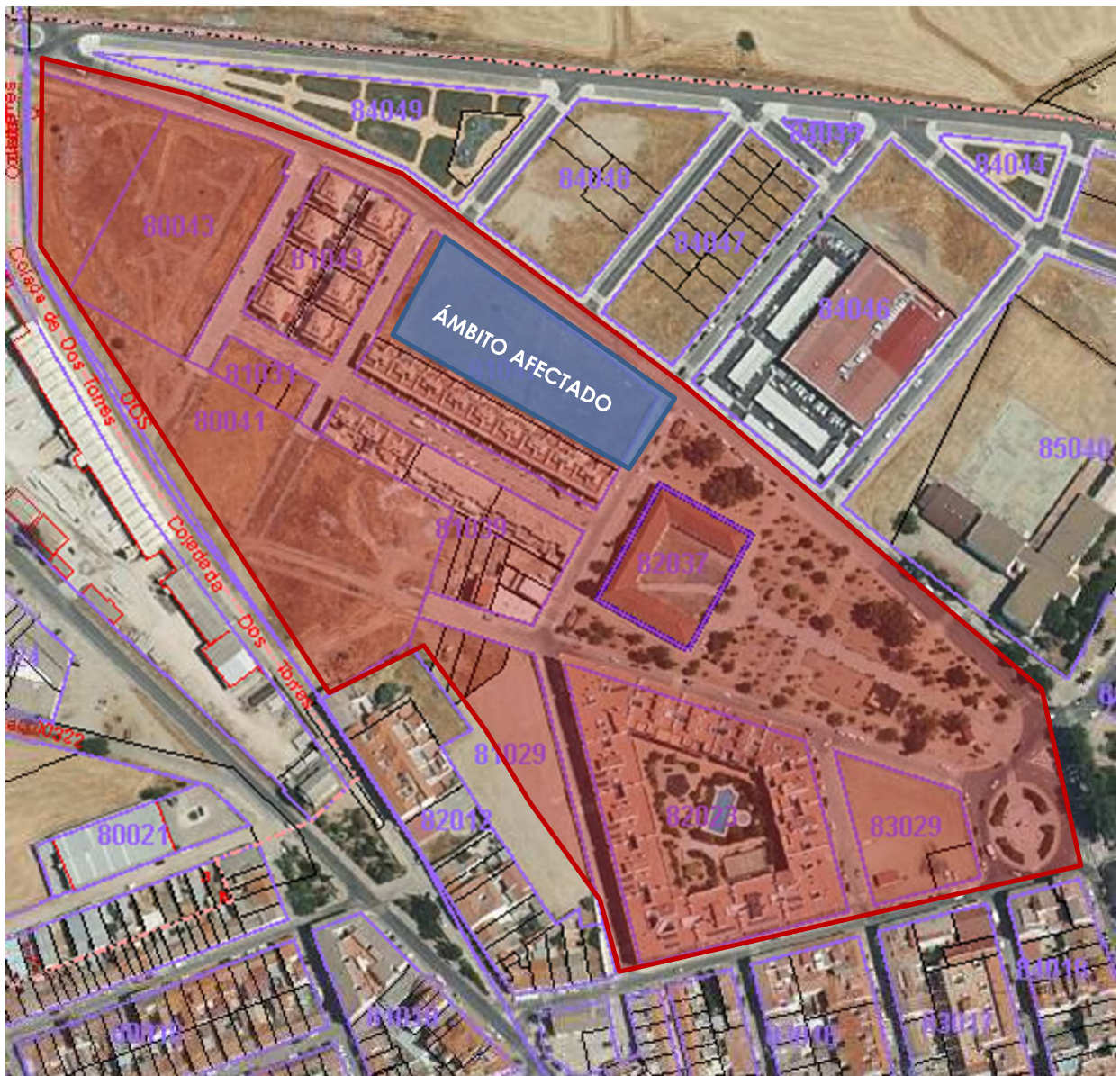
## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1  
PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### ÁMBITO DE PLANEAMIENTO QUE SE AFECTA CON LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

- DENOMINACIÓN: PPR-1
- SUPERFICIE DEL SECTOR 91.636,21 m<sup>2</sup>.
- SUPERFICIE AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN: 5.862,98 m<sup>2</sup>. (PARCELA M7.2)

Delimitada por las calles Avda. de la Salchi, Cabra y Priego de Córdoba y medianeras de viviendas en hilera al fondo





## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### ALCANCE:

El presente documento pretende **la Innovación, Modificación Puntual, del PPR-1** de las NN.SS. de Planeamiento de Pozoblanco con el propósito principal de

- Regular en el ámbito de la sub-manzana M.7.2 los usos compatibles y alternativos en aras a proporcionar una adecuada seguridad jurídica para las posibles intervenciones edificatorias y el aprovechamiento urbanístico consiguiente que se realicen, estableciendo a partir de ellos las ordenanzas tipológicas que correspondan, dando lugar, o permitiendo, un determinado modo de concreción formal.

- Introducir una nueva ordenanza, que se denominará Manzana Abierta-PPR1, que alternativamente, en base al uso pormenorizado o alternativo que se implante, permita una formalización e implantación adecuadas a ese uso, al tiempo que permita la configuración de un modelo de ciudad más acorde con los desarrollos urbanísticos y edificatorios de la zona inmediata.

### JUSTIFICACIÓN DE LOS PROPÓSITOS.

#### RESPECTO DE LA OPORTUNIDAD DE UNA INNOVACIÓN

De acuerdo con el art. 119 del Reglamento General, las modificaciones propuestas se fundamentan en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de actividad urbanística.

Con la regulación de usos compatibles y alternativos y la introducción de una nueva tipología edificatoria se pretende mejorar la ordenación de una parte concreta del territorio municipal, aunque con influencia en el resto del municipio, con vistas a su crecimiento futuro.

Entre los años 2015 y 2022 la población del término municipal podría decirse que se ha mantenido estable, no resultando trascendente afectar a las previsiones de suelo residencial, que se consideran más que resueltas con los planes desarrollados y aquellos otros con previsión/posibilidad de desarrollo.

En cambio, sí parece adecuado y necesario dotar al municipio de zonas que permitan la implantación de otros usos como el comercial, de oficinas, restauración, recreativos o similares... que además de dar servicios, permitan seguir incrementando la renta de la población, haciendo atractivo el residir en municipios de tamaño medio evitando el despoblamiento rural.

Se trata de permitir el desarrollo y actualización urbana del municipio mediante la articulación de una respuesta sensata y razonable a las demandas detectadas

#### RESPECTO DE LA POSIBILIDAD DE LA INNOVACIÓN DEL PLAN.

No existe circunstancia que no permita la formulación de la presente innovación que encuentra acomodo en la regulación del art. 86. de innovación de los instrumentos de ordenación urbanística de la LISTA, fundamentándose en la mejora del bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, en la medida que con las modificaciones introducidas se propicia un mejor dotación de servicios auxiliares a las necesidades de los habitantes del municipio en general y los residentes de la zona afectada en particular, propiciando una mejor adecuación de las nuevas tipologías y usos demandados y ayudando a conformar una imagen de ciudad más adecuada al momento social y económico en que se produce.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### RESPECTO DEL ACOMODO DE LA INNOVACIÓN BAJO LA FIGURA DE LA MODIFICACIÓN (PUNTUAL)

Los criterios de las normativas vigentes tanto local como autonómica permiten enclavar la innovación bajo la figura de la Modificación por no ser encuadrable dentro de los criterios que supondrían una revisión.

Las modificaciones aquí propuestas no afectan sino de forma puntual al modelo de ordenación previsto en el conjunto del Plan Parcial. En concreto:

No pretende establecer un nuevo modelo de ordenación urbanístico

No afecta al uso global existente.

No modifica la ordenación general viaria.

No altera la cuantificación de los aprovechamientos lucrativos, (número máximo de viviendas y superficies totales) ni por tanto las cesiones.

No altera las condiciones de densidad de viviendas máximas por hectárea ni las de edificabilidad bruta (m<sup>2</sup> techo por m<sup>2</sup> de suelo de la superficie bruta real del sector)

No afecta a la cuantificación ni disposición de las reservas y/o dotaciones.

No altera el número de viviendas potenciales ni provocará tensión en el equilibrio de demanda y oferta del mercado residencial.

No afecta de forma significativa otros usos potenciales en otras zonas desarrolladas o en desarrollo.

No propone un nuevo modelo o aspecto de conformación del modelo urbanístico o de imagen urbana sino que pretende acomodarse a la realidad preexistente y a la derivada de las aprobaciones, modificaciones y desarrollo de los suelos urbanos existentes y de recientemente desarrollo.

Propone modificaciones similares a otras realizadas en el ámbito de otros instrumentos de desarrollo de las NNSS de Pozoblanco tramitadas y aprobadas bajo idéntica figura.

### RESPECTO DE LAS CONSIDERACIONES DEL USO PORMENORIZADO

Las NNSS establecen una serie de criterios para la caracterización y definición de los usos **dominante o característico, complementario, compatibles y alternativo**.

Por su parte el Reglamento General de la LISTA, de jerarquía superior y de obligado cumplimiento establece una categorización similar en base a los usos **global, pormenorizado, compatible y alternativo**.

El documento del PPR1 establece como uso global (o dominante) del sector el residencial (vivienda).

La ordenación divide el Sector en una serie de zonas diferenciadas en las que encuentran acomodo las diferentes manzanas, submanzanas y áreas resultantes del trazado de la citada ordenación.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

Es decir se establecen como usos pormenorizados (¿característico?) los siguientes:

- a.- Zona Residencial y sus Usos Complementarios. Integrada por las manzanas y submanzanas M3, 'M4, M5, M6, M7, M\_8, M9.
- b.- Zona Dotacional. Integrada por las manzanas y submanzanas M2, M10.
- c.- Sistema de Espacios Libres. Integrada por las áreas de la ordenación M1, M2.
- d.- Sistema viario. Integrado por los viales señalados en el plano de ordenación correspondiente a red viaria y nominados CALLE-1 a CALLE-10.

La totalidad de los usos lucrativos se destinan por tanto a uso pormenorizado residencial (vivienda).

Las condiciones particulares para cada manzana, submanzana y área se especifican y regulan a través de un "Cuadro de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana" particularizado para cada manzana y por aplicación de las Normas particulares para cada una de las tipologías previstas:

- Manzana Cerrada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, de las NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.2 del PPR-1)
- Unifamiliar Adosada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.3 del PPR-1)
- Unifamiliar Pareada. (Definida Art. 4.6.4 del Plan Parcial PPR-1. )
- Unifamiliar Aislada. (Definida según el TITULO VI: Ordenanzas específicas para el Suelo Urbano, NN.SS. "traspuesto" en el art. 4.6.5 del PPR-1))

El art. 4.4.1., aunque quizás de un modo no excesivamente acertado, pretende regular la implantación de otros usos, si bien de forma expresa y estricta solo se refiere a *"solo podrán ser consideradas compatibles las actividades que ...."*.

Igualmente el art. 4.6.1 remite a cada una de las fichas de "Cuadros de características de cada Manzana" para regular entre otros el uso pormenorizado y los compatibles autorizados.

### **No se encuentra por tanto mención expresa a la posibilidad de los usos alternativos.**

Dicha articulación (al igual que ha sucedido en el PPR-2A) ha resultado ser excesivamente rígida, posiblemente acomodada a modelos tradicionales de extensión de la trama urbana existente, atendiendo únicamente a supuestas demandas fuertemente expansivas de suelo residencial, posiblemente sin atender a otras posibles demandas derivadas precisamente del crecimiento residencial, de nuevos modelos y necesidades de una sociedad moderna, demandante de otros servicios y una adecuada articulación de la trama urbana.

O precisamente derivadas de un entendimiento más bienintencionado y posibilista de las formas y procedimientos de construir ciudad y desarrollar el planeamiento, en un contexto no tan tensionado como el que se pueda producir en otros ámbitos más dinámicos, de modo que esas nuevas demandas se inserten en las nuevas tramas generadas, interrelacionándose unas con otras de un modo más flexible, incompatible con nuevos criterios de desarrollo más "proteccionistas" cuando no "regulacionistas".

Parece por tanto necesario y conveniente afrontar una adecuada regulación de los usos, especialmente en lo relativo a los usos alternativos.

La posibilidad de modificación de los usos encuentra acomodo en el art. 207 de las NN.SS., que permite la transformación de usos distintos de las edificabilidades asignadas a cada uso y tipología.

**TEXTO REFUNDIDO**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
 PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
 ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

**RESPECTO LA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS**

El documento de Ordenanzas Reguladoras del PPR-1 define para cada manzana un Cuadro de Condiciones Particulares de Uso y Edificación de la Manzana, en el que se especifica la ordenanza aplicable, el uso pormenorizado característico y los compatibles autorizados por remisión al 179 de las NNSS relativo a la ordenanza de Manzana Cerrada.

La tabla concreta de la M.7.2 es la siguiente

<b>CONDICIONES PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN DE LA MANZANA:</b>	<b>M7.2</b>
<b>DATOS</b>	
ZONA DE UBICACIÓN	Residencial
ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (NN.SS) Aplicable	Manzana Cerrada
Superficie total de la submanzana	5.862.98 m2
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
Uso pormenorizado característico	Residencial
Usos compatibles autorizados	Ver Art. 179 NN.SS
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ocupación máx. en Planta Bª (uso ≠ Residencial)	100%
Edificabilidad máxima sobre parcela (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	1.95
Nº Máximo de plantas	3
Tipologías previstas de edificación	Residencial Plurifamiliar.
<b>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</b>	
Superficie máxima edificable	11.433 m2
Nº máximo de viviendas	99
Dotación de aparcamientos interiores	99 (1 por Vivienda)
Titularidad final prevista de los terrenos	Privado

A partir de la modificación/definición del uso pormenorizado la presente modificación aborda de un modo más exhaustivo la regulación de los usos compatibles, alternativos y prohibidos en base a la relación de usos del art. 56 de las NNSS, los criterios de las NNSS y el Reglamento General de la LISTA, y para cada uno de ellos determina la ordenanza edificatoria obligatoria o posible según el caso, dando lugar, o permitiendo, un determinado modo de concreción formal.

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

### RESPECTO DE LA INTRODUCCIÓN DE UNA NUEVA TIPOLOGÍA DE MANZANA ABIERTA

Las NNSS regulan en el Título VI las ordenanzas específicas para el suelo Urbano, definiendo, entre otras las de :

- .- Manzana Cerrada
- .- Unifamiliar Adosada
- .- Unifamiliar Aislada
- .- Manzana Abierta

El Título VII dedicado a las ordenanzas específicas en suelo urbanizable no establece ningún tipo de criterio respecto a las ordenanzas aplicables a los nuevos sectores a desarrollar por Planes Parciales.

El cuadro resumen del Sector PPR-1 incluido en el Anexo 3 de las NNSS establece como tipologías de la edificación:

- .- Manzana Cerrada
- .- Manzana Abierta
- .- Unifamiliar Adosada
- .- Unifamiliar Aislada

El documento de Ordenanzas Regulatoras del PPR-1 considera en su art. 4.5.5.

- .- Manzana Cerrada.
- .- Unifamiliar adosada.
- .- Unifamiliar pareada.
- .- Unifamiliar aislada.

Respecto de las "indicaciones" del cuadro resumen de las NNSS desaparece la manzana Abierta y aparece una nueva ordenanza de Unifamiliar Pareada.

Las tipologías de Manzana Cerrada, Unifamiliar adosada y Unifamiliar aislada se definen por "trasposición" de las ordenanzas homónimas del Título VI del suelo Urbano,

La Unifamiliar Pareada es regulada mediante una nueva redacción ex profeso.

La sub-manzana M.7.2 objeto de la modificación se sitúa apoyada al nuevo eje de crecimiento configurado desde la Avda. Villanueva de Córdoba, a través del boulevard conformado por el espacio libre del Paseo Marcos Redondo, y su prolongación a través de la Avda. de La Salchi, a cuyos lados se sitúan equipamientos educativos, asistenciales, administrativos y culturales (todos ellos mediante edificios aislados), tipologías de viviendas pareadas con separación a linderos públicos, usos comerciales y de restauración en disposiciones retranqueadas con espacios delanteros libres y de aparcamiento y aun se prevén nuevas dotaciones públicas que posiblemente adoptarán las mismas configuraciones de edificaciones libremente dispuestas en sus parcelas.

Parece por tanto razonable no solo permitir, sino favorecer el que dicha avenida termine conformándose de un modo lo más homogéneo posible.

Para ello se define una **nueva tipología de edificación en Manzana Abierta** de modo que la edificaciones se puedan disponer dentro de las manzanas (y parcelas) ya definidas con mayor

## TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (Córdoba).  
PARA REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA MANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA  
ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA-PPR1

PROMOTOR: MADER PRODE S.L.

libertad, sin sujeción a criterios de composición y colmatación de las tramas urbanas por "alineación a fachada" de las edificaciones, con espacios libres traseros o interiores, conformando por el contrario un frente más permeable, con fachadas "parcialmente" construidas (o "parcialmente" libres), permitiendo (pero no solo) la implantación de edificaciones propias de otros usos distintos del residencial, más acordes con las nuevas demandas de la sociedad del siglo XXI, sin que suponga una alteración de las tramas tradicionales del casco histórico y sus extensiones propias del XX.

La modificación, por tanto, por lo limitado de su alcance, propone más una modificación del aspecto y la forma de construir ciudad, más que un nuevo modelo urbanístico

Sus parámetros se establecen a partir de otros modelos de ordenanzas, existentes en otros municipios, y sancionadas por la práctica urbanística

### ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDA LA ORDENACIÓN O LOS PROCESOS DE EJECUCIÓN.

Dado el ámbito y alcance de la modificación no procede la suspensión de los procesos de ejecución, dado que en todo caso al promotor de la iniciativa interesa su ejecución en base a los nuevos criterios propuestos, que no podrán materializarse en tanto en cuanto se aprueben.

Podría en todo caso aprobarse proyectos de urbanización y autorizaciones de uso en base a la normativa vigente, que no resultaría disconforme con la nueva ordenación.

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL RESUMEN EJECUTIVO:

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

SITUACIÓN DEL PPR1

SITUACIÓN DE LA SUBMANZANA M 7.2 DEL PPR – 1

ORDENACIÓN GENERAL (ACTUAL)

ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES (ACTUAL)

#### PLANOS MODIFICADOS

ORDENACIÓN GENERAL. USOS PORMENORIZADOS (MODIFICADO)

ZONIFICACIÓN, ORDENANZAS (MODIFICADO)

ALINEACIONES MANZANA M.7.2.

La Propiedad  
MADER S.L.

El Arquitecto  
JUAN SALAMANCA CABRERA  
POZOBLANCO, JULIO DE 2023



# DOCUMENTO REFUNDIDO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
PARA REGULACIÓN DE USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA  
M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:  
PLAN PARCIAL PP-R1 SITUACION.


ESCALA PLANO Nº

**1**

PROMOTOR

MADER PRODE S.L.

ARQUITECTOS

  
JUAN SALAMANCA CABRERA

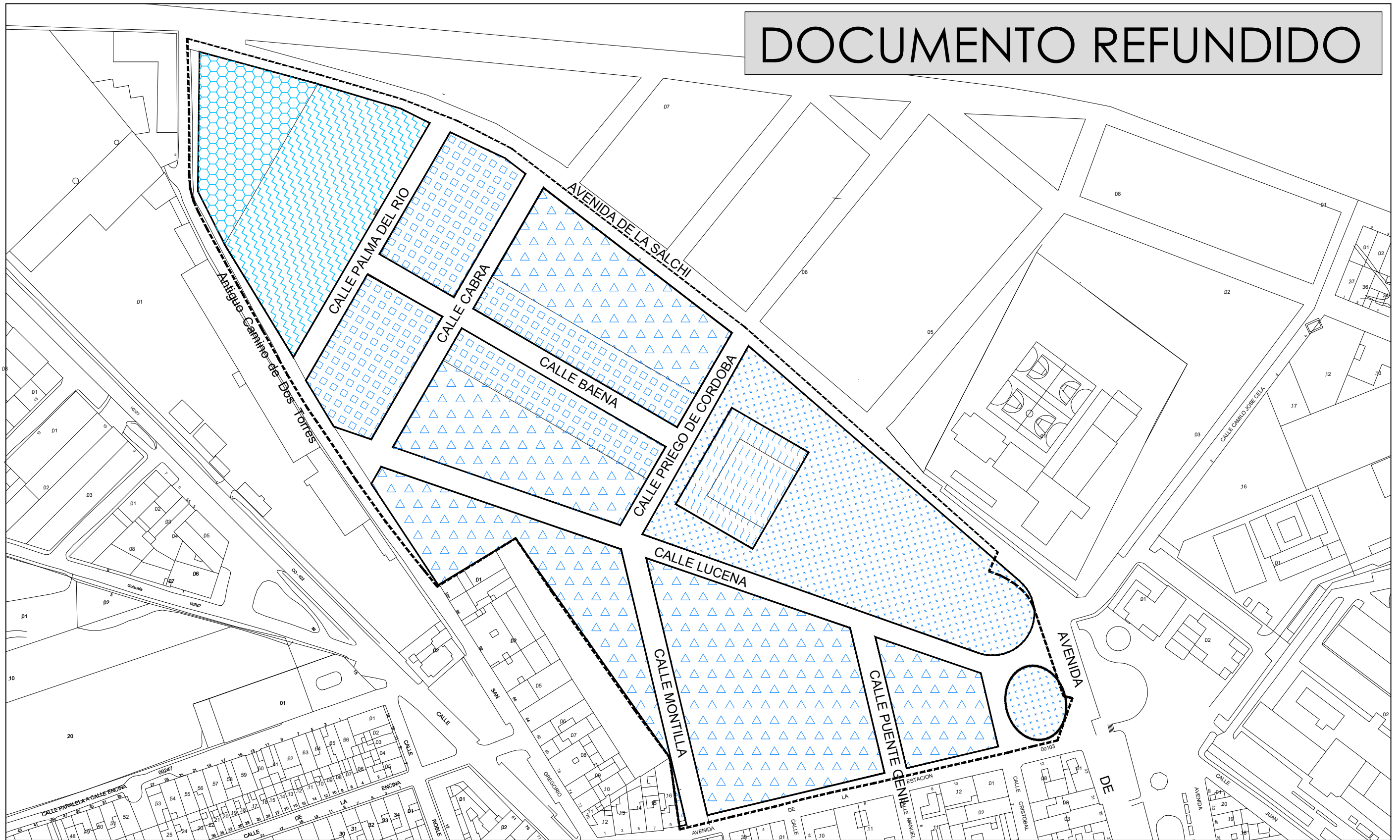
 JUAN SALAMANCA  
ARQUITECTURA







# DOCUMENTO REFUNDIDO



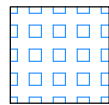
RESIDENCIAL

EQUIPAMIENTOS

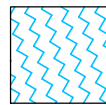
EQUIPAMIENTOS

ESPACIOS LIBRES

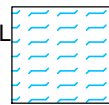
UNIFAMILIAR  
ADOSADA



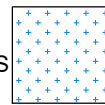
SOCIAL Resid. Mayores  
Apr. definitiva 30/6/2020  
30/6/2020



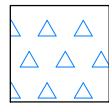
SOCIAL Y COMERCIAL



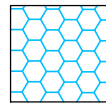
ZONAS VERDES  
JUEGOS DE NIÑOS



COLECTIVA  
M. CERRADA



DOCENTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
PARA REGULACIÓN DE USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA  
M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:  
PLAN PARCIAL PP-R1 ORDENACIÓN GENERAL ACTUAL.

ESCALA  
1:2000

PLANO Nº

3

PROMOTOR

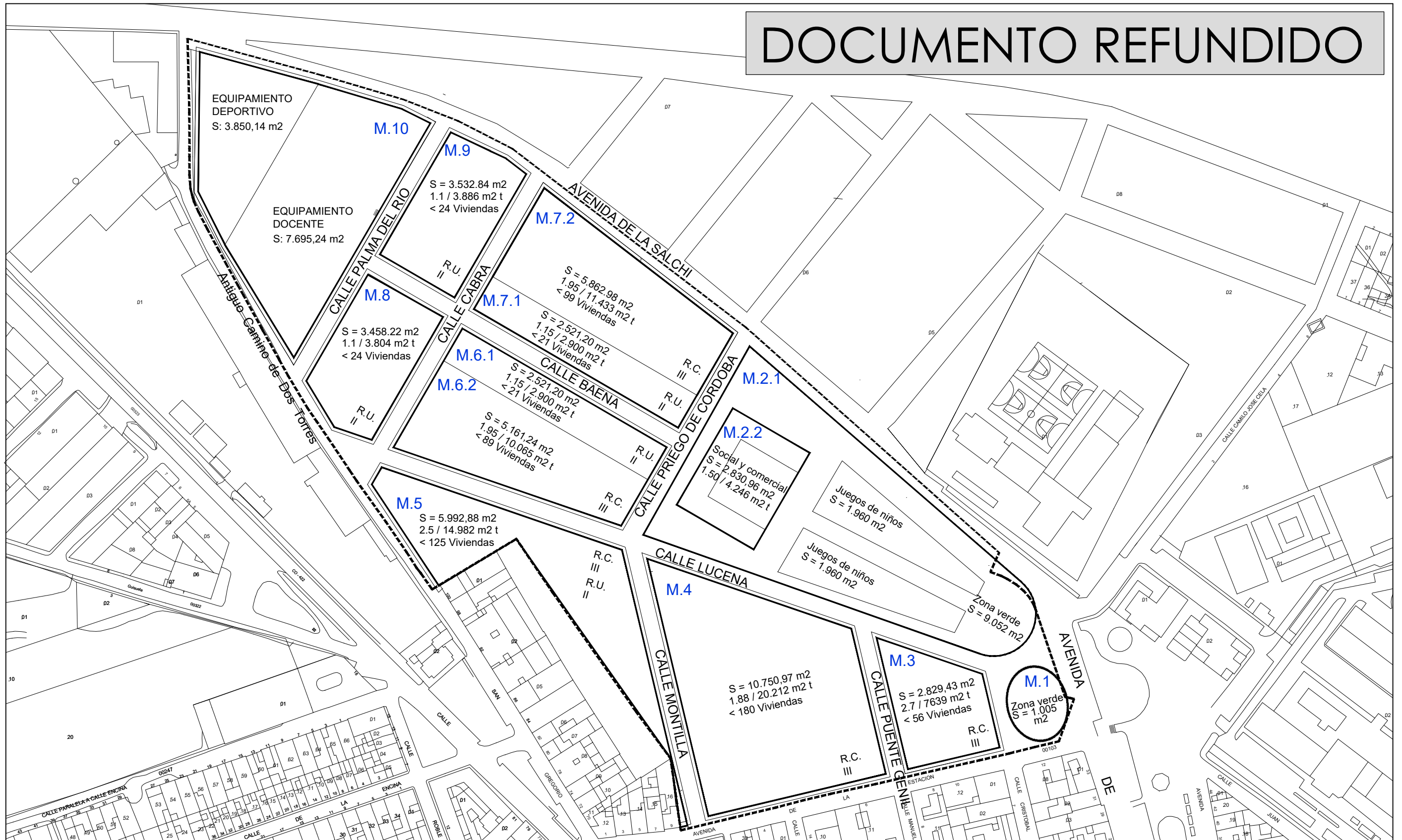
MADER PRODE S.L.

ARQUITECTOS

JUAN SALAMANCA CABRERA

JUAN SALAMANCA  
ARQUITECTURA

# DOCUMENTO REFUNDIDO



## PARCELAS RESIDENCIALES.

S poligono = 91.636,21 m<sup>2</sup>  
Nº VIVIENDAS < 641  
EDIFICABILIDAD max = 77.890,78 m<sup>2</sup> t  
EDIFICABILIDAD T. = 77.821,00 m<sup>2</sup> t

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
Nº Manzana 3	2.829,43 m <sup>2</sup>	58
Nº Manzana 4	10.750,97 m <sup>2</sup>	180
Nº Manzana 5	5.992,88 m <sup>2</sup>	125
Nº Manzana 6.1	2.521,20 m <sup>2</sup>	21
Nº Manzana 6.2	5.161,24 m <sup>2</sup>	89
Nº Manzana 7.1	2.521,20 m <sup>2</sup>	21
Nº Manzana 7.2	5.852,98 m <sup>2</sup>	99
Nº Manzana 8	3.458,22 m <sup>2</sup>	24
Nº Manzana 9	3.532,84 m <sup>2</sup>	24
Nº Manzana 3	42.630,96 m <sup>2</sup>	641

R.U. Residencial unifamiliar  
R.C. Residencial Manzana Cerrada  
II - III Numero de plantas  
1.1 / 3.804 Edificabilidad / m<sup>2</sup> techo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
PARA REGULACIÓN DE USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA  
M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:  
PLAN PARCIAL PP-R1 ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES ACTUALES.

ESCALA  
1:2000

PLANO Nº  
**4**

PROMOTOR  
MADER PRODE S.L.

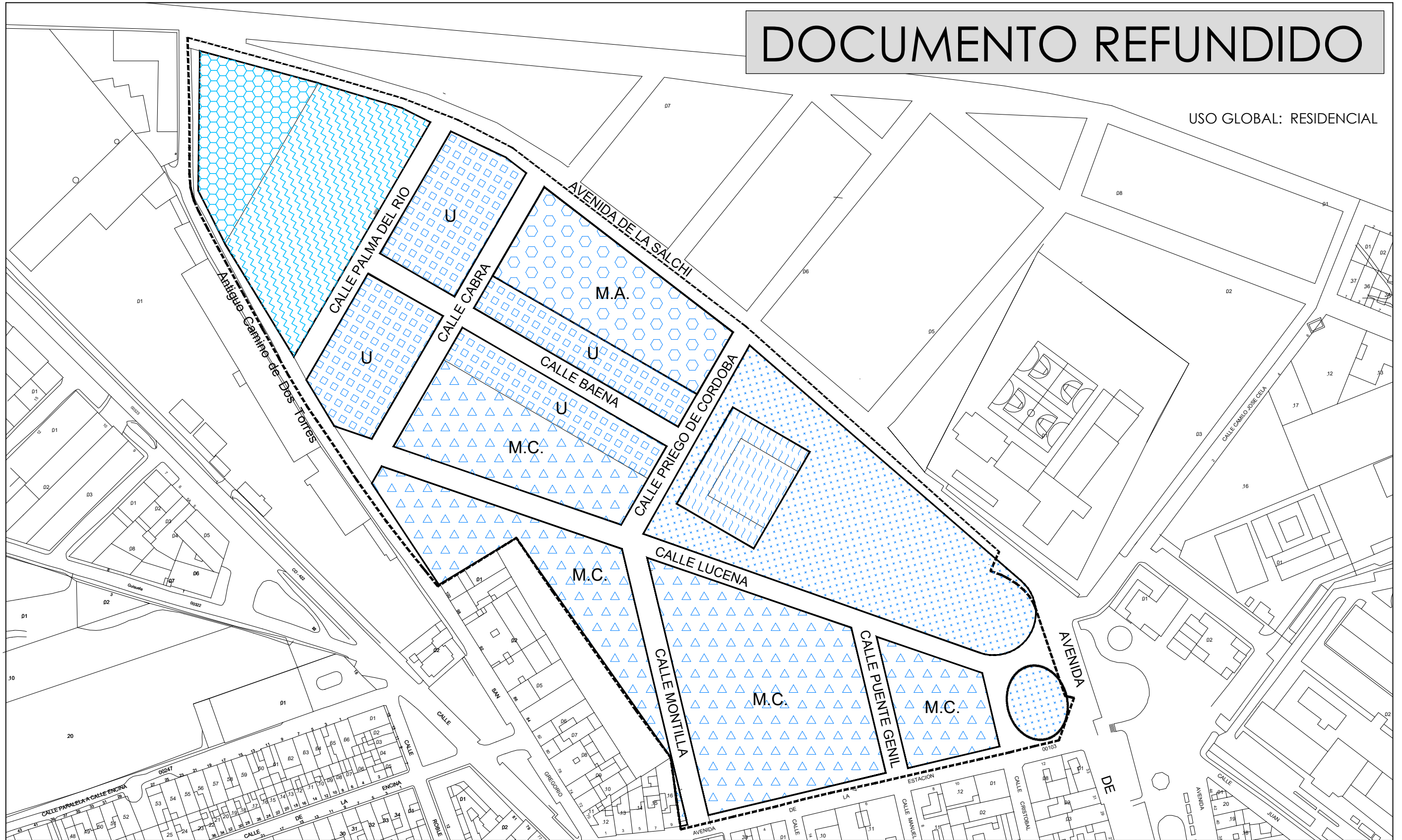
ARQUITECTOS  
JUAN SALAMANCA CABRERA

**JUAN SALAMANCA**  
ARQUITECTURA



# DOCUMENTO REFUNDIDO

USO GLOBAL: RESIDENCIAL



## USOS PORMENORIZADOS

### RESIDENCIAL

Unifamiliar U	
Plurifamiliar M. Cerrada M. C.	
Plurifamiliar M. Abierta M.A.	

### DOTACIONAL

#### EQUIPAMIENTOS

DEPORTIVO	
DOCENTE	
SOCIAL Y COMERCIAL	

#### ESPACIOS LIBRES

ZONAS VERDES	
JUEGOS DE NIÑOS	

M.C.	Residencial Manzana Cerrada
UAD	Unifamiliar Adosada
UP.	Unifamiliar Pareada
UAI	Unifamiliar Aislada
M.A.	Manzana Abierta

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
PARA REGULACIÓN DE USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:

ORDENACIÓN GENERAL  
USOS PORMENORIZADOS (MODIFICADO)

PROMOTOR

MADER PRODE S.L.

ARQUITECTOS

JUAN SALAMANCA CABRERA

ESCALA

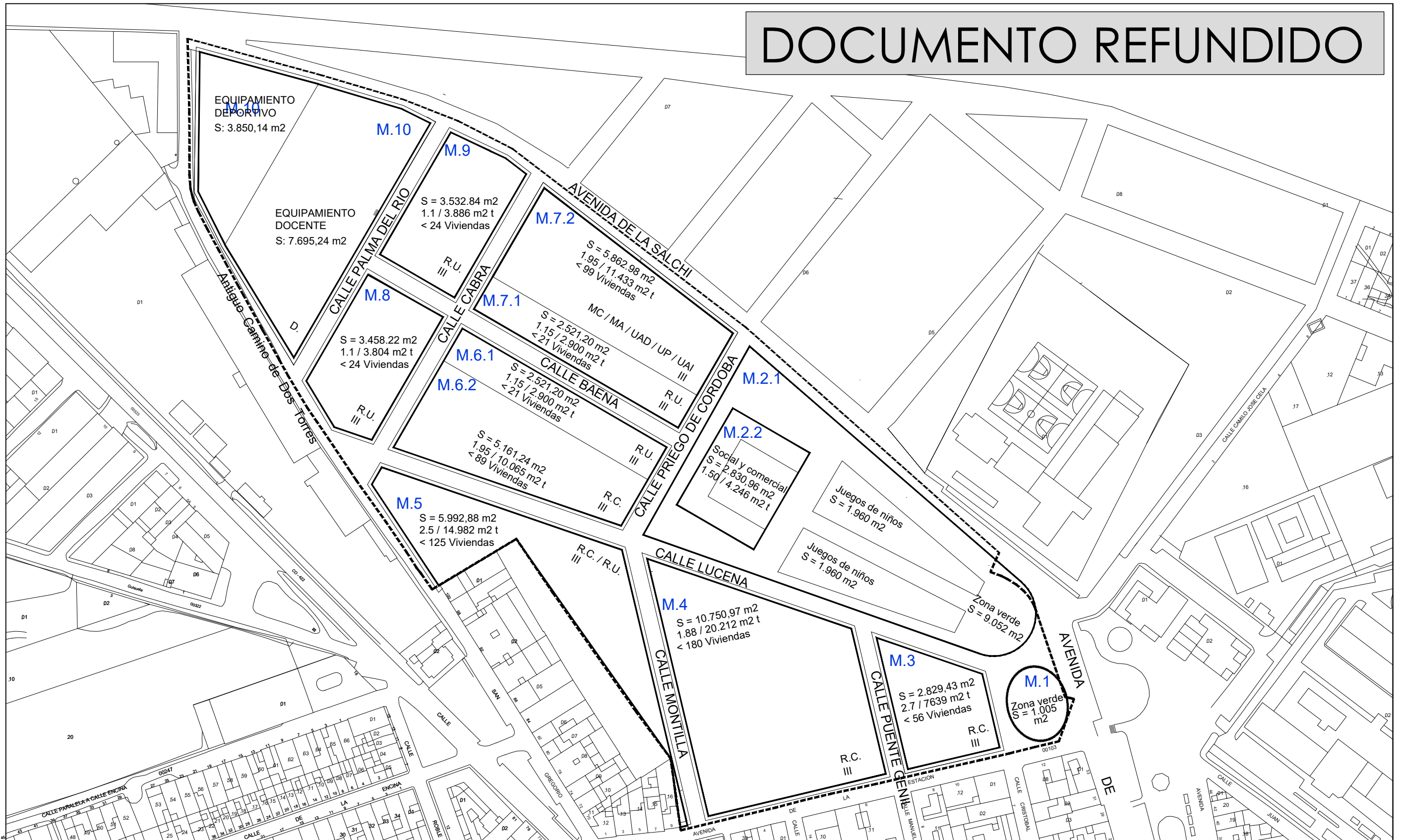
1:2000

PLANO Nº

5

**JUAN SALAMANCA**  
ARQUITECTURA

# DOCUMENTO REFUNDIDO



Superficie polígono = 91.636,21 m<sup>2</sup>  
 Nº VIVIENDAS < 641

EDIFICABILIDAD max = 77.890,78 m<sup>2</sup> t  
 EDIFICABILIDAD T. = 77.821,00 m<sup>2</sup> t

ORDENANZAS	M.C. Manzana Cerrada	R.U. Residencial Unifamiliar
	UAD Unifamiliar Adosada	R.C. Residencial Manzana Cerrada
	UP. Unifamiliar Pareada	
	UAI Unifamiliar Aislada	
	M.A. Manzana Abierta	
	II - III Numero de plantas	

XX / XXXX Edificabilidad / m<sup>2</sup> techo

### PARCELAS RESIDENCIALES.

Nº MANZANA	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS
Manzana 3	2.829,43 m <sup>2</sup>	58
Manzana 4	10.750,97 m <sup>2</sup>	180
Manzana 5	5.992,88 m <sup>2</sup>	125
Manzana 6.1	2.521,20 m <sup>2</sup>	21
Manzana 6.2	5.161,24 m <sup>2</sup>	89
Manzana 7.1	2.521,20 m <sup>2</sup>	21
Manzana 7.2	5.852,98 m <sup>2</sup>	99
Manzana 8	3.458,22 m <sup>2</sup>	24
Manzana 9	3.532,84 m <sup>2</sup>	24
<b>TOTAL</b>	<b>42.630,96 m<sup>2</sup></b>	<b>641</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
 PARA REGULACIÓN DE USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA  
 M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:  
 ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES (MODIFICADO)

ESCALA  
 1:2000

PLANO Nº

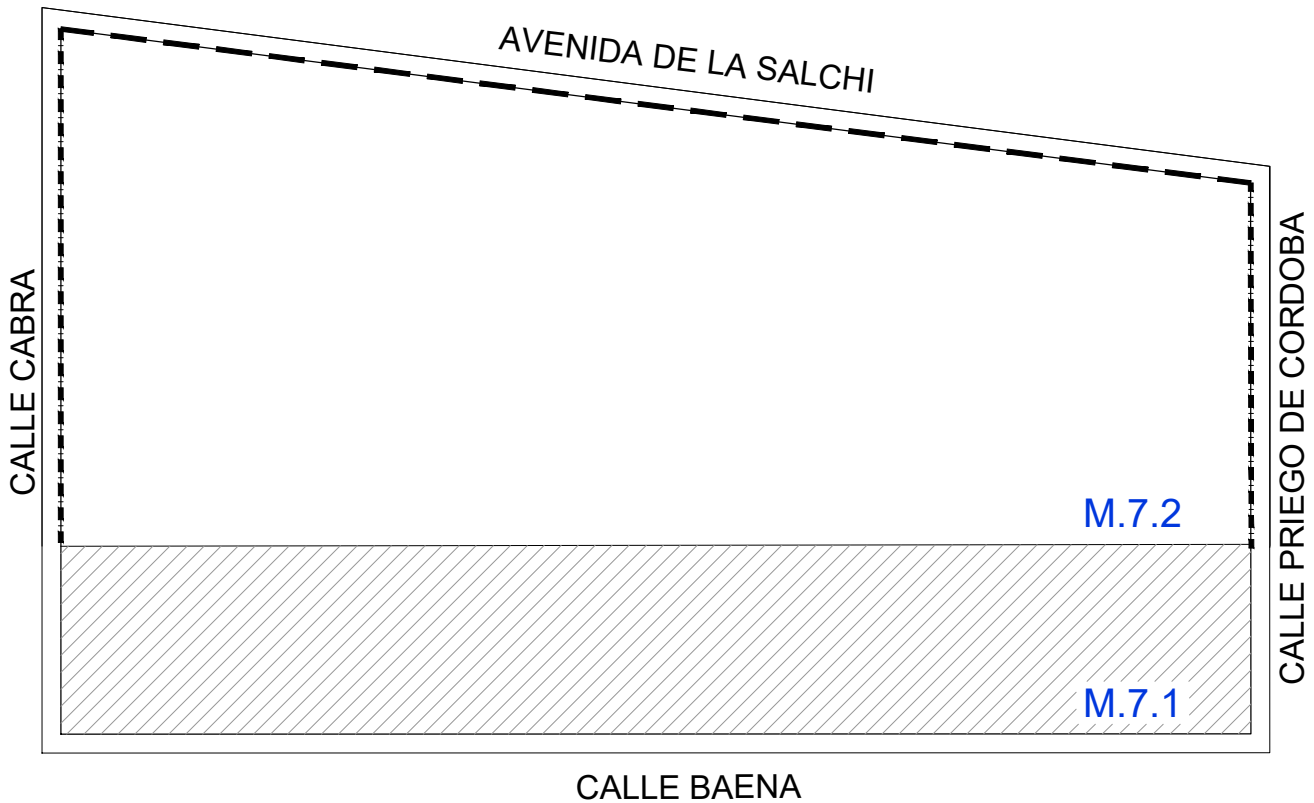
**6**

PROMOTOR  
 MADER PRODE S.L.

ARQUITECTOS  
 JUAN SALAMANCA CABRERA

**JUAN SALAMANCA**  
**ARQUITECTURA**

# DOCUMENTO REFUNDIDO



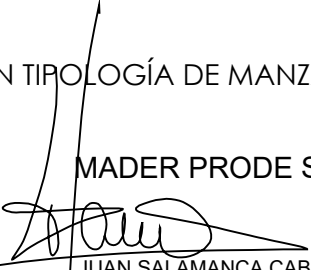
- FACHADAS CON RETRANQUEO OBLIGATORIO
- · - · FACHADAS CON RETRANQUEO POSIBLE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PPR-1 DE POZOBLANCO (CÓRDOBA).  
REGULACIÓN DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS DE LA SUBMANZANA  
M.7.2 E INTRODUCCIÓN DE LA ORDENANZA DE MANZANA ABIERTA -PPR1

PLANO DE:  
ALINEACIONES EN TIPOLOGÍA DE MANZANA ABIERTA  
MANZANA M.7.2.

ESCALA  
1:2000

PLANO Nº  
**7**

PROMOTOR **MADER PRODE S.L.**  
ARQUITECTOS   
JUAN SALAMANCA CABRERA

 **JUAN SALAMANCA  
ARQUITECTURA**