

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

BOP-A-2026-877

Por Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de noviembre de 2025, se adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Planeamiento General Vigente de Castro del Río, promovido por este Ayuntamiento.

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.- Naturaleza jurídica del documento.

Artículo 2.- Alcance.

Artículo 3.- Ámbito Territorial.

Artículo 3 Bis.- Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

Artículo 4.- Vigencia, revisión y modificaciones de las Normas Subsidiarias.

TÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO PREVIO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 4 Bis.- Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

Artículo 4 Ter.- Identificación de la ordenación estructural.

Artículo 4 Quater.- Programación y gestión de la ordenación estructural.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 5.- Alcance. (OE)

Artículo 6.- Suelo Urbano. (OE)

Artículo 7.- Suelo Urbanizable. (OE)

Artículo 8.- Suelo No Urbanizable. (OE)

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

*CAPÍTULO I BIS. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA**Artículo 8 Bis.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)**CAPÍTULO I TER. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES**Artículo 8 Ter.- Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE)**Artículo 8 Quater.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)**CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**Artículo 9.- Alcance.**Artículo 10.- Cesiones de suelo. Reparto de cargas.**Artículo 11.- Cargas de Urbanización.**CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE**Artículo 12.- Alcance.**Artículo 13.- Cesiones de suelo. Reparto de cargas.**Artículo 14.- Cargas de Urbanización.**CAPÍTULO III BIS. SISTEMAS Y DOTACIONES**Artículo 14 Bis.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)**TÍTULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN SUELO URBANO**Artículo 15.- Alcance. (OE)**Artículo 16.- Desarrollo urbanístico de los Polígonos.**Artículo 17.- Suelos incluidos en los Polígonos.**Artículo 18.- Características y determinaciones de los Polígonos.***Código Seguro de Verificación (CSV):** B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**

B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN SUELO URBANIZABLE.

Artículo 19.-Alcance. (OE)

Artículo 20.-Suelos incluidos en sectores.

Artículo 21.- Desarrollo urbanístico de los sectores.

Artículo 22.-Características y determinaciones de los sectores. (OE)

TÍTULO IV. SUELO URBANO**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Artículo 23.- Alcance.

Artículo 24.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 25.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Artículo 26.- Normas generales relativas al uso del suelo.

Artículo 27.- Cambios de uso.

Artículo 28.- Normas generales de Salubridad.

Artículo 29.- Altura de la edificación.

Artículo 30.- Reservas de plazas de aparcamiento.

Artículo 31.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

Artículo 32.- División en Zonas.

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

Artículo 33.- Ámbito de aplicación.

Artículo 34.- Alcance.

Artículo 35.- Edificios protegidos y grados de protección.

Artículo 35 Bis.- Elementos y espacios de especial valor. (OE)

Artículo 36.- Protección Integral.

Artículo 37.- Protección Global.

Artículo 38.- Protección Ambiental.

Artículo 39.- Protección de los Conjuntos de Interés.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



Artículo 40.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

Artículo 41.- Normas Constructivas de adaptación de las edificaciones al ambiente urbano.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE “LA VILLA”

Artículo 42.- Definición.

Artículo 43.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 44.- Edificabilidad.

Artículo 45.- Número de Plantas.

Artículo 46.- Ocupación máxima.

Artículo 47.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Artículo 48.- Condiciones Arquitectónicas.

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARA LA ZONA DE “CASCO URBANO R2”

Artículo 49.- Definición.

Artículo 50.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 51.- Edificabilidad.

Artículo 52.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Artículo 53.- Condiciones Arquitectónicas.

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE CASCO URBANO R3

Artículo 54.- Definición.

Artículo 55.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 56.- Edificabilidad.

Artículo 57.- Número de Plantas.

Artículo 58.- Fondo máximo.

Artículo 59.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Artículo 60.- Subzona: Calle Los Molinos.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO V BIS. ORDENANZAS PARA LA ZONA “LA CONDESA”**SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso.**

Artículo 60 Bis A1.- Tipología edificatoria.

Artículo 60 Bis A2.- Normas generales relativas al uso del suelo.

Artículo 60 Bis A3.- Cambios de uso.

Artículo 60 Bis A4.- Reservas de plazas de aparcamiento.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 60 Bis B1.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Artículo 60 Bis B2.- Normas generales de salubridad.

Artículo 60 Bis B3.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

Artículo 60 Bis B4.- Número de plantas.

Artículo 60 Bis B5.- Altura de la edificación.

SUBCAPÍTULO 3º. Normas Particulares de Edificación**Sección 1ª. Zona residencial**

Artículo 60 Bis C1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis C2. Parcelación.

Artículo 60 Bis C3.- Edificabilidad.

Artículo 60 Bis C4.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Artículo 60 Bis C5.- Condiciones arquitectónicas.

Sección 2ª. Zona residencial con jardín

Artículo 60 Bis D1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis D2.- Parcelación.

Artículo 60 Bis D3.- Edificabilidad.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 60 Bis D4.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Artículo 60 Bis D5.- Condiciones arquitectónicas.

Sección 3ª. Zona de espacios libres

Artículo 60 Bis E1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis E2. Usos.

Artículo 60 Bis E3.- Condiciones de urbanización.

Sección 4ª. Zona de equipamiento

Artículo 60 Bis F1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis F2.- Usos y edificabilidad.

Artículo 60 Bis G1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis G2.- Usos y edificabilidad.

Artículo 60 Bis G3.- Cerramiento de Parcela.

Artículo 60 Bis H1.- Delimitación.

Artículo 60 Bis H2. Usos y edificabilidad.

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARA LA ZONA “UNIFAMILIAR AISLADA”

Artículo 61.- Definición.

Artículo 62.- Condiciones de Uso.

Artículo 63.- Unidad de intervención edificatoria.

Artículo 64.- Edificabilidad.

Artículo 65.- Número de Plantas.

Artículo 66.- Ocupación máxima.

Artículo 67.- Alineaciones, salientes y vuelos.

CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARA LA “ZONA INDUSTRIAL”

Artículo 68.- Definición.

Artículo 69.- Condiciones de Uso.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 70.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Artículo 71.- Aprovechamiento Urbanístico.

CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA"

Artículo 72.- Definición.

Artículo 73.- Condiciones de uso.

Artículo 74.- Unidad de intervención edificatoria.

Artículo 75.- Aprovechamiento edificatorio.

Artículo 76.- Alineaciones, salientes y vuelos.

CAPÍTULO VIII BIS. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL LA GENERALA"

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 76 Bis A1.- Normas generales de uso.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Bis B1.- Condiciones generales y zonificación.

Sección 1ª. Zona Industrial Tolerancia

Artículo 76 Bis C1.- Delimitación.

Artículo 76 Bis C2.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 76 Bis C3.- Alturas.

Artículo 76 Bis C4.- Ocupación máxima de parcela.

Artículo 76 Bis C5.- Edificabilidad.

Artículo 76 Bis C6.- Parcelación.

Artículo 76 Bis C7.- Vuelos y cuerpos salientes.

Artículo 76 Bis C8.- Usos.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



*Sección 2ª. Zona Industrial Ligero**Artículo 76 Bis D1.- Delimitación.**Artículo 76 Bis D2.- Alineaciones y rasantes.**Artículo 76 Bis D3.- Alturas.**Artículo 76 Bis D4.- Ocupación máxima de parcela.**Artículo 76 Bis D5.- Edificabilidad.**Artículo 76 Bis D6.- Parcelación.**Artículo 76 Bis D7.- Vuelos y cuerpos salientes.**Artículo 76 Bis D8.- Usos.**Sección 3ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social**Artículo 76 Bis E1.- Delimitación.**Artículo 76 Bis E2.- Alineaciones y rasantes.**Artículo 76 Bis E3.- Alturas.**Artículo 76 Bis E4.- Edificabilidad.**Artículo 76 Bis E5.- Vuelos y cuerpos salientes.**Artículo 76 Bis E6.- Usos.**Artículo 76 Bis E7.- Usos.**Sección 4ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Públicos**Artículo 76 Bis F1.- Delimitación.**Artículo 76 Bis F2.- Edificabilidad.**Artículo 76 Bis F3.- Usos.***CAPÍTULO VIII TER. ORDENANZAS PARA LA “ZONA INDUSTRIAL EL ARCA”****SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso***Artículo 76 Ter A1.- Normas generales de uso.***Código Seguro de Verificación (CSV):** B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Ter B1.- Condiciones generales y zonificación.

Sección 1ª. Zona Industrial

Artículo 76 Ter C1.- Delimitación.

Artículo 76 Ter C2.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 76 Ter C3.- Alturas.

Artículo 76 Ter C4.- Ocupación máxima de parcela.

Artículo 76 Ter C5.- Edificabilidad.

Artículo 76 Ter C6.- Parcelación.

Artículo 76 Ter C7.- Vuelos y cuerpos salientes.

Artículo 76 Ter C8.- Usos.

Sección 2ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social

Artículo 76 Ter D1.- Delimitación.

Artículo 76 Ter D2. Alineaciones y rasantes.

Artículo 76 Ter D3. Alturas.

Artículo 76 Ter D4. Ocupación.

Artículo 76 Ter D5. Edificabilidad.

Artículo 76 Ter D6. Vuelos y cuerpos salientes.

Artículo 76 Ter D7. Usos.

Artículo 76 Ter D8. Usos y edificabilidad.

Sección 3ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de uso y dominio públicos

Artículo 76 Ter E1. Delimitación.

Artículo 76 Ter E2. Edificabilidad.

Artículo 76 Ter E3. Usos.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VIII QUATER. ORDENANZAS PARA LA “ZONA INDUSTRIAL LA CERÁMICA”

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 76 Quater A1.- Normas generales de uso.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Quater B1.- Condiciones generales y zonificación.

Sección 1ª. Zona Industrial

Artículo 76 Quater C1.- Delimitación .

Artículo 76 Quater C2.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 76 Quater C3.- Alturas.

Artículo 76 Quater C4.- Ocupación máxima de parcela.

Artículo 76 Quater C5.- Edificabilidad.

Artículo 76 Ter C6.- Parcelación.

Artículo 76 Ter C7.- Vuelos y cuerpos salientes.

Artículo 76 Ter C8.- Usos.

Sección 2ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social

Artículo 76 Quater D1.- Delimitación.

Artículo 76 Quater D2.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 76 Quater D3.- Alturas.

Artículo 76 Quater D4.- Edificabilidad.

Artículo 76 Quater D5.- Vuelos y cuerpos salientes.

Artículo 76 Quater D6.- Usos.

Artículo 76 Quater D7. Usos y edificabilidad.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Sección 3ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público

Artículo 76 Quater E1.- Delimitación.

Artículo 76 Quater E2.- Edificabilidad.

Artículo 76 Quater E3.- Usos.

CAPÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “POLIGONOS”

Artículo 77.- Definición.

Artículo 78.- Delimitación.

Artículo 79.- Alineaciones y rasantes.

Artículo 80.- Normas relativas a la parcelación del suelo.

Artículo 81.- Aprovechamiento Edificatorio.

Artículo 82.- Ordenanzas.

Artículo 83. Actuaciones. (OE)

TÍTULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.

Artículo 84.- Alcance.

Artículo 85.- Sectores de suelo urbanizable. (OE)

CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “PP-1” “LA CONDESA”

Artículo 86.- Criterios y objetivos de Ordenación.

Artículo 87.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 88.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “PP-2”.

Artículo 89.- Criterios y objetivos de Ordenación.

Artículo 90.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 91.- Iniciativa de desarrollo.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-3".

Artículo 92.- Criterios y objetivos de Ordenación.

Artículo 93.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 94.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-4".

Artículo 95.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 96.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 97.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-5: CERÁMICA"

Artículo 98.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 99.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 100.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-6: AGROPECUARIO"

Artículo 101.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 102.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 103.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO VII Bis. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-7"

Artículo 103 Bis A.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 103 Bis B.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 103 Bis C.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO VII Ter. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-9: LLANO DEL MAGRO"

Artículo 103 Ter A.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 103 Ter B.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 103 Ter C.- Iniciativa de desarrollo.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

*CAPÍTULO VII Quater. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-10: LA GENERALA"**Artículo 103 Quater A.- Criterios y objetivos de ordenación.**Artículo 103 Quater B.- Usos globales y Niveles de intensidad.**Artículo 103 Quater C.- Iniciativa de desarrollo.**CAPÍTULO VII Quinquies. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-11: EL ARCA"**Artículo 103 Quinquies A. Criterios y objetivos de ordenación.**Artículo 103 Quinquies B. Usos globales y Niveles de intensidad.**Artículo 103 Quinquies C. Iniciativa de desarrollo.**Artículo 103 Quinquies D. Plazo de ejecución.**Artículo 103 Quinquies E. Otras determinaciones.**TÍTULO VI. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.**Artículo 104.- Alcance.**Artículo 105.- Normas relativas a la Parcelación de Suelo. (OE)**Artículo 106.- Normas generales de la edificación.**Artículo 107.- Edificios o Instalaciones disconformes con las Normas.**Artículo 108.- Categorías de Suelo No Urbanizable. (OE)**CAPÍTULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE USOS**Artículo 109.- Alcance.**Artículo 110. Construcciones autorizadas.**Artículo 111.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.**Artículo 112.- Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.**Artículo 113.- Edificaciones o Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.**Artículo 114.-Viviendas Unifamiliares.**Artículo 115.- Concepto de edificación aislada.***Código Seguro de Verificación (CSV):** B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



Artículo 116. Concepto de Núcleo de Población y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP HUERTAS Y RIBERA DEL GUADAJÓZ

Artículo 117.- Definición. (OE)

Artículo 118.- Superficie de parcela. (OE)

Artículo 119.- Usos permitidos. (OE)

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP INFRAESTRUCTURAS

Artículo 120.- Definición. (OE)

Artículo 121.- Usos permitidos. (OE)

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 122.- Definición. (OE)

Artículo 123.- Usos permitidos. (OE)

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 124.- Definición. (OE)

Artículo 125.- Usos permitidos. (OE)

CAPÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 126.- Definición. (OE)

Artículo 127.- Condiciones de uso. (OE)

Artículo 128.- Desarrollo de los espacios libres. (OE)

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VII BIS. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

CAPÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUCN-R SIN DENOMINACIÓN ESPECIAL

Artículo 129.- Definición.

Artículo 130.- Superficie de parcela.

Artículo 131.- Usos permitidos.

CAPÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE SGV-1 "CARRETERA DE DOÑA MENCÍA"

Artículo 132.- Criterios y objetivos de ordenación. (OE)

Artículo 133. Clasificación, Uso y Superficie. (OE)

Artículo 134. Iniciativa de desarrollo.

Artículo 135. Plazo de ejecución.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.- Naturaleza jurídica del documento.

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

Artículo 2.- Alcance.

Las Normas Subsidiarias (NN.SS), son del tipo de las definidas en el apartado b) del artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo: tienen por objeto el clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable, y estableciendo las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3.- Ámbito Territorial.

Las Normas Subsidiarias afectan a todo el término municipal de Castro del Río.

Artículo 3 Bis.- Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes. (1)

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

(1) Apartados 1,2 y 3, del artículo 5 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del Planeamiento General Vigente (en adelante P.G.V.), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 4.- Vigencia, revisión y modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo (2).

Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 154.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo (2) y en concreto cuando se altere el sistema viario estructurante o la alineación de la margen derecha del encauzamiento del Río Guadajoz.

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

1. Cambios de detalle en alineaciones siempre que no se opte por la redacción de un Estudio de Detalle.
2. Disminución en el tamaño, límites, o cambio de ubicación de equipamiento.
3. Rectificación aislada y puntual en los límites de suelo urbano y urbanizable
4. Alteraciones en el uso o intensidad admitidos sin incremento de volumen.
5. Incremento de volumen edificable de un Polígono. En este caso será necesario un aumento proporcional de las cesiones gratuitas de terrenos previstos en las Normas.
6. Cambios de Ordenanzas de edificación.

TÍTULO II. DISPOSICIONES RELATIVAS AL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO CAPÍTULO PREVIO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS

Artículo 4 Bis.- Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos. (3)

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (4) el presente documento determina en los planos de ordenación estructural (nº 1, 2 y 3) (5), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley (4).

Artículo 4 Ter.- Identificación de la ordenación estructural. (6)

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural;

(2) Las referencias a la Ley del Suelo habrán de entenderse a la Legislación Urbanística vigente.

(3) Artículo 6 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

(4) Referencia al artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

(5) Se corresponde con los planos de ordenación estructural números 1, 3, 4 y 5 del Texto Refundido.

(6) Artículo 7 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V., aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 4 Quater.- Programación y gestión de la ordenación estructural. (7)

1. Se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las Normas Subsidiarias vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4. Se establecen expresamente plazos para los sectores PP-2 y PP-3, en los que se introducen nuevos parámetros para disponer reservas de suelo para vivienda protegida. En ambos casos se establece un plazo de 4 años, desde la aprobación de la Adaptación Parcial, para la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 5.- Alcance. (OE) (8)

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente (9), clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (nº1) y de sus núcleos urbanos (nº 2 y 3) (10), del siguiente modo:

Suelo Urbano:

- Suelo urbano consolidado (SUC).
- Suelo urbano no consolidado (SUNC).
- Suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado.

(7) Artículo 16 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011. Se ha modificado para eliminar la referencia al Decreto 11/2008 por ser una normativa derogada.

(8) Artículo 8 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

(9) Referencia a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por ser la normativa urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

(10) Se corresponde con los planos de ordenación estructural números 1 del término municipal, 3, 4 y 5 de sus núcleos urbanos del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Suelo No Urbanizable:

- Especial protección por legislación específica.
- Especial protección por planificación territorial o urbanística.
- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural. Suelo Urbanizable:
- Ordenado.
- Sectorizado.

2. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística. (11)

Artículo 6.- Suelo Urbano. (OE) (12)

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (13) e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado; identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

Se hace referencia en suelo urbano a las zonas o puntos de riesgo por inundación que se localizan en cauces urbanos y que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o lluvias intensas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C, según se establece en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (BOJA nº 91, de 3 de agosto de 2002) (14).

(11) Referencias en el planeamiento general vigente a los artículos 4 a 9 del RDL 2/2008, de 20 de junio (Texto refundido Ley del Suelo) y artículos 48 a 56 de la LOUA, que han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

(12) Artículo 8.1 Suelo Urbano, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

(13) Referencia al artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

(14) La referencia al Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces ha de entenderse a la normativa vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 7.- Suelo Urbanizable. (OE) (15)

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (16) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 8.- Suelo No Urbanizable. (OE) (17)

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (18) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

(15) Artículo 8.1 Suelo Urbanizable, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

(16) Referencia al artículo 47 de la LOUA, y artículo 4.2. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

(17) Artículo 8.1 Suelo No Urbanizable, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

(18) Referencia al artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA, y:

Vías Pecuarias Deslindadas

-Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad.

-Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

-Referencia a la Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/ 1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres que ha de entenderse a la legislación de espacios naturales y flora y fauna silvestre vigente.

-Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. BIC o catalogación General en Suelo No urbanizable

-Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Dominio Público Hidráulico

-Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

-Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, 1 , IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

-Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional

-Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Competencias de la CCAA de Andalucía en materia de Agua.

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental Infraestructuras de Comunicaciones

-Referencia a la Ley 25/ 1988, de 25 de julio, de Carreteras del Estado, que ha de entenderse a la legislación de carreteras vigente.

-RD 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

- RD 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras.

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

- Especial protección (SNUEP) por legislación específica: Parte de la actual zona de Protección de Infraestructuras (Vías Pecuarias (19) y Red Hidrológica) y Patrimonio Histórico-Cultural de carácter estructural (Edificación fortificada en el Cortijo Calderón, Torreón del Cambronero, Castillo de Torreparedones, Yacimiento Arqueológico de Torreparedones).

- Especial protección (SNUEP) por planificación territorial o urbanística: Actuales zonas de Huertas y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano, Protección de Yacimientos Arqueológicos y de Sistema General de Espacios Libres.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural (SNUCN) o rural (SNUCR): Actual zona Sin Denominación Especial.

Además, se reconocen los Sistemas Generales Territoriales, constituidos por parte de las actuales zonas de Protección de Infraestructuras (Carreteras, Red Eléctrica, Oleoducto y Gasoducto) y de Sistema General de Espacios Libres.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO I BIS. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA.

Artículo 8 Bis.- Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE) (20)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero (21), la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (22), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V.

2. Atendiendo a estas circunstancias se preverá reserva de suelo para vivienda protegida solo en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3, ya que los demás sectores prevén uso industrial y las áreas de suelo urbano no consolidado prevén un desarrollo mediante estudio de detalle e incluso mediante proyecto de urbanización.

(19) Subsanación de errores de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58, de 27 de marzo de 2023), en la que se engloban en SNUEP por legislación específica todas las vías pecuarias y no solo las deslindadas.

(20) Artículo 9 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

(21) La referencia al Decreto 11/2008, de 22 de enero, vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA, debe entenderse a la legislación urbanística vigente.

(22) Referencia al artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Los parámetros que se aplicarán a estos sectores son: (23)

- Coeficientes de ponderación de uso y tipología:

Vivienda libre: 1,00

Vivienda protegida: 0,78

CAPÍTULO I TER. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES

Artículo 8 Ter.- Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE). (24)

1. El Plan General establece en el plano de ordenación nº 3 (25) para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Títulos IV, V y VI de las Normas del Planeamiento General vigente.

2. El presente documento (26) establece, de modo estimativo para el suelo urbano y con exactitud en el suelo urbanizable, la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales (27):

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD Global Viv/ha
La Villa	Residencial	0,78	30
R 2 (Castro del Río)	Residencial	0,83	42
R 2 (Llanos del Espinar)	Residencial	0,83	32,5
R 3	Residencial	1,00	44
Unifamiliar Aislada	Residencial	0,40	16
Industrial (Castro del Río)	Industrial	0,64	--
Industrial (Llanos del Espinar)	Industrial	0,64	--
Industrial tolerancia (Castro del Río)	Industrial	0,77	--
Industrial tolerancia (Llanos del Espinar)	Industrial	0,77	--

(23) Modificados por la Subsanación de errores de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58 de 27 de marzo de 2023). En concreto se elimina la densidad de vivienda como parámetro a aplicar en la reserva de vivienda protegida.

24 Artículo 11 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

25 Se corresponde con la serie de planos de ordenación estructural número 4 del Texto Refundido.

26 Hace referencia al documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. de Castro del Río, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

27 Parámetros de densidad global modificados por la Subsanación de errores de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. de Castro del Río aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58, de 27 de marzo de 2023).

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Sector PP-1	Residencial	0,6472	50
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	0,7102	--
Sector PP-11	Industrial	0,6842	--
SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
	Global	global m ² /m ²	Global Viv/ha
PP-2	Residencial	--	40
PP-3	Residencial	--	45
PP-4	Industrial	0,525	--
PP-5 (28)	Industrial	0,724	--
PP-6	Industrial	0,595	--
PP-7	Industrial	0,598	--
PP-9	Industrial	0,6626	--
PP- 10 (UE-2)	Industrial	0,7169	--

Artículo 8 Quater.- Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE). (29)

Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008 (30), se mantiene el criterio de delimitación de áreas de reparto del planeamiento general vigente que no define Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye un Área de Reparto, coincidiendo el aprovechamiento medio con el aprovechamiento del sector.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

Artículo 9.- Alcance.

El presente Capítulo contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo urbano.

Artículo 10.- Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de Suelo Urbano incluidos en el ámbito de los Polígonos delimitados en estas Normas, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, los terrenos destinados a viales, aparcamientos, y espacios libres contenidos en la Actuación, tal como queda reflejado en los planos números 5a y 5b (Gestión del suelo) (31).

2. La distribución equitativa entre los propietarios de suelo urbano de las cargas derivadas de las cesiones gratuitas de suelo, se realizará mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación, Compensación o Actuación sustitutoria.

(28) El Plan Parcial PP-5 "La Cerámica", ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado, al haberse ejecutado todo su planeamiento de desarrollo, habiéndose recepcionado las obras de urbanización, el 8 de julio de 2008, según aparece descrito en el Anexo de la Memoria de la Subsanción de errores de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V., en su apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo.

(29) Artículo 12 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

(30) La referencia al Decreto 11/2008, de 22 de enero, vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA, debe entenderse a la legislación urbanística vigente.

(31) Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

3. Las cesiones de suelo se realizarán simultáneamente a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento derivado o Proyectos de Urbanización cuando no exista aquel, desarrollados sobre el ámbito de los Polígonos.

En el supuesto de que la cesión de suelo se realice en la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, y los terrenos estuvieran sin urbanizar, se hará constar en la escritura de los terrenos, las obligaciones por parte del cedente en orden a la ejecución de las obras de urbanización que le correspondiere, subrogándose cualquier tercero que adquiriere la propiedad u otro derecho real sobre dicho suelo en las mismas obligaciones.

Artículo 11.- Cargas de Urbanización.

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

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 12.- Alcance.

El presente Capítulo, contiene las especificaciones relativas a cesiones de suelo y cargas de urbanización del suelo urbanizable.

Artículo 13.- Cesiones de suelo. Reparto de cargas.

1. Los propietarios de suelo urbanizable cederán, al menos gratuitamente al Ayuntamiento:

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

b) El 10 por 100 del aprovechamiento del sector.

Artículo 14.- Cargas de Urbanización.

Los propietarios de suelo situado en zonas aptas para urbanizar, deberán abonar los costes de urbanización señalados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la Actuación urbanística tales como redes viarias de enlace con el núcleo de población, instalación ó ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, instalaciones depuradoras, suministro de energía eléctrica en la forma establecida en el Plan Parcial.

CAPÍTULO III BIS. SISTEMAS Y DOTACIONES

Artículo 14 Bis.- Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE) (32)

1. El presente documento (33) identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y

(32) Artículo 10 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011, modificado por el documento de Subsanción de errores de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58 de 27 de marzo de 2023).

(33) Hace referencia al documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.V. de Castro del Río, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas viarios, de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural nº1 y nº 3 (34).

3. El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 162.589,51 m² comporta un estándar de 16,07 m² suelo por habitante (35).

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de 127.954,86 m² comporta un estándar de 12,65 m² suelo por habitante (36).

TÍTULO III. DISPOSICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

CAPÍTULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN SUELO URBANO

Artículo 15.- Alcance. (OE)

El desarrollo del planeamiento general vigente sobre Suelo Urbano, exige en determinadas zonas la redacción de un planeamiento derivado que concrete y especifique la ordenación establecida.

Con este objeto se han establecido una serie de Polígonos, cuyos ámbitos quedan delimitados en los planos de ordenación número 5a y 5b (Gestión del suelo) (37).

Artículo 16.- Desarrollo urbanístico de los Polígonos (38).

Las actuaciones se desarrollarán mediante la delimitación de una o varias Unidades de Polígonos de Actuación con arreglo al artículo 118 L.S. según la gestión así lo requiera.

Cuando las Unidades de Actuación o Polígonos a desarrollar coincidan con las delimitadas en el Anejo y Plano correspondiente no será necesaria la previa delimitación.

(34) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido para los sistemas viarios y la serie de planos número 1 y 4 para los sistemas de espacios libres y dotaciones.

(35) Parámetros modificados por la Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río en calle Juan Fuentes y Callejón del Lobo, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de enero de 2023 (BOP nº 52 de 17 de marzo de 2023).

(36) Idem anterior.

(37) Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.

(38) Las referencias a la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente y el reglamento o norma que la desarrolle.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Para el desarrollo de las Unidades de Actuación o Polígonos será preciso:

- a) Aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento que concrete la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación.
- b) Redacción del correspondiente Proyecto de reparcelación, compensación o Actuación sustitutoria, en los casos que sea necesario, para la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de ordenación urbanística.
- c) Proyecto de Urbanización y realización de las obras señaladas en el artículo 59 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.
- d) Edificación de las parcelas que merezcan la condición de solar definida en el artículo 82 de la Ley del Suelo.

Artículo 17.- Suelos incluidos en los Polígonos (39).

En virtud del artículo 101 del Reglamento de Gestión, con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se inician los correspondientes expedientes de reparcelación de los Polígonos. La iniciación del expediente lleva consigo por imperativo legal, el artículo 104 del Reglamento de Gestión, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de los Polígonos hasta tanto adquiera firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Artículo 18.- Características y determinaciones de los Polígonos.

En cuadro anexo, se establecen la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso, intensidad y planeamiento detallado de cada una de las Unidades de Ejecución, así como la superficie del ámbito de los proyectos de urbanización. (40)

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

	SUP. TOTAL	SUP. EDIFIC.	SUP. LIBRE	EQUIPAMIENTO VIALES	
UE-1 ^a (41)					
UE-1b (PA) (42) (43)	3.030,00	82,00	2.135,60	638,34	174,06
UE-1c (PA) (42) (43)	485,37	402,22		36,06	47,09
UE-2 (44)	5.630,00	40%	Resto		Resto
UE-3 (42)	14.255,00	5.954	6.160		2.150

(39) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

(40) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU el 25 de julio de 2000, en la que se modifica la nomenclatura de Polígono de Actuación (PA) por Unidad de Ejecución (UE).

(41) El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-1a por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.

(42) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) el 25 de julio de 2000.

(43) El planeamiento general vigente identifica, conforme a la Disposición Transitoria Primera, los ámbitos con planeamiento aprobado con las siglas (PA)

(44) Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

UE-4 (45)	835		635	200	
UE-5 (46)					
UE-6 (47)					
UE-7 (42)					
UE-8a (PA) (42 43)	6.005	3.562	1.928		515
UE-8b (42)	2.800	42	428		2.330
UE-9a (PA) (48 43)	3.046	1.845			1.201
UE-9b (48)	2.732	1.260			1.472
UE-10	4.680	1.800	2.880		
UE-11 (49)					
UE-12 (50)	702	476			226
UE-13 (42)					
UE-14	7.510	3.434			4.046
UE-15a (51)	1.166	543			623
UE-15b (52)					
UE-15c (51)	978	614			364
UE-16a.2 (53)	3.697	3.261			436
UE-16b.1 (53)	6.319	4.969			1.350
UE-16b.254	2.871	2.121			750
UE-17a (54)					
UE-17b (55)					

(45) *Modificación Puntual de las NN.SS. De Castro del Río. Unidad de Ejecución UE4 Refidero, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 27 de mayo de 2021.*

(46) *Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN. SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, en la que se suprime la UE.*

(47) *El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-6 por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(48) *Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación en el ámbito de la UE-9 "Accesos al Cementerio", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 10 de mayo de 2007.*

(49) *El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-11 por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(50) *Modificación Puntual de las NN.SS. en el ámbito de la UE-12, aprobada definitivamente por la CPU, el 30 de octubre de 2001.*

(51) *Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación de la UE-15 Delimitación de Unidades de Ejecución, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 26 de diciembre de 2002.*

(52) *El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-15b por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(53) *Modificación Puntual de las NN.SS en el ámbito de la UE-16 Dehesilla, aprobada definitivamente por la CPU el 29 de abril de 1998. Posterior modificación, subdivisión de la UE-16b, en UE-16b.1 y UE-16b.2, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de febrero de 2016.*

(54) *La Adaptación parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011, y posterior documento de Subsanación de errores aprobado posteriormente el 29 de septiembre de 2022, incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-17a por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(55) *La Adaptación parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011, y posterior documento de Subsanación de errores aprobado posteriormente el 29 de septiembre de 2022, incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-17b por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

UE-18a (56)	1.946	1.669		277
UE-18b (57)	7.801	6.243		1.558
UE-19 (57)	6.503	5.531		972
UE-20 (58)	3.260	2.596		664
UE-21	7.430	3.740		3.690
UE-22a (58)	2.602,40		1.772,80	829,60
UE-22b (59)	5.869,60	Según Orden.		1.753,50
UE-23	1.686	894		792
UE-24 (59)	8.058	5.638	260	2.160
UE-25	6.400	4.400		2.000
UE-26 (60)				
UE-27 (PA) (61)	22.744	18.834		3.910
UE-28 (58)	8.740	5.050		3.690
UE-29	3.622			3.622
(Antigua PA-29) (60)				
UE-29 M (PA) (62)(63)	3.580	2.070		1.510
UE-30 (PA) (64)	6.491,40	Según Orden.	324,42	634,04
PU-1 (65)				
PU-2 (66)				
PU-3 (66)				
PU-4 (66)				
PU-5	550			

(56) *Modificación Puntual de las NN.SS. en el ámbito de la UE-18 "Dehesilla: Conexión viario callejón de Tejares", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de julio de 2007.*

(57) *Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), el 25 de julio de 2000.*

(58) *Innovación de las NN.SS en el ámbito de la UE-22 "Llanos del Espinar", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 22 de junio de 2009.*

(59) *Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229 de 26 de noviembre de 2020).*

(60) *Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN. SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, en la que se suprime la UE.*

(61) *Subsanación parcial de Deficiencias de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 1) aprobado definitivamente por la CPU, el 18 de noviembre de 1994.*

(62) *Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU), el 25 de julio de 2000, en sustitución de la antigua PA-29.*

(63) *Denominada UE-29M por el documento de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.*

(64) *Modificación Puntual de las NN.SS. en los terrenos comprendidos entre Ronda de Carbonell, Calle Córdoba, Calle Huerto Márquez y Avda. de la Diputación (UE-30), aprobada definitivamente con suspensiones por la CPU, el 18 de noviembre de 1994 y posterior Cumplimiento de resolución con Toma de Conocimiento (TC) a la CPU, el 29 de enero de 1996.*

(65) *El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado la PU por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(66) *Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

PU-6	10.967
PU-7 (66)	
PU-8	6.892
PU-9 (66)	
PU-10	8.468
PU-11	474
PU-12	4.434

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 19.-Alcance. (OE)

El desarrollo del suelo urbanizable, exige la redacción de los correspondientes Planes Parciales que concreten y especifiquen la ordenación establecida.

Con este objeto, se han definido SIETE sectores, cuyo ámbito queda delimitado en el Plano de Ordenación 5 (Sectores y Unidades de ejecución Polígonos de Actuación) (66).

Artículo 20.-Suelos incluidos en sectores.

Hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan Parcial previsto sobre este suelo, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo (67), ni podrán destinarse a usos distintos de los que tengan en el momento de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general vigente.

Artículo 21.- Desarrollo urbanístico de los sectores. Para el desarrollo de los sectores será preciso:

- Plan Parcial, que establezca la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a lo establecido en el Título V de estas Normas.
- Proyecto de Reparcelación o Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

Artículo 22.-Características y determinaciones de los sectores. (OE)

En el cuadro anexo que se expresa seguidamente se establecen: la superficie, edificabilidad, uso e intensidad de los sectores, en cualquier caso las cesiones se atenderán a los mínimos establecidos en el R.P.

En cualquier caso, las determinaciones sobre superficies del presente cuadro tienen mero carácter orientativo, prevaleciendo la realidad sobre las mismas, y los contenidos del Título V de las presentes normas en relación con los sectores. (68)

(66) Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.

(67) Las referencias a la Ley del Suelo habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente.

(68) Subsanción parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

USO GLOBAL	RESID. PP1(69)	RESID. PP2(70)	RESID. PP3(71)	INDUST. PP4 (PA)(72)	INDUST. PP5 (73)	AGROPEC. PP6 (70)	INDUST. PP7 (74)	INDUST. PP9 (75)	INDUST. PP10 (77)	INDUST. PP11 (79)
			Resid			Tolerancia				
						(PA) (76) (UE-2) (PA) (78)				
SUP. ACTUACIÓN										
M2.	70.041	37.862(80)	49.600		62.260	5.500	10.226 (77)	12.000(81)		
SUP. NETA M2.										
	28.160	12.380	27.280-1.650		39.150	4.700	3.500	(*)		
EDIFICABILIDAD										
	Según Orden.	Según Orden.	0,9 m2t/m2s	Según Orden		0,9 m2t/m2s	0,7 m2t/m2s	1,0 m2t/m2s	1,0 m2t/m2s	
NÚMERO VIVIENDAS										
	260	150	Según Orden-30							
CESIONES M2/SUELO										
	4.480	8.500	3.500		14.740	800	2.000	(*)		
SUP. ORIENTATIVA VIALES Y APARC.M2										
	33.240	17.020	20.670		8.372	0	4.500	(*)		

(*) Se remite a la superficie incluida, para la UE-2, en el Plan Parcial del Sector PP-10 "La Generala" aprobado definitivamente en sesión del Ayuntamiento Pleno, de fecha 17 de diciembre de 2003.

(69) La Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada definitivamente por el Ayto. el 29 de septiembre de 2011 incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado al sector del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", por encontrarse desarrollado y ejecutadas las obras de urbanización.
 (70) Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río relativa a la Redelimitación del Sector Residencial PP-2 aprobado definitivamente por la CPOTyU con fecha 23 de abril de 2008, y posterior documento de Subsanación de Deficiencias aprobado por acuerdo de Pleno con fecha 27 de marzo de 2022.
 (71) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS. (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU el 25 de julio de 2000.
 (72) El Texto Refundido incluye como PA por encontrarse aprobado definitivamente el Plan Parcial PP-4 por Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 24 de febrero de 2025.
 (73) El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado al sector del Plan Parcial PP-5 "La Cerámica" por encontrarse desarrollado y ejecutadas las obras de urbanización.
 (74) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector Industrial PP-7, aprobada definitivamente por la CPU el 25 de julio de 2000.
 (75) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial PP-9 "Llano del Magro", aprobado definitivamente por la CPU el 20 de febrero de 2001.
 (76) La Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada definitivamente por el Ayto. el 29 de septiembre de 2011 clasifica el ámbito como Sector de Suelo urbanizable ordenado, incluyendo en la denominación (PA) y modifica la superficie del ámbito.
 (77) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial en "La Generala" (PP-10), aprobada definitivamente con suspensiones por la CPU el 23 de julio de 2002 y posterior Cumplimiento de resolución con Toma de Conocimiento (TC) a la CPU el 30 de octubre de 2003.
 (78) La Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada definitivamente por el Ayto. el 29 de septiembre de 2011 incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial PP-10 "La Generala" por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización y clasifica como Sector de Suelo urbanizable ordenado a la PP-10 (UE-2).
 (79) La Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada definitivamente por el Ayto. el 29 de septiembre de 2011 incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado al sector del Plan Parcial PP-11 "El Arca", por encontrarse desarrollado y ejecutadas las obras de urbanización.
 (80) La Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada def. por el Ayto. el 29 de septiembre de 2011 modifica la superficie del ámbito.
 (81) Superficie incluida en el cuadro de sectores del Anexo 1 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

TÍTULO IV. SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 23.- Alcance.

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

Artículo 24.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Este artículo será de aplicación para todas las zonas de suelo urbano, excepto para las zonas de unifamiliar aislada e industrial, que se regirán por su normativa particular.

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

2. Ninguna parcela catastral anterior a la aprobación definitiva de las Normas se considera no edificable por razones de su forma y dimensiones.

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

a) Que la superficie resultante no supere en más de 300 m² a la de la mayor parcela que intervenga en la agregación.

b) Si de la agregación resultase una parcela de más de 1000 m² será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene volúmenes.

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

a) Longitud de fachada mínima: seis metros.

b) Fondo mínimo de parcela: cinco metros.

c) Superficie mínima: ochenta metros cuadrados.

5. Sobre la Unidad de Intervención Edificatoria solo se permitirá la tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, excepto en la "zona de La Villa" que sólo se autoriza uni o bifamiliar.

Las Normas Urbanísticas están orientadas hacia la permanencia o control de la división catastral existente coma condición indispensable para conseguir la conservación del legado histórico y orientar adecuadamente las actuaciones que tienden a modificarlo.

Artículo 25.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Este artículo será de aplicación para todas las zonas de suelo urbano, excepto para las zonas de unifamiliar aislada e industrial, que se regirán por su normativa particular.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

1. Alineaciones.

Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes, con las excepciones indicadas en el plano número 4 (82). En el caso de que un edificio se encuentre afectado por corrección de alineaciones recogidas en el plano correspondiente, se considerará "Fuera de Ordenación".

Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos las dos primeras crujías. Estas tendrán como mínimo (83) 4,5 m medidos perpendicular a fachada.

2. Salientes

Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

a) En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cm, en planta baja.

b) En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cm, en planta baja. (84)

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle.

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

Iguals condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.).

3. Vuelos:

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será con relación a la alineación de calle, el siguiente:

- Calles de menos de 9m....0,35 m máximo.

- Calles de más de 9m 0,50 m máximo.

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

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

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

d) No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada ni cada uno separadamente superará los 2,5 m.

Artículo 26.- Normas generales relativas al uso del suelo.

1. Ningún uso queda expresamente prohibido por razón de su situación en la ciudad, salvo en las zonas de uso exclusivo industrial, en las que se excluye el uso residencial, excepto vivienda al servicio directo del uso o de la actividad.

82 Se corresponde con la serie de planos número 7 del Texto Refundido.

83 Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

84 Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

2. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

3. Además de los usos previstos en las determinaciones del planeamiento de aplicación será admisible cualquier otro uso que rehabilite y reutilice edificaciones históricas existentes recogidas en el listado de "Edificios y Conjuntos Urbanos de Interés". (Artículo 33).

Artículo 27.- Cambios de uso.

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos números 3a y 3b (Calificación del Suelo) (85) aparezcan como equipamiento (escolar, asistencial, centros públicos...), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante la modificación de las presentes Normas.

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

Artículo 28.- Normas generales de Salubridad.

1. PROGRAMA Y DISTRIBUCIÓN:

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio de 2 camas y cuarto de aseo.

El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.

2. DIMENSIONES DE LAS HABITACIONES:

Las superficies mínimas de las habitaciones serán:

Dormitorio 1 cama	6 m ² .
Dormitorio 2 camas	8 m ² .
Cuarto de aseo	1'5 m ² .
Estar	10 m ² .
Cocina	5 m ² .
Estar - cocina	14 m ² .

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo	0'9 m.
Vestíbulo	1 m.

(85) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

3. VIVIENDA INTERIOR:

No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocina y aseos con luces a la calle, o al patio, con superficie mínima de 70 m² y anchura mínima de 7 m.

4. VIVIENDA BAJO RASANTE:

No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada.

5. PATIOS:

Los patios de luz y ventilación en viviendas admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor, por planta, a los siguientes parámetros:

- 1/2 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones vivideras de más de 1 vivienda por planta.
- 1/2,5 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones vivideras de 1 vivienda por planta.
- 1/3 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones no vivideras.

En cualquier caso tendrá unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro. La cocina tendrá la consideración de habitación vividera.

La altura se medirá desde la rasante de planta baja hasta la coronación del paramento más alto que lo delimite.

6. PATIOS DE MANZANA:

En aquellas parcelas que por sus características dimensionales admitan viviendas no recayentes a fachada se podrá proyectar "patio de manzana" destinado a plaza o jardín interior de uso público o privado comunitario siempre que cumplan las siguientes determinaciones:

- Su dimensión mínima permitirá inscribir un círculo de diámetro 1,5 veces la máxima altura edificada que lo delimite y una superficie en planta de 100 m².
- Se autorizan viviendas que recaigan en su totalidad a estos patios, que no podrán superar en ningún caso los 10 m de fondo medidos de la fachada del patio a la medianera que las delimita.
- En el caso de adoptar esta tipología el fondo máximo del cuerpo edificado recayente a fachada no podrá superar, en ningún caso, los 13 m.
- Estos patios tendrán acceso directo desde la calle o desde otro patio situado en la misma parcela mediante un pasaje de ancho mínimo 1/3 del fondo edificado y como mínimo 3 m. Podrán estar cubiertos o no, pero en los pasajes de conexión con la calle será obligado mantener el plano de fachada.
- La altura máxima de las edificaciones que limiten el patio será de dos plantas. Si las ordenanzas permiten tres plantas a fachada la tercera de ellas no podrá interceptar el plano que forme 45 grados con la parte superior del forjado de la segunda.

7. ESCALERAS:

Las escaleras de acceso a viviendas plurifamiliares podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 m de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo libre de las zancas será de 0,90 metros.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

8. VENTILACIÓN:

Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con superficie de 1/8 de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías cerradas no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de su fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta. La galería nunca tendrá un ancho menor de 1 m. Los cuartos de baño deberán tener ventilación al exterior, los cuartos de aseo podrán disponer de chimeneas de ventilación.

Artículo 29.- Altura de la edificación.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja, no será superior a 4 metros.

La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1,00 metros, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada.

Las plantas de niveles superiores, incluso el bajo, tendrán una altura mínima de 3,00 metros y máxima de 4 metros medida de suelo a suelo.

2. Altura total: la altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

3. Tratamiento de medianeras: Será de cuenta del propietario de la casa más elevada o con mayor fondo "tratar" y conservar las superficies descubiertas de las medianeras o paramentos colindantes de su propiedad. (86)

El tratamiento a realizar será en general el de enfoscar y pintar de blanco, salvo que el Ayuntamiento considere otro tratamiento alternativo en función de la superficie descubierta.

Se entiende por conservar el impedir que como mínimo aparezca a la vista el material base de la pintura de recubrimiento.

Artículo 30.- Reservas de plazas de aparcamiento.

1. USO RESIDENCIAL.

En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos o cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado.

(86) *Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobada definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

2. USO COMERCIAL Y ADMINISTRATIVO.

Las edificaciones de nueva planta, en las que se proyecten locales destinados a uso comercial o administrativo, vendrán sujetas a la limitación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m² construidos o fracción.

3. USO HOTELERO.

Se consideran comprendidos en este uso: los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría.

Para aquellas instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

4. USO INDUSTRIAL.

Los usos industriales entre los que está incluido el almacenaje deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² o fracción cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

5. OTROS USOS.

Cualquier otro uso no recogido en las presentes ordenanzas quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñen, quedando, no obstante, exentos de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

6. EXCEPCIONES.

Quedarán exentos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo:

a) Edificios de nueva planta cuya fachada o fachadas den exclusivamente a calles determinadas como peatonales en los planos, o cuya anchura sea inferior a 3,50 metros en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.

b) Viviendas unifamiliares cuya superficie de solar sea inferior a 200 m² o fachada inferior a 8 m.

7. LOCALIZACIÓN.

Los aparcamientos sólo se autorizarán en planta sótano o semisótano, excepto en viviendas uni o bifamiliares o industrial y "agropecuaria", donde será posible incluirlo en la planta baja. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de tres metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en la parte superior de forma que impida la visión de la rampa desde la calle.

Artículo 31.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

1) Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas, que resulten disconformes con las mismas, quedan calificados como "fuera de ordenación".

2) Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la Calificación o los Usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en los apartados 2) y 3) del artículo 60 de la Ley del Suelo (87).

(87) Las referencias a la Ley del Suelo habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

3) En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la Ordenación, Calificación y Usos del suelo previstos por las presentes Normas, fueran disconformes con la Ordenanza de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones de las Normas, podrán realizarse, previa Licencia Municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que:

- a) La edificación no se encuentre en situación legal de ruina.
- b) Las obras no aumenten el volumen edificado.

Artículo 32.- División en Zonas.

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

CASCO ANTIGUO "LA VILLA"
CASCO URBANO R2
CASCO URBANO R3
LA CONDESA (88)
UNIFAMILIAR AISLADA
INDUSTRIAL
INDUSTRIAL CON TOLERANCIA
INDUSTRIAL LA GENERALA (89)
INDUSTRIAL EL ARCA (90)
INDUSTRIAL LA CERÁMICA (91)

Todas estas zonas quedan grafiadas en los planos números 3a y 3b, (Calificación del Suelo) (92).

(88) Ordenanzas del Plan Parcial PP-1 "La condesa", aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 9 de junio de 1995, y posterior Cumplimiento de resolución con TC a la CPU, el 25 de febrero de 1997.

(89) Ordenanzas del Plan Parcial PP-10 "La Generala", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 17 de diciembre de 2003.

(90) Ordenanzas del Plan Parcial PP-11 "El Arca", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 14 de junio de 2004.

(91) Ordenanzas del Plan Parcial PP-5 "La Cerámica", aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 23 de julio de 1997.

(92) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICATORIO

Artículo 33.- Ámbito de aplicación.

El articulado del presente capítulo será de aplicación en todo el suelo clasificado como urbano en los planos de ordenación, con independencia de la división de zonas establecidas, excepto el artículo 41 que regirá en las zonas delimitadas como "Conjuntos Urbanos de Interés".

Artículo 34.- Alcance.

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

La regulación de las intervenciones en el mismo y su enjuiciamiento se ha de basar en criterios de valoración arquitectónicos y no puramente estilísticos, como los que se relacionan a continuación:

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

determinado en el proyecto.

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

En el informe denegatorio, si hubiese lugar, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Artículo 35.- Edificios protegidos y grados de protección.

1. Tendrán el carácter de protegibles, a los efectos de los artículos 93 de la Ley del Suelo y 98.2 del Reglamento de Planeamiento (93), los siguientes Edificios y Conjuntos Urbanos:

(93) Las referencias a la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente y el reglamento o norma que la desarrolle.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

CATEGORÍA "A". PROTECCIÓN INTEGRAL

N. Orden	Situación	Ref. Catastral
1	Iglesia de la Asunción	94262.001
2	Iglesia Madre de Dios	92264.006
3	Iglesia Ntra. Sra. del Carmen	90241.014
4	Iglesia Jesús Nazareno	93290.001
5	Pósito	95250.001
6	Triunfo de S. Rafael	S/R
7	Castillo	95250.028
8	Recinto amurallado	S/R
9	Iglesia. S. Acisclo y Sta. Victoria	94251.008

CATEGORÍA "B". PROTECCIÓN GLOBAL

N. Orden	Situación	Ref. Catastral
1	Convento Ntra. Sra. del Carmen	90241.013
2	Ermita Ntra. Sra. de la Salud	S/R
3	Convento de Scala Coeli	94251.007
4	Escuelas Reales	94270.S/R
5	Ayuntamiento	93260.048
6	Reñidero	93260.027

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**

B46F65BF669E7F897A32

CATEGORÍA "C". PROTECCIÓN AMBIENTAL

Calle	N	Ref. Catastral	
		Desde	Hasta
CÓRDOBA		92264.007	92264.001
		91250.005	90291.003
TERCIA		92242.006	91244.001
		93260.049	93260.072
CORREDERA		92242.006	92241.024
		93232.001	92230.028
CAPITÁN CORTÉS		91244.028	91244.029
	CUESTA MESONES	95240.001	93232.002
		95250.075	95250.056
LLANO DE LA FUENTE		95250.055	95250.036
		96261.004	96261.006
ANCHA		96270.004	95284.042
		94284.020	98284.001
JOSÉ DEL RIO		94284.041	94284.032
		93290.010	93290.016
		97290.049	97290.052
PLAZA DE JESÚS		97290.059	97290.066
		93290.009	93290.005
TRASTORRES		94284.021	94284.031
		94270.027	94270.001
ALTA		94270.090	92263.004
		92283.014	92264.005

CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS

N. Orden	Situación	Ref. Catastral
1	Calle Corredera y Llano del Convento	
2	Plaza de San Fernando	
3	Calle Tercia	
4	Llano de Jesús	
5	Calle Ancha	
6	Cuesta de Martos	
7	Calle Córdoba	
8	Recinto interior de "La Villa"	

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

2. La inclusión de alguna nueva edificación en el conjunto de edificios protegidos señalado en los anteriores artículos, o el cambio de categoría de alguna de ellas se tramitará como un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 35 Bis.- Elementos y espacios de especial valor. (OE) (94)

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (95) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 35 con nivel de Protección Integral, y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

En el ámbito urbano

- 1.- Castillo.
- 2.- Muralla Urbana.
- 3.- Pósito.
- 4.- Triunfo de San Rafael.
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli.
- 6.- Iglesia de la Asunción.
- 7.- Iglesia de Madre de Dios 8.- Iglesia del Carmen.
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno.
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria.
- 11.- Escudo en el edificio del Ayuntamiento.
- 12.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº18.

(94) Artículo 13 del del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011, modificado por el documento de Subsanción de errores de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58, de 27 de marzo de 2023).

(95) Referencia al artículo 10.1.A.g de la LOUA, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

- 13.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº14.
- 14.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº14.
- 15.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº17.
- 16.- Escudo en vivienda en / Estrella nº13.
- 17.- Escudo en c/ Julio Río, nº7.
- 18.- Escudo en c/ Pósito, nº6.
- 19.- Escudo en Colegio San Acisclo y Santa Victoria.
- 20.- Escudo en Iglesia de Jesús Nazareno.
- 21.- Escudo en Iglesia de la Asunción.
- 22.- Escudos en Iglesia del Carmen (2).
- 23.- Escudo en vivienda en Plaza Miguel de Morales nº13.
- 24.- Escudo en vivienda en Plaza de San Rafael nº 3.
- 25.- Escudo en Residencia Jesús Nazareno.

En el ámbito rural:

- 31.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón).
- 32.- Torreón del Cambronero.
- 33.- Castillo de Torreparedones.
- 34.- Yacimiento Arqueológico de Torreparedones.
- 35.- Torre de Tajagranillo.
- 36.- Torre del Puerto.
- 37.- Yacimiento Arqueológico Torre del Puerto.
- 38.- Yacimiento Arqueológico Las Rositas.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante del presente documento, e identificados en el plano de ordenación estructural nº 1 (96).

Artículo 36.- Protección Integral. (97)

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

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

Artículo 37.- Protección Global. (98)

(96) Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.

(97) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU el 25 de julio de 2000, en la que se suprime el apartado 2 de este artículo.

(98) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU el 25 de julio de 2000, en la que se modifica el apartado 2 de este artículo.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

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

2. Solo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

Artículo 38.- Protección Ambiental.

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

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

Artículo 39.- Protección de los Conjuntos de Interés.

1. Todos los edificios incluidos en los "Conjuntos Urbanos de Interés" son objeto de las normas de "Protección ambiental" señaladas en el artículo anterior, salvo el conjunto de "La Villa" en el que será de aplicación la "Protección Global".

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

Artículo 40.- Construcciones inmediatas a edificios protegidos.

1. Se considerarán "construcciones inmediatas a edificaciones protegidas" en todo caso las edificaciones colindantes o medianeras a las protegidas, y en líneas generales las edificaciones que se encuentren incluidas en un radio de 40 m a partir de los puntos medios de fachada de las edificaciones protegidas.

2. Las construcciones inmediatas a edificaciones protegidas, que puedan alterar las relaciones de los edificios protegidos con su entorno (como pudiera ser la modificación de las perspectivas tradicionales) tendrán que adecuar su ordenación a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianeras, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

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

Artículo 41.- Normas Constructivas de adaptación de las edificaciones al ambiente urbano.

1) ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente artículo es de aplicación a las zonas de Suelo Urbano calificadas como "Conjuntos Urbanos de Interés".

2) ADAPTACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AL AMBIENTE URBANO.

a) Volúmenes: Quedarán definidos por la alineación y altura establecida, manteniendo la coronación de cubierta inclinada al menos en las dos primeras crujías. Se cuidará en el proyecto y en la ejecución el tratamiento de las cajas de escalera y locales en áticos, que no podrán estar situados en las dos primeras crujías.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

b) Huecos: Se diseñarán teniendo en cuenta la composición en la fachada donde domina el macizo sobre el hueco, las proporciones generalmente verticales y alargadas; las formas y adornos que en la edificación tradicional diferencia los huecos de planta baja de los de la planta alta; la escala generalmente mayor de la que puede derivarse de las necesidades normales de iluminación y ventilación.

c) Acabados: El color de la fachada será fundamentalmente blanco, pudiéndose utilizar el color para acusar zócalos, impostas y cornisas.

Se prohíben expresamente la utilización de piezas de terrazo, piedra artificial, cerámica vidriada o similar en fachada, salvo en mínimas proporciones.

En los zócalos se utilizará revocos y piedra natural. La carpintería y cerrajería exterior, se realizará con los materiales tradicionales. Se aceptarán otros que admitan pintura o la posean en la gama de colores habituales en el pueblo.

d) Cubiertas: Se utilizarán las cubiertas con faldón de teja árabe color crudo con pendiente entre 20 y 30 grados. Las azoteas planas apretilladas o soluciones mixtas que existan en la actualidad no quedarán fuera de ordenación. Se prohíbe el uso de cubiertas ligeras metálicas o de fibrocemento en viviendas. No obstante, con carácter excepcional, podrá autorizarse su uso en planta baja, cuidando de que no genere un impacto visual negativo en el entorno urbano.

El uso de cubiertas ligeras será autorizable en industrial pesado.

e) Instalaciones: Se prohíben los tendidos de cables e instalaciones complementarias adosadas a fachadas.

3) EDIFICACIONES DISCORDANTES CON EL AMBIENTE URBANO.

Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general de algún "Conjunto Urbano de Interés" en cualquiera de sus valores arquitectónicos: históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia de obra solicitada mediante acuerdo fundamentado en el que constarán los motivos de la denegación que habrán de basarse en criterios de valoración arquitectónicos de los señalados en el artículo 34 y en el apartado 2 del presente artículo.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "LA VILLA".

Artículo 42.- Definición.

Es el área urbana comprendida en el recinto amurallado de la ciudad, situada en la zona más elevada de la misma tal y como se recoge en el plano de ordenación número 3a (Calificación del Suelo) (99).

Artículo 43.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Son de aplicación las especificaciones del artículo 24 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 44.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de parcela, recogida en los siguientes artículos.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

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

3. La superficie construida en planta de 'desván' en viviendas unifamiliares no será computable a los efectos de edificabilidad máxima permitida definida en el presente artículo.

Artículo 45.- Número de Plantas.

1. Número de Plantas fijado: El número de plantas permitido será de dos tal y como figura en el plano de ordenación número 3a (Calificación del Suelo) (100).

2. Casos Especiales:

a) Agregación de Parcelas: En caso de que en una agregación intervengan parcelas en las que resulten con edificabilidad para conseguir un proyecto de carácter unitario, la edificabilidad, del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades de dichas parcelas anteriormente a su agregación.

b) Edificaciones en Esquina: En las edificaciones en esquina a calles de diferente altura, podrá volverse con la altura de la mayor por la calle de menor altura, con arreglo a las siguientes condiciones, sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad máxima fijada en el artículo 44 (edificabilidad):

- Para calles de embocadura inferior a 8 m podrá continuarse la altura mayor por la calle de menor altura, en una longitud de hasta 12 metros; para el caso de calles de embocadura de 8 m o superior, la altura mayor podrá continuarse hasta una vez y media el ancho de dicha embocadura.

- Los paramentos laterales resultantes deberán ser tratados como fachada con una profundidad mínima de 6 m.

(99) Se corresponde con los planos de ordenación números 6.1 y 6.2 del Texto Refundido.

(100) Se corresponde con los planos de ordenación números 6.1 y 6.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

c) Edificaciones a calles opuestas: En caso de parcelas con fachada a dos calles opuestas de diferente altura, la edificación con fachada a la calle de mayor altura deberá retranquear la diferencia en el número de plantas y tratar como fachada el paramento resultante, que en ningún caso podrá sobrepasar la mitad geométrica del solar.

3. Sótano o semisótano: No se permitirá la construcción de planta de sótano o semisótano.

4. Construcciones por encima de la altura máxima:

a) Ático: Podrá autorizarse un ático cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta; el ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensor, salida de escalera, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales del edificio con exclusión del uso de vivienda, incluso aquellas destinadas a portería.

En ningún caso se situará en las dos primeras crujías.

b) Planta de Desván: Para el caso de vivienda unifamiliar en parcela catastral propia, podrá autorizarse una planta más de las permitidas, con el correspondiente aumento de la edificabilidad máxima fijada en las presentes ordenanzas, como planta de "Desván" vinculado a la vivienda directamente y destinado a dependencias auxiliares de la misma, todo ello con arreglo a las siguientes características:

A. El tratamiento de fachada (forma y dimensión de los huecos, materiales, altura, etc.) denotará que se trata de una planta auxiliar de desván, y no una planta más de la edificación.

B. El desván se situará bajo cubierta inclinada de pendiente no superior a 30 grados sobre la horizontal con un frente de fachada inferior a 1,20 m, medido desde la cota superior del último forjado a la cota inferior del arranque del forjado inclinado de cubierta.

C. En la planta de desván se situarán todas las dependencias auxiliares e instalaciones de la casa (salidas de escalera, depósitos, etc.) no permitiéndose ninguna construcción por encima del desván.

D. Otras construcciones: Por encima de la planta de desván o de ático retranqueado no se permitirá ningún cuerpo adicional o instalación, incluyéndose toda la edificación auxiliar en las citadas plantas.

Artículo 46.- Ocupación máxima. (101)

1. La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste hasta veinte metros desde la línea de fachada.

Tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 metros de las líneas de fachada a vía pública, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) Dicha superficie podrá reducirse siempre que el aumento de edificabilidad que suponga, se compute con una reducción del número de plantas en la totalidad o parte del edificio proyectado. Sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático, a tenor de lo previsto en el artículo 45.4.a.

(101) *Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

b) Estará separada de las líneas de fachada al menos dos crujías a la calle.

c) Se deberá garantizar en todo caso el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación previstas en el artículo 28 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

3. La ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse excepcionalmente hasta el 100% en planta baja cuando se destine a un uso distinto del residencial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

4. Las parcelas que recaigan a muralla deberán dejar libre, en cualquier caso una franja de separación a esta de al menos 6 m.

Artículo 47.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Son de Aplicación las especificaciones del artículo 25 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 48.- Condiciones Arquitectónicas.

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

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

- El punto más bajo de cualquier anuncio no estará a menos de 2,50 m de la rasante de la calle.

- Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán de altura máxima 50cm.

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

- No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

- Quedan prohibidas las vallas publicitarias en todo el ámbito de la zona de "LA VILLA".

CAPÍTULO IV ORDENANZAS PARA LA ZONA DE "CASCO URBANO R2".

Artículo 49.- Definición.

Corresponde a sectores homogéneos de la ciudad que consolidan el resto del casco urbano de Castro del Río y de Los Llanos del Espinar.

El ámbito de la zona de "casco urbano R2" queda delimitado en los Planos de Ordenación números 3a y 3b (Calificación del Suelo)(102).

(102) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 50.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Son de aplicación las especificaciones del artículo 24 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 51.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas, y ocupación de parcela señaladas en los artículos 44, 45 y 46 de las presentes Normas Urbanísticas, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

a) El ático fijado en el artículo 45.4.a se permitirá con una superficie que no supere el 20% de la superficie de cubierta y siempre menor de 40 m².

b) Se permitirá la planta de "Desván" fijada en el artículo 45.4.b.

c) Se permitirá excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando ésta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

Artículo 52.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Será de aplicación las especificaciones del artículo 25 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 53.- Condiciones Arquitectónicas.

Será de íntegra aplicación la misma normativa fijada para las zonas de "LA VILLA", siendo por tanto obligatorio el cumplimiento del artículo 48.

De aplicación será por tanto, igualmente, el Capítulo II de las presentes Normas Urbanísticas "Protección del Patrimonio Edificatorio".

CAPÍTULO V. ORDENANZAS PARA LA ZONA DE CASCO URBANO R3

Artículo 54.- Definición.

Corresponde a parcelas que conforman el viario estructurante de la ciudad, que conviene distinguir con unas Ordenanzas específicas.

El ámbito de la zona queda delimitado en el plano de ordenación número 3a (Calificación del Suelo) (103).

Artículo 55.- Unidad de Intervención Edificatoria.

Será de aplicación las especificaciones del artículo 24 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 56.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la Normativa de número de plantas y ocupación de parcela recogida en los siguientes artículos, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

(102) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

(103) Se corresponde con los planos números 6.1 y 6.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

a) No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.

b) La superficie construida en áticos, sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 57.- Número de Plantas. (104)

El número de plantas permitido será de tres, pudiéndose edificar una planta menos, siempre que se de tratamiento adecuado a las medianeras que queden vistas, debiendo cumplirse al respecto lo dispuesto en el art. 29.3 de las presentes Normas.

Artículo 58.- Fondo máximo.

1. El fondo máximo edificable de todas las plantas.

2. Se podrá permitir que la planta segunda se construya como "desván". En este caso la normativa de aplicación será la de "Casco urbano R2".

3. En caso de la aparición de medianeras vistas, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 29.3 de las presentes Normas. (105)

4. Excepcionalmente, podrá autorizarse la ocupación del 100% en planta baja, cuando esta se destine exclusivamente a uso comercial, no computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida. El proyecto contendrá un plano que permita comparar las rasantes del terreno antes y después de la intervención a fin de que pueda valorarse adecuadamente el impacto de los volúmenes resultantes.(106)

5. Las dimensiones mínimas de los patios se regirán por los siguientes criterios:

- 1/2 de la altura de la edificación si ventila habitaciones vivideras de más de 1 vivienda por planta.

- 1/2,5 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones vivideras de 1 vivienda por planta.

- 1/3 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones no vivideras.

En cualquier caso tendrá unas dimensiones mínimas que permitan inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro. La cocina tendrá la consideración de habitación vividera.

6. Los fondos libres de parcela podrán ocuparse con servicios de la comunidad (jardín, piscina, aparcamientos...)

Artículo 59.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Será de aplicación las especificaciones del artículo 25 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en lo referente a vuelos:

a) El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será, en cualquier caso de 50 cm con relación a la alineación de la calle.

b) No se admitirán cuerpos volados cerrados.

(104) Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).

(105) Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020) que modifica este apartado.

(106) Modificación de las NN.SS. Aumento de edificabilidad en planta baja comercial en la zona "Casco Urbano R3", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 1 de agosto de 2003.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

- c) Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.
d) Los balcones no podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada.
Artículo 60.- Subzona: Calle Los Molinos. (107)

CAPÍTULO V BIS. ORDENANZAS PARA LA ZONA "LA CONDESA" (108)

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 60 Bis A1.- Tipología edificatoria.

Sobre la Unidad de Intervención Edificatoria sólo se permitirá la tipología de vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras.

Artículo 60 Bis A2.- Normas generales relativas al uso del suelo.

Ningún uso queda expresamente prohibido. Las limitaciones a la localización de actividades serán consecuencia de su grado de compatibilidad con la vivienda y quedarán reguladas por la aplicación de la legislación específica que le afecte.

Artículo 60 Bis A3.- Cambios de uso.

1. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento (escolar, comercial,...), sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante modificación de Normas Subsidiarias.

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

Artículo 60 Bis A4.- Reservas de plazas de aparcamiento.

1. Uso residencial. En el supuesto de uso residencial para viviendas, apartamentos o cualquier otro destino análogo, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o aparcamiento proyectado.

(107) Artículo suprimido por la Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

(108) Ordenanzas del Plan Parcial PP-1 "La condesa", aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 9 de junio de 1995, y posterior Cumplimiento de resolución con TC a la CPU, el 25 de febrero de 1997. Posterior modificación, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de enero de 2013.

Cada subcapítulo corresponde respectivamente con los capítulos 4, 5 y 6 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

2. Uso comercial y administrativo. Las edificaciones en las que se proyecten locales destinados a uso comercial o administrativo, vendrán sujetas a la obligación de reservar espacios destinados a aparcamientos en el interior de la parcela, en proporción de una plaza por cada 75 m² construidos o fracción.

3. Uso hotelero. Se consideran comprendidos en este uso los Hoteles, Residencias y Pensiones, sea cual fuere su categoría. Para las instalaciones de más de 25 habitaciones deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones proyectadas.

4. Uso industrial. Los usos industriales entre los que está incluido el almacenaje deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción.

5. Otros usos. Cualquier otro uso no incluido en los apartados anteriores quedará obligado a la reserva de aparcamientos dentro de las proporciones ya especificadas, y de acuerdo con las características de la actividad que desempeñe, quedando no obstante libre de dicha obligación las instalaciones que específicamente cumplan fines públicos de tipo cultural o benéfico.

6. Localización. Los aparcamientos solo se autorizan en planta sótano o semisótano, excepto en viviendas uni o bifamiliares, donde será posible incluirla en la planta baja. El inicio de las rampas de garaje se separará un mínimo de tres metros respecto a la alineación exterior. Su puerta deberá situarse en línea con la fachada de edificación.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 60 Bis B1.- Alineaciones, salientes y vuelos.

1. Alineaciones. Las alineaciones serán las determinadas en los planos de ordenación del presente Plan Parcial. Quedan prohibidos los patios abiertos a fachada, debiendo construirse al menos las dos primeras crujías. Estas tendrán como máximo 4,5 m medidos perpendicularmente a fachada.

2. Salientes. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10cm en planta baja.

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

Iguals condiciones regirán para salientes decorativos de tiendas (muestras, vitrinas, toldos, escaparates, etc.)

3. Vuelos.

a) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras será de 0,50 m como máximo desde la línea de fachada de edificación.

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

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

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

d) No se permitirán balcones corridos. La longitud total acumulada de balcones y terrazas no podrá ser superior a la mitad de la fachada ni cada uno separadamente superará los 2,5 m.

e) Iguales condiciones a las anteriores regirá para los salientes y vuelos en espacios libres y patios.

Artículo 60 Bis B2.- Normas generales de salubridad.

1. Programa y distribución.

Toda vivienda unifamiliar se compondrá como mínimo de cocina, estar-comedor, dormitorio de dos camas y cuarto de aseo. El dormitorio no se utilizará como paso a otra habitación ni a cuarto de aseo.

2. Dimensiones de las habitaciones.

Las superficies útiles de las habitaciones serán:

Dormitorio de 1 cama.....	6	m ²
Dormitorio de 2 camas.....	8	m ²
Cuarto de aseo.....	1,5	m ²
Estar.....	10	m ²
Cocina.....	5	m ²
Estar-cocina.....	14	m ²

Las dimensiones mínimas serán:

Pasillo	0,9	m ²
Vestíbulo	1	m ²

3. Vivienda interior.

No se admitirán viviendas interiores, considerándose como tales a todas aquellas viviendas que no posean al menos dos estancias, excluidas cocinas y aseos con luces a la calle o patio con superficie mínima de 70 m² y anchura mínima de 7m.

4. Vivienda bajo rasante.

No se permitirán viviendas en semisótanos, entendiéndose como tales las que tengan su pavimento a nivel inferior de la calle o espacio libre a que recaiga su fachada.

5. Patios.

Los patios de luz y ventilación en viviendas admitirán la inscripción de un círculo de diámetro no menor, por planta a los siguientes parámetros:

- 1/2 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones vivideras de más de 1 vivienda por planta.
- 1/2,5 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones vivideras de 1 vivienda por planta.
- 1/3 de la altura de la edificación si ventilan habitaciones no vivideras.

En cualquier caso tendrá unas dimensiones mínimas que permita inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro. La cocina tendrá la consideración de habitación vividera.

La altura se medirá desde la rasante de planta baja hasta la coronación del paramento más alto que lo delimite.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

6. Patios de manzana.

En aquellas parcelas que por sus características dimensionales admitan viviendas no recayentes a fachada se podrá proyectar "patio de manzana" destinado a plaza o jardín interior de uso público o privado comunitario, siempre que se cumplan las siguientes determinaciones:

- Su dimensión mínima permitirá inscribir un círculo de diámetro 1,5 veces la máxima altura edificada que lo delimite y una superficie en planta de 100 m².
- Se autorizan viviendas que recaigan en su totalidad a estos patios, que no podrán superar en ningún caso los 10m de fondo edificado medidos de la fachada del patio a la medianera que las delimita.
- En el caso de adoptar esta tipología el fondo máximo del cuerpo edificado recayente a fachada no podrá en ningún caso los 13 m.
- Estos patios tendrán acceso directo desde la calle o desde otro patio situado en la misma parcela mediante un pasaje de ancho mínimo 1/3 del fondo edificado y como mínimo 3 m. Podrán estar cubiertos o no, pero en los pasajes de conexión con la calle será obligado mantener el plano de fachada.
- La altura máxima de las edificaciones que limiten el patio será de dos plantas.

7. Escaleras.

Las escaleras de acceso a viviendas plurifamiliares podrán iluminarse y ventilarse de forma cenital siempre que se proyecten con un lucernario de superficie mínima 2/3 de la superficie de la caja de escalera, y entre sus zancas exista un hueco en el que pueda inscribirse un círculo de 0,30 m de diámetro por el número de plantas del edificio. El ancho mínimo libre de las zancas será de 0,90 metros.

8. Ventilación.

Toda pieza habitable tendrá un hueco al exterior con superficie de 1/8 de su planta. Las piezas ventiladas sólo a través de galerías cerradas no podrán servir de dormitorios; la superficie mínima de los huecos de la galería será de 1/2 de su fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta. La galería nunca tendrá un ancho menor de 1,0m. Los cuartos de baño deberán tener ventilación al exterior; los cuartos de aseo podrán disponer chimeneas de ventilación.

Artículo 60 Bis B3.- Edificios o instalaciones disconformes con las Normas.

1. Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Parcial (109) que resulten disconformes con el mismo, quedan calificados como "fuera de ordenación".
2. Los edificios e instalaciones que resulten disconformes con la Ordenación, la Calificación o los Usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en los apartados 2) y 3) del artículo 137 de la Ley del Suelo (110).

(109) Hace referencia al Plan Parcial PP-1 "La condesa", aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 9 de junio de 1995, y posterior Cumplimiento de resolución con TC a la CPU, el 25 de febrero de 1997.

(110) La referencia a la Ley del Suelo habrá de entenderse a la legislación urbanística vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

3. En los edificios e instalaciones que, siendo conformes con la Ordenación, Calificación y Usos del suelo fueran disconformes con la Ordenanza de la zona en que estuvieran situados, y no esté programada su expropiación ni sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones de las Normas, podrán realizarse, previa Licencia Municipal, obras de reforma, consolidación y mantenimiento siempre que la edificación no se encuentre en situación legal de ruina y que las obras no aumenten el volumen edificado.

Artículo 60 Bis B4.- Número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas en todo el sector es de dos.

Artículo 60 Bis B5.- Altura de la edificación.

1. La altura desde la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra a la planta baja no será superior a 4 metros.

La solería de planta baja podrá elevarse desde la rasante de la calle hasta un máximo de 1,00 metro, no pudiéndose situar por debajo de ella en ningún punto de la fachada.

Las plantas de niveles superiores, incluso el bajo, tendrán una altura mínima de 3,00 metros y máxima de 4,00 metros medida de suelo a suelo.

2. Altura total. La altura total de la edificación habrá de fijarse dentro del margen que conceden las anteriores condiciones, debidamente justificada en función de la altura de las edificaciones próximas, debiendo igualmente justificarse en la documentación gráfica del proyecto la solución adoptada.

3. El arranque de cubiertas inclinadas en fachada podrá situarse a una altura máxima de 0,70 m sobre la cara superior del último forjado. En el caso de cubierta plana, los pretilos de fachada podrán elevarse como máximo 1,30 m sobre la cara superior del último forjado.

4. Tratamiento de medianeras. Será de cuenta del propietario de la casa más elevada "tratar" y conservar las superficies descubiertas de las medianeras o paramentos colindantes de su propiedad.

El tratamiento a realizar será en general el de enfoscar y pintar de blanco, salvo que el Ayuntamiento considere otro tratamiento alternativo en función de la superficie descubierta.

Se entiende por conservar el impedir que aparezca a la vista el material base de la pintura de recubrimiento.

SUBCAPÍTULO 3º. Normas Particulares de Edificación

Sección 1ª. Zona residencial Artículo 60 Bis C1.- Delimitación.

Corresponde a las manzanas denominadas G, H, e I en planos de proyecto, excepto las parcelas 150 y 151 de la manzana G, las parcelas 122, 123, 130 y 131 de la manzana H y la parcela 132 de la manzana I. (111)

(111) Corresponde con la zona de ordenanza edificatoria Residencial La Condesa, del plano de calificación número 6.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 60 Bis C2. Parcelación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela cuyas formas y dimensiones, de forma indicativa, se recogen en los Planos de Proyecto. (112)

Se permiten agregaciones y reajustes de parcelas.

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

- Longitud de fachada mínima: 6m.
- Superficie de parcela mínima: 150 m².

Artículo 60 Bis C3.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de la parcela, recogida en los siguientes puntos.

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

60 Bis C3.1. Número de plantas.

1. Número de plantas fijado: El número de plantas permitido es de dos.
2. Sótano o semisótano: Se permitirá la construcción de una planta de sótano o semisótano.
3. Construcciones por encima de la altura máxima.

Podrá autorizarse un ático cuya superficie no excederá de un 20% de la superficie total de la planta de cubierta. El ático comprenderá los espacios destinados a maquinaria de ascensor, salida de escalera, trasteros, etc., así como dependencias de posibles servicios generales del edificio, con exclusión del uso de vivienda, incluso aquéllas destinadas a portería.

El volumen de estos elementos quedará por debajo de un plano inclinado 45° respecto a la horizontal que se apoya en la arista superior del forjado de última planta en su intersección con el plano de fachada.

60 Bis C3.2. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de una parcela catastral es equivalente a la superficie de la misma que diste veinte metros desde la línea de fachada.

Tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente a la superficie del solar que se sitúe a una distancia mayor de 20 metros de las líneas de fachada a vía pública, con sujeción a las siguientes condiciones:

(112) Actualmente, al tratarse de parcelas en suelo urbano, la unidad de intervención es la parcela catastral.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

- Dicha superficie podrá reducirse siempre que el aumento de edificabilidad que suponga se compute con una reducción del número de plantas en la totalidad o parte del edificio proyectado, sin que esto pueda repercutir en un aumento de edificabilidad en ático.

- Estará separada de las líneas de fachada al menos dos crujías a la calle.

2. Las parcelas que aparecen calificadas como equipamiento público estarán exentas de la obligación de dejar el espacio libre previsto en el presente artículo.

3. Se permitirá excepcionalmente la ocupación total de la parcela en planta baja cuando ésta se destina a uso comercial, pero computando este exceso de edificabilidad a efectos de la máxima permitida.

Artículo 60 Bis C4.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

Es de aplicación el artículo 26.1 de las presentes Ordenanzas. (113)

Artículo 60 Bis C5.- Condiciones arquitectónicas.

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

a) El punto más bajo de cualquier anuncio no estará a menos de 2,50 m de la rasante de la calle.

b) Los situados en antepechos de huecos de pisos, barandillas o pretilas tendrán una altura máxima de 50 cm.

c) No podrán ocupar ni envolver ni siquiera parcialmente huecos de fachada.

d) No se permitirán anuncios colocados por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

e) Quedan prohibidas las vallas publicitarias.

Sección 2ª. Zona residencial con jardín

Artículo 60 Bis D1.- Delimitación.

Corresponde a las manzanas denominadas A, B, C, D, E y F en los planos de proyecto, más las parcelas 120 y 121 de la manzana G, las parcelas 122, 123, 130 y 131 de la manzana H y la parcela 132 de la manzana I. (114)

Artículo 60 Bis D2.- Parcelación.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela cuyas formas y dimensiones, de forma indicativa, se recogen en los Planos de Proyecto. (115)

(113) Se corresponde con el artículo 60 Bis B1 de las presentes Normas Urbanísticas.

(114) Corresponde con la zona de ordenanza edificatoria Residencial con Jardín La Condesa, del plano de calificación número 6.1 del Texto Refundido.

(115) Actualmente, al tratarse de parcelas en suelo urbano, la unidad de intervención es la parcela catastral.8

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba

Se permiten agregaciones y reajustes de parcelas.

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

- Longitud de fachada mínima: 6 m.
- Superficie de parcela mínima: 150 m².

Artículo 60 Bis D3.- Edificabilidad.

Es de aplicación el artículo 29 de las presentes Ordenanzas (116), excepto en lo referente al fondo computable como edificable que se contará a partir del retranqueo fijado.

Artículo 60 Bis D4.- Alineaciones, Salientes y Vuelos.

1. Alineaciones: La edificación se separa 5,00 m del lindero con el vial.

2. El espacio resultante entre edificación y vial tendrá carácter de jardín privado y deberá cerrarse con valla que será opaca hasta 1,00 m de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2,10 m sobre la rasante del vial en cada punto.

El proyecto de valla debe formar parte del proyecto de edificación.

3. Salientes: Las jambas de portadas y huecos volados y molduras podrán sobresalir un máximo de 30 cm de la línea de edificación.

4. Vuelos: El vuelo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será como máximo de 50 cm respecto a la línea de edificación.

Los balcones y terrazas estarán separados de la edificación colindante al menos una vez y media el vuelo.

Artículo 60 Bis D5.- Condiciones arquitectónicas.

Es de aplicación el artículo 31 de las presentes Ordenanzas. (117)

Sección 3ª. Zona de espacios libres Artículo 60 Bis E1.- Delimitación.

Corresponde a las parcelas denominadas 153 (manzana G) (118) y 157 (manzana J) (119) en los planos de proyecto.

Artículo 60 Bis E2. Usos

La parcela 153 se destinará a área de juegos de niños. La parcela 157 se destinará a jardines.

Además del uso principal de juegos y jardines, se permitirán usos complementarios y compatibles con el principal, siempre y cuando la ocupación de estos usos no supere el 5% de la superficie total.

(116) Se corresponde con el artículo 60 Bis C3 de las presentes Normas Urbanísticas.

(117) Se corresponde con el artículo 60 Bis C5 de las presentes Normas Urbanísticas.

(118) Parcela en esquina destinada a juegos infantiles delimitada por la Ronda del Guadajoz, calle Rafael Alberti y Av. de la Diputación.

(119) Zona ajardinada de la acera oeste de la Ronda del Guadajoz.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 60 Bis E3.- Condiciones de urbanización.

Estos espacios se dotarán de la vegetación, instalaciones y mobiliario urbano suficientes para su correcto disfrute.

Sección 4ª. Zona de equipamiento

Artículo 60 Bis F1.- Delimitación. (120)

Corresponde a las parcelas denominadas 152 (manzana G) (121) y 154, 155 y 156 (manzana J) (122) en los planos de proyecto (123).

Artículo 60 Bis F2.- Usos y edificabilidad. (124)

Todas las parcelas se destinarán a uso equipamiento docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, cultural y/o social.

Se fija una edificabilidad máxima por parcela de 2,00 m²techo/m²suelo, para las parcelas 152 y 154 (125), ordenándose en su caso el suelo no edificado como espacio anejo al uso principal.

Artículo 60 Bis G1.- Delimitación. (126)

Artículo 60 Bis G2.- Usos y edificabilidad. (127)

Artículo 60 Bis G3.- Cerramiento de Parcela.

En los frentes de parcela no edificados y que deban cercarse a tenor del uso a que se destina este suelo, se realizarán vallas opacas hasta 1,00 m de altura y de cerramiento ligero y transparente el resto sin superar en ningún caso la altura de 2,10 m sobre la rasante del vial o espacio libre que lo circunde en cada punto.

Artículo 60 Bis H1.- Delimitación. (128)

Artículo 60 Bis H2. Usos y edificabilidad. (129)

(120) Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(121) Parcela delimitada al norte por la calle Rafael Alberti, al sur por la Av. de la Diputación y al oeste por la parcela destinada a juegos infantiles.

(122) Conjunto de parcelas que limitada al noroeste con el área libre y el arroyo Cantarranas; al suroeste, con el área libre y río Guadajoz; y al este, con la Ronda del Guadajoz.

(123) Planos de la modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(124) Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(125) La parcela 154 limitada al norte con el área libre y parcela de equipamiento; al sur, con el área libre; al oeste, con el área libre y el río Guadajoz; y al este, con la Ronda del Guadajoz.

(126) Artículo suprimido, de la Sección 5ª Zona de equipamiento educacional, por la Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(127) Artículo suprimido, de la Sección 5ª Zona de equipamiento educacional, por la Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(128) Artículo suprimido, de la Sección 6ª Zona de equipamiento deportivo, por la Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

(129) Artículo suprimido, de la Sección 6ª Zona de equipamiento deportivo, por la Modificación del Plan Parcial PP-1 "La Condesa", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de mayo de 2013.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARA LA ZONA “UNIFAMILIAR AISLADA”

Artículo 61.- Definición.

Corresponde a zonas edificadas tradicionalmente en la Dehesilla y en la margen izquierda del río con tipología de vivienda unifamiliar aislada.

El ámbito de la zona “Unifamiliar Aislada” queda delimitado en los planos de Ordenación números 3a y 3b (Calificación del Suelo) (130).

Artículo 62.- Condiciones de Uso.

El uso permitido será el de vivienda unifamiliar. Se prohíben expresamente las viviendas plurifamiliares y el resto de usos no compatibles con el autorizado.

Artículo 63.- Unidad de intervención edificatoria.

1. La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral.
2. La segregación de una parcela catastral en varias será autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de fachada: 15 m.
- b) Fondo mínimo de parcela: 20 m.
- c) Superficie mínima de parcela: 400 m².

Artículo 64.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral (expresada en m² construidos), resulta de la aplicación de la Normativa de número de plantas y ocupación de parcela recogida en los siguientes artículos, todo ello en lo que no se oponga a las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá una edificabilidad por encima de la autorizada para el caso de obras de mejora, reforma y consolidación de edificaciones.
- b) La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable a efectos de edificabilidad máxima.

Artículo 65.- Número de Plantas.

1. El número de plantas permitido será de dos tal y como queda recogido en los planos números 3a y 3b (Calificación del Suelo) (131).
2. Sótano o semisótano: Podrá autorizarse la construcción de una planta de sótano o semisótano.
3. Construcciones por encima de la altura máxima:
 - a) En el caso de que la edificación sea con cubiertas inclinadas, estas oscilarán entre 20 y 30 grados y el material de cubrición será de teja.

El espacio interior no será habitable, pudiendo ubicarse solo instalaciones al servicio de la vivienda.

(130) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

(131) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

b) En el caso de cubierta plana, por encima de la altura máxima podrá autorizarse un ático cuya superficie no excederá del 20% de la superficie total de cubierta destinado a castillete de escalera e instalaciones al servicio de la vivienda. Este ático estará retranqueado 3 m como mínimo de la línea de fachada.

Artículo 66.- Ocupación máxima.

La ocupación máxima de parcela es del 40% de la superficie neta de la misma. Esta superficie se dispondrá siempre con arreglo a las siguientes condiciones:

- a) Separación a lindero de parcela que de frente a vial: 5 m.
- b) Separación a linderos privados: 3 m.

Artículo 67.- Alineaciones, salientes y vuelos.

1. Alineaciones: La alineación a vial será la señalada en el plano n°4ª (132). Se resolverá con valla que tendrá que ser opaca hasta 1,00 m de altura, realizándose el resto con cerramiento ligero y transparente, sin rebasar en ningún caso la altura total de 2,10 m sobre la rasante del vial en cada punto.

El proyecto de valla se presentará conjuntamente con el proyecto de edificación.

2. Salientes: Las jambas de portadas y huecos, rejas voladas y molduras, podrán sobresalir un máximo de 30 cm del perímetro definido por la separación a linderos fijada en el artículo 65 (133) de las presentes Normas.

3. Vuelos: El vuelo máximo de marquesinas y viseras será inferior a 0,50 m con relación al perímetro definido por la separación a linderos.

En el caso de balcones y terrazas, sólo podrá ocuparse la banda definida por la separación al lindero a vial, con vuelos menores a 0,50 m.

CAPÍTULO VII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL"

Artículo 68.- Definición.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial. Esta vivienda no será exenta.

El ámbito de la zona industrial queda delimitado en los Planos de Ordenación números 3a y 3b (Calificación del Suelo) (134).

Artículo 69.- Condiciones de Uso.

1. Los usos permitidos quedan regulados, en su caso, por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

(132) Se corresponde con el plano número 7.2 del Texto Refundido.

(133) Debería remitir al artículo 66 de las presentes Normas, que es donde se fija la separación a linderos.

(134) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

2. Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas, que aún aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.
3. Se prohíbe expresamente el uso residencial, salvo que esté al servicio directo de la industria y no sea incompatible con la misma.
4. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
5. Separación de la zona industrial (Espacio libre privado con tratamiento ajardinado.): Se mantendrá libre de cualquier uso una banda de 6 m en la medianera del fondo que obligatoriamente se plantará de arbolado de gran porte (chopos, álamos...).

Artículo 70.- Unidad de Intervención Edificatoria.

1. La unidad de Actuación edificatoria es la parcela catastral existente o la resultante de la parcelación del sector PP4.
2. Se permiten las agregaciones de parcelas.
3. Las segregaciones de parcela existentes serán autorizables, siempre que la parcela mínima resultante sea de 1.200 m².

Artículo 71.- Aprovechamiento Urbanístico.

1. El número de plantas de la edificación será de una.
2. No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.
3. Separación a linderos: será de 4 m a linderos privados y 10 m a linderos públicos no pudiendo sobresalir ningún elemento de dicha alineación.
4. Ocupación: No se limita. Se permite una entreplanta para uso de vivienda y oficinas siempre que la superficie no sea mayor que el 20 % de la ocupación en planta baja.

CAPÍTULO VIII. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL CON TOLERANCIA"

Artículo 72.- Definición.

Corresponde a las zonas sobre las que se propone un uso industrial con tolerancia de uso residencial. El ámbito de esta zona queda delimitado en los Planos de Ordenación números 3a y 3b (Calificación del Suelo) (135).

Artículo 73.- Condiciones de uso. (136)

Se permiten los usos Industriales, Comerciales y ligados a la actividad agraria, que reúnan las medidas correctoras impuestas por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental (137) y en su caso por el Reglamento de actividades M.I.N.P. Pudiendo autorizarse una vivienda en planta superior para el personal al servicio de la actividad.

(135) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

(136) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, que modifica este artículo.

(137) Las referencias a la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, ha de entenderse a la legislación ambiental en vigor.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 74.- Unidad de intervención edificatoria.

1. La Unidad de intervención edificatoria es la parcela catastral existente.
2. Se permiten agregaciones de parcelas.
3. Las segregaciones de parcelas serán autorizables siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones (138):
 - a) Longitud mínima de fachada: 8 m.
 - b) Superficie mínima de parcela: 200 m².

Artículo 75.- Aprovechamiento edificatorio.(139)

1. El número de plantas de la edificación será de dos cuando no se edifique vivienda que podrá ser de una sola planta con un máximo de 5m de altura.
2. La edificación máxima será de 1,2 m²/m² sobre parcela neta.
3. No se limita la ocupación, excepto en las parcelas linderas con la parcela del Cuartel de la Guardia Civil con un retranqueo mínimo edificatorio de 3,00m. (140)

Artículo 76.- Alineaciones, salientes y vuelos.

Será de aplicación las especificaciones del artículo 25 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en lo referente a vuelos:

- a) El vuelo máximo de balcones, terrazas, marquesinas y viseras será, en cualquier caso de 50 cm con relación a la alineación de la calle.
- b) No se admitirán cuerpos volados cerrados.
- c) Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo.
- d) Los balcones no podrán tener una longitud total acumulada superior a la mitad de la fachada.

CAPÍTULO VIII BIS. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL LA GENERALA". (141)

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 76 Bis A1.- Normas generales de uso

- 1.- Los usos serán los descritos en el plano nº7. (142)
- 2.- Clases de usos. Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

(138) Modificación de las Normas Urbanísticas, artículo 74.3, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 26 de abril de 2012, en el que se elimina la delimitación de fondo mínimo de parcela marcado en 30m, salvo para la UE-11 que era de 15m.

(139) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, que modifica este artículo.

(140) Modificación Puntual de las NN.SS. UE-11 Manzana de Protección Civil, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 19 de noviembre de 2002.

(141) Ordenanzas del Plan Parcial PP-10 "La Generala", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 17 de diciembre de 2003.

(142) Corresponde con el plano de Calificación 6.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

- a) Exclusivo: Aquél cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.
- b) Dominante: Aquél de implantación mayoritaria en la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela, pudiendo llegar a ser exclusivo o coexistir con otro uso dominante o compatible.
- c) Compatible: Es aquél que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias.
- d) Prohibido: Es aquél expresamente prohibido en el ámbito que se señale.
- 3.- Cambios de uso. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante Modificación de Normas Subsidiarias. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las NNSS y reglamentación vigente de aplicación.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Bis B1.- Condiciones generales y zonificación.

1.- Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación.

2.- Se establecen normas de edificación específicas para cada una de las zonas siguientes:

- Zona Industrial Tolerancia.
- Zona Industrial Ligero.
- Zona de Servicios de interés Público y Social.
- Zona de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos.
- Zona de Sistema Técnico.

Sección 1ª. Zona Industrial Tolerancia

Será de aplicación, en lo no definido en estas ordenanzas, las ordenanzas para la "Zona Industrial con Tolerancia".

Artículo 76 Bis C1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Ordenación bajo el epígrafe INDUSTRIAL TOLERANCIA. (143)

Artículo 76 Bis C2.- Alineaciones y rasantes.

En el plano nº 8 (144) se definen las alineaciones de manzana, delimitando el dominio público y privado. La edificación deberá ajustarse a dichas alineaciones.

Las rasantes se definen en el mismo plano.

(1419 Ordenanzas del Plan Parcial PP-10 "La Generala", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 17 de diciembre de 2003.

(142) Corresponde con el plano de Calificación 6.1 del Texto Refundido.

(143) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 5.1 bajo el epígrafe Industrial con Tolerancia La Generala.

(144) Se corresponde con el plano 7.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 76 Bis C3.- Alturas.

1.- Número de plantas: Dos. Se permitirá la edificación de una planta menos de las permitidas.

2.- Altura métrica: planta baja comprendida entre 3,00 y 5,00 metros; planta alta comprendida entre 3,00 y 4,00 metros.

Artículo 76 Bis C4.- Ocupación máxima de parcela. No se limita.

Artículo 76 Bis C5.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,20 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Bis C6.- Parcelación.

La parcela mínima será de 200 m² de superficie, con fachada mínima de 8 m.

Artículo 76 Bis C7.- Vuelos y cuerpos salientes.

En lo que se refiere a vuelos y cuerpos salientes es de aplicación el artículo 76.

Artículo 76 Bis C8.- Usos.

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por la legislación sectorial de aplicación.

Comercial.

Equipamiento

Usos compatibles: Vivienda en planta alta, de uso exclusivo del personal al servicio de la actividad industrial y formando una sola unidad jurídica el conjunto de la edificación.

Aparcamiento.

Oficina.

Usos prohibidos: Los restantes. Se prohíben expresamente aquellas industrias que, aun aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

Sección 2ª. Zona Industrial Ligero

Artículo 76 Bis D1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº7 de Ordenación bajo el epígrafe INDUSTRIAL LIGERO. (145)

Artículo 76 Bis D2.- Alineaciones y rasantes.

En el plano nº 8 (146) se definen las alineaciones de manzana, delimitando el dominio público y privado. La edificación deberá ajustarse a dichas alineaciones, salvo en aquellos casos en los que la funcionalidad específica del edificio proyectado exija lo contrario, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Las edificaciones en parcelas colindantes con el Suelo No Urbanizable o con el Sistema de Espacios Libres se retranquearán al menos 3,00 metros de esta linde, cercándose este espacio con valla de altura no superior a 3,00 m.

Las rasantes se definen en el mismo plano.

(145) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.1 bajo el epígrafe Industrial Ligero La Generala.

(146) Se corresponde con el plano 7.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 76 Bis D3.- Alturas.

1.- Número de plantas: Una. Se permitirá la edificación de una segunda planta cuya superficie no podrá superar en ningún caso el 20% de la parcela.

2.- Altura métrica: planta baja comprendida entre 4,00 y 5,00 metros; planta alta comprendida entre 3,00 y 4,00 metros. Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una mayor altura, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 76 Bis D4.- Ocupación máxima de parcela. No se limita.

Artículo 76 Bis D5.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Bis D6.- Parcelación.

La parcela mínima será de 300 m² de superficie, con fachada mínima de 10 m.

Artículo 76 Bis D7.- Vuelos y cuerpos salientes.

En lo que se refiere a vuelos y cuerpos salientes es de aplicación el artículo 76.

Artículo 76 Bis D8.- Usos.

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por la legislación sectorial de aplicación.

Comercial.

Equipamiento

Usos compatibles: Aparcamiento.

Oficina.

Usos prohibidos: Los restantes. Se prohíben expresamente aquellas industrias que, aun aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

Sección 3ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social

Artículo 76 Bis E1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº7 de Ordenación bajo el epígrafe EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL Y PARQUE DEPORTIVO. (147)

Artículo 76 Bis E2.- Alineaciones y rasantes.

Es de aplicación el artículo 76 Bis C2 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Bis E3.- Alturas.

Es de aplicación el artículo 76 Bis C3 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Bis E4.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,20 m²techo/m²suelo para el Equipamiento Social-Comercial y de 0,20 m²techo/m²suelo para el Equipamiento Deportivo.

Artículo 76 Bis E5.- Vuelos y cuerpos salientes.

Es de aplicación el artículo 76 de estas Normas.

(147) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.1 bajo los epígrafes Zona Industrial La Generala Social y Comercial (S) y Zona Industrial La Generala Parque Deportivo (D).

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Zona de Equipamiento Social y Comercial

Artículo 76 Bis E6.- Usos.

Uso dominante: Comercial en cualquiera de sus categorías, Servicios Sociales y Culturales Públicos.

Usos compatibles: Aparcamiento.
Oficinas públicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

Zona de Parque Deportivo

Artículo 76 Bis E7.- Usos.

Uso exclusivo: Deportivo.

Usos prohibidos: Los restantes.

Sección 4ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de Uso y Dominio Públicos

Artículo 76 Bis F1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº7 de Ordenación bajo el epígrafe ÁREAS LIBRES. (148)

Artículo 76 Bis F2.- Edificabilidad.

La edificabilidad asignada para usos compatibles será de 0,10 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Bis F3.- Usos.

Uso dominante: Áreas libres.

Usos compatibles: Relación y espectáculos.

Usos prohibidos: Los restantes.

CAPÍTULO VIII TER. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL EL ARCA" (149)

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 76 Ter A1.- Normas generales de uso.

1.- Los usos serán los descritos en el plano nº7 (150).

2.- Clases de usos. Por su situación jurídica se dividen en exclusivos, dominantes, compatibles y prohibidos.

a) Exclusivo: Aquel cuya implantación ocupa la totalidad del suelo y/o edificación de la parcela.

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

(148) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.1 bajo el epígrafe Espacios Libres La Generala.

(149) Ordenanzas del Plan Parcial PP-11 "El Arca", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 14 de junio de 2004.

(150) Corresponde con el plano de Calificación 6.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

c) Compatible: Es aquel que debe coexistir con el uso dominante dentro de una parcela, sin perder ninguna de sus características propias.

d) Prohibido: Es aquel expresamente prohibido en el ámbito que se señale.

3.- Cambios de uso. Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que estén señaladas como equipamiento, sean de dominio público o privado, salvo que dicho cambio suponga un mantenimiento de su carácter de equipamiento, o sea desafectado su uso mediante Modificación de Normas Subsidiarias. Los cambios de uso del suelo y edificación están sometidos a licencia municipal, la cual se otorgará cumpliendo las determinaciones de las NNSS y reglamentación vigente de aplicación.

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Ter B1.- Condiciones generales y zonificación.

1.- Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación.

2.- Se establecen normas de edificación específicas para cada una de las zonas siguientes:

- Zona Industrial.
- Zona de Servicios de interés Público y Social.
- Zona de Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos.
- Zona de Equipo Técnico.

Sección 1ª. Zona Industrial

Artículo 76 Ter C1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Proyecto bajo el epígrafe INDUSTRIAL. (151)

Artículo 76 Ter C2.- Alineaciones y rasantes.

En el plano nº 8 (152) se definen las alineaciones de manzana, delimitando el dominio público y privado. La edificación deberá ajustarse a dichas alineaciones. Podrán no alinearse aquellas construcciones que por su función así lo exija necesariamente, debiendo quedar justificada esta necesidad.

La edificación se separará al menos 3,00 metros del Suelo No Urbanizable, permitiéndose el cerramiento de este espacio con valla opaca de hasta 3,50 m de altura.

Las rasantes se definen en el mismo plano.

Artículo 76 Ter C3.- Alturas.

- 1.- Número de plantas: Dos. Se permitirá la edificación de una planta menos de las permitidas.
- 2.- Altura métrica: planta baja comprendida entre 3,00 y 5,00 metros; planta alta comprendida entre 3,00 y 4,00 metros. Esta altura solo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una mayor altura, debiendo quedar justificada esta necesidad.

(151) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo el epígrafe Industrial El Arca.

(152) Se corresponde con el plano 7.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 76 Ter C4.- Ocupación máxima de parcela. No se limita.

Artículo 76 Ter C5.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Ter C6.- Parcelación.

La parcela mínima será de 500 m² de superficie, con fachada mínima de 10 metros.

Artículo 76 Ter C7.- Vuelos y cuerpos salientes.

En lo que se refiere a vuelos y cuerpos salientes es de aplicación el artículo 76 de estas Normas.

Artículo 76 Ter C8.- Usos.

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por la legislación sectorial de aplicación.
Equipamiento.

Usos compatibles: Vivienda de uso exclusivo del personal al servicio de la actividad industrial, siempre que se implante en una parcela de al menos 1.500m² y formando una sola unidad jurídica el conjunto de la edificación.

Aparcamiento. Se reservarán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en número de una por cada doscientos metros cuadrados construidos o fracción más las que resulten anuladas, por los accesos a las parcelas, de las proyectadas en la vía pública.

Oficina.

Usos prohibidos: Los restantes.

Sección 2ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social Artículo

76 Ter D1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº7 de Proyecto bajo el epígrafe EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL (parcela 1) Y PARQUE DEPORTIVO (parcela 2). (153)

Zona de Equipamiento Social y Comercial

Artículo 76 Ter D2. Alineaciones y rasantes.

Es de aplicación el artículo 76 Ter C2 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Ter D3. Alturas.

Es de aplicación el artículo 76 Ter C3 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Ter D4. Ocupación.

Es de aplicación el artículo 76 Ter C4 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Ter D5. Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Ter D6. Vuelos y cuerpos salientes.

Es de aplicación el artículo 76 de estas Normas.

(153) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo los epígrafes Zona Industrial El Arca Social y Comercial (S) y Zona Industrial El Arca Parque Deportivo (D).

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 76 Ter D7. Usos.

Uso dominante: Comercial en cualquiera de sus categorías, Servicios Sociales y Culturales públicos.

Usos compatibles: Aparcamiento. Oficinas públicas.

Usos prohibidos: Los restantes.

Zona de Parque Deportivo

Artículo 76 Ter D8. Usos y edificabilidad.

El uso exclusivo será el deportivo, estando prohibidos todos los demás.

La edificabilidad asignada para usos al servicio del parque Deportivo será de 0,10 m² techo/m² suelo.

Sección 3ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de uso y dominio públicos Artículo 76 Ter E1.

Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº 7 de Proyecto bajo el epígrafe Áreas Libres (parcela 3). (154)

Artículo 76 Ter E2. Edificabilidad.

La edificabilidad asignada para usos compatibles será de 0,01 m² techo/m² suelo.

Artículo 76 Ter E3. Usos.

Uso dominante: Áreas libres.

Usos compatibles: Relación y espectáculos.

Usos prohibidos: Los restantes.

CAPÍTULO VIII QUATER. ORDENANZAS PARA LA "ZONA INDUSTRIAL LA CERÁMICA" (155)

SUBCAPÍTULO 1º. Normas Generales de Uso

Artículo 76 Quater A1.- Normas generales de uso

- 1.- Las clases de usos determinados se corresponden con lo especificado en el Título IV, Capítulo VII de las Normas Subsidiarias, integrándose el sector en la denominada "Zona Industrial".
- 2.- Los usos serán los descritos en el plano nº6. (156)

SUBCAPÍTULO 2º. Normas Generales de Edificación

Artículo 76 Quater B1.- Condiciones generales y zonificación

Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación y en las Normas Específicas para la Zona Industrial.

(154) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo el epígrafe Espacios Libres El Arca.

(155) Ordenanzas del Plan Parcial PP-5 "La Cerámica", aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 23 de julio de 1997.

(156) Corresponde con el plano de Calificación 6.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Se establecen normas de edificación específica para cada una de las zonas siguientes:

- Zona Industrial.
- Zona de Servicios de Interés Público y Social.
- Zona de Sistema de Espacios Libres y Uso Público.

Sección 1ª. Zona Industrial

Artículo 76 Quater C1.- Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano nº 6 ordenación bajo el epígrafe INDUSTRIAL. (157)

Artículo 76 Quater C2.- Alineaciones y rasantes.

1.- Son las definidas en el plano nº7 (158). Coinciden con el límite entre dominio público y privado, configurando fachada exterior todo su perímetro.

2.- Se prohíben todo tipo de retranqueos, debiendo mantener el plano de fachada en toda su superficie.

Artículo 76 Quater C3.- Alturas.

- Número de plantas: Una. Se permite una entreplanta siempre que su superficie no sea mayor que el 20% de la ocupación en planta baja.

- Alturas métricas: No se fija altura máxima, debiendo la misma justificarse por el propietario en razón de la naturaleza de la actividad industrial.

Artículo 76 Quater C4.- Ocupación máxima de parcela.

No se limita. Como queda dicho en el Art.76 Quater C3, se permite una entreplanta siempre que su superficie no sea mayor que el 20% de la ocupación en planta baja.

Artículo 76 Quater C5.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,00m²techo/m² suelo.

Artículo 76 Ter C6.- Parcelación.

La parcela mínima será de 375 m² de superficie, con fachada mínima de 10 m.

Artículo 76 Ter C7.- Vuelos y cuerpos salientes. Es de aplicación el artículo 76 de estas Normas.

Artículo 76 Ter C8.- Usos.

Uso dominante: Industrial, regulado en su caso por el "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".

Usos compatibles: Aparcamiento Oficina.

Residencial al servicio directo de la industria, siempre que ésta esté implantada en una parcela de al menos 1.500 m² de superficie y la vivienda no supere 120 m² construidos.

Usos prohibidos: Se prohíben expresamente aquellas industrias Nocivas y Peligrosas, que aun aplicándoseles las medidas correctoras oportunas, resulten incompatibles con el uso residencial próximo.

(157) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo el epígrafe Industrial La Cerámica.

(158) Se corresponde con el plano 7.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Sección 2ª. Zona de Servicios de Interés Público y Social

Artículo 76 Quater D1.- Delimitación

Comprende la zona señalada en el plano de ordenación bajo el epígrafe EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL Y PARQUE DEPORTIVO.(159)

Zona de Equipamiento Social y Comercial

Artículo 76 Quater D2.- Alineaciones y rasantes.

Es de aplicación el artículo 76 Quater C2 de las presentes ordenanzas.

Artículo 76 Quater D3.- Alturas.

- Número de plantas: Dos.

- Altura métrica: Será de aplicación el artículo 29 de estas Normas.

Artículo 76 Quater D4.- Edificabilidad.

La edificabilidad sobre parcela neta será de 1,50 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Quater D5.- Vuelos y cuerpos salientes.

Es de aplicación el artículo 76 de estas Normas.

Artículo 76 Quater D6.- Usos.

Usos dominantes: Comercial en cualquiera de sus categorías, servicios sociales y culturales públicos.

Usos compatibles: Aparcamiento. Oficinas públicas.

Usos prohibidos: Los restantes. Zona de Parque Deportivo.

Artículo 76 Quater D7. Usos y edificabilidad.

El uso principal será el deportivo al aire libre.

La edificabilidad asignada para los usos al servicio del parque Deportivo será de 0,05 m²techo/m²suelo.

Sección 3ª. Zona de Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público

Artículo 76 Quater E1.- Delimitación.

Comprende la zona señalada en el plano nº6 de ordenación bajo el epígrafe SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.(160)

Artículo 76 Quater E2.- Edificabilidad.

La edificabilidad asignada para los usos compatibles sobre el suelo de espacios libres será de 0,02 m²techo/m²suelo.

Artículo 76 Quater E3.- Usos.

Uso dominante: Áreas libres.

Usos compatibles: Relación y espectáculos.

Usos prohibidos: Los restantes.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LAS ZONAS INCLUIDAS EN “POLIGONOS”

Artículo 77.- Definición.

Corresponde a aquellas zonas incluidas en un “Polígono” para las que se prevé su desarrollo mediante el instrumento de planeamiento necesario.

(159) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo los epígrafes Zona Industrial La Cerámica Social y Comercial (S) y Zona Industrial La Cerámica Parque Deportivo (D).

(160) Corresponde con la zona señalada en el plano de Calificación 6.2 bajo el epígrafe Espacios Libres La Cerámica.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

El ámbito de estas zonas queda delimitado en los planos de ordenación números 5a y 5b (Gestión del suelo) (161).

Artículo 78.- Delimitación.

Los Planes Especiales o Estudios de Detalle podrán reajustar la delimitación de los "Polígonos" señalada en las presentes Normas, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada "Polígono". Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

Artículo 79.- Alineaciones y rasantes.

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

2. No podrán fraccionarse los espacios libres previstos para cada uno de los Polígonos y señalados en los planos de ordenación correspondientes.

Tampoco podrán variar su posición relativa respecto a la edificación y límites del Polígono.

Artículo 80.- Normas relativas a la parcelación del suelo.

1. En las parcelaciones y reparcelaciones de terrenos necesarias para el desarrollo de los "Polígonos", de uso residencial, las parcelas resultantes tendrán una superficie no menor de 80 m² y presentarán un frente mínimo de fachada de 6 metros. Las parcelas en "unidades" de uso industrial tendrán como mínimo 200 m².

Artículo 81.- Aprovechamiento Edificatorio.

1. El aprovechamiento edificatorio queda reflejado en los cuadros del anexo 1, así como en el Título III de las presentes ordenanzas.

2. La altura máxima de la edificación será la determinada en los planos números 3a y 3b (Calificación del Suelo). (162)

Artículo 82.- Ordenanzas.

Para los "Polígonos" serán de aplicación, en todo lo que no se oponga a los artículos anteriores del presente capítulo, las ordenanzas específicas para la zona en que están incluidas y calificadas, correspondiéndose con los Capítulos IV y VI del presente Título.

(161) Se corresponde con la serie de planos número 8 del Texto Refundido.

(162) Se corresponde con la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 83. Actuaciones. (OE) Polígonos (163)

UE-1a	ESCUELAS REALES.(164)
UE-1b (PA)	ESCUELAS REALES.(165)
UE-1c (PA)	ESCUELAS REALES.(166)
UE-2	CONEXIÓN TRASTORRES-AGUJERO.(166)
UE-3a.	CASTILLO Y MIRADOR.(166)
UE-3b	CASTILLO Y MIRADOR.(166)
UE-3c	CASTILLO Y MIRADOR.(166)
UE-3d	CASTILLO Y MIRADOR.(166)
UE-4	REÑIDERO. (167)
UE-5	LLANO DE JESÚS.(168)
UE-6	PLAZA DE ABASTOS (169).
UE-7	CABEZA DE PUENTE LLANO DE LA FUENTE.(169)
UE-8a (PA)	SILO-CASA DE VERA "PLAZA" (170)
UE-8b	SILO-CASA DE VERA "NUDO TRÁFICO". (171)

(163) Denominados Unidades de Ejecución con las siglas UE por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, sustituyendo a las siglas PA del documento de NNUU de las NN.SS.

(164) El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-1a por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.

(165) Modificada por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000, que lo subdividió en unidades de ejecución.

(166) Modificada por el documento de Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).

(167) Modificada por la Modificación Puntual de las NN.SS. de Castro del Río. Unidad de Ejecución UE4 Reñidero, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión del 27 de mayo de 2021.

(168) Suprimida por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

(169) El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-6 por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.

(170) Modificada por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

UE-9a (PA)	ACCESOS AL CEMENTERIO. (171)
UE-9b	ACCESOS AL CEMENTERIO. (172)
UE-10	NUEVO SILO.
UE-11	MANZANA DE PROTECCIÓN CIVIL. (172)
UE-12	TRAVESÍA DE LA SALUD. (173)
UE-13	CABEZA DE PUENTE EN DEHESILLA. (174)
UE-14	PLAZA DE LA DEHESILLA 1.
UE-15a	PLAZA DE LA DEHESILLA 2. (175)
UE-15b	PLAZA DE LA DEHESILLA 2. (176)
UE-15c	PLAZA DE LA DEHESILLA 2. (175)
UE-16a.1	DEHESILLA I:CONEXIÓN VIARIO ACEITERAS (176)
UE-16a.2	DEHESILLA I:CONEXIÓN VIARIO ACEITERAS(177)
UE-16b.1	DEHESILLA II:CONEXIÓN VIARIO ACEITERAS(178)
UE-16b.2	DEHESILLA II:CONEXIÓN VIARIO ACEITERAS(178)
UE-17a	DEHESILLA:CONEXIÓN VIARIO CERÁMICAS.(179)
UE-17b	DEHESILLA: CONEXIÓN VIARIO CERÁMICAS.(180)

(171) *Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación en el ámbito de la UE-9 "Accesos al Cementerio", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 10 de mayo de 2007, que la subdividió en dos unidades de actuación y una actuación aislada para sistema general viario.*

(172) *El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-11 por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(173) *Modificación Puntual de las NN.SS en el ámbito de la UE-12, aprobada definitivamente por la CPU, el 30 de octubre de 2001.*

(174) *Modificada por el documento de Subsanción parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.*

(175) *Modificación Puntual de las NN.SS. Modificación de la UE-15 Delimitación de Unidades de Ejecución, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 26 de diciembre de 2002.*

(176) *El Texto Refundido la incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(177) *Modificación Puntual de las NN.SS en el ámbito de la UE-16 Dehesilla, aprobada definitivamente por la CPU, el 29 de abril de 1998, que la subdivide en dos unidades de ejecución. Posterior modificación, subdivisión de la UE-16a, en UE-16a.1 y UE-16a.2, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de marzo de 2017.*

(178) *Modificación Puntual de las NN.SS en el ámbito de la UE-16 Dehesilla, aprobada definitivamente por la CPU, el 29 de abril de 1998, que la subdivide en dos unidades de ejecución. Posterior modificación, subdivisión de la UE-16b, en UE-16b.1 y UE-16b.2, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 24 de febrero de 2016.*

(179) *La Adaptación parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011, y posterior documento de Subsanción de errores aprobado posteriormente, el 29 de septiembre de 2022, incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-17a por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

(180) *La Adaptación parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011, y posterior documento de Subsanción de errores aprobado posteriormente, el 29 de septiembre de 2022, incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado a la UE-17b por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

UE-18a	DEHESILLA: CONEXIÓN VIARIO CALLEJÓN DE TEJARES. (181)
UE-18b	DEHESILLA: CONEXIÓN VIARIO CALLEJÓN DE TEJARES. (182)
UE-19	DEHESILLA: CONEXIÓN VIARIO CALLEJÓN DE TEJARES. (182)
UE-20	DEHESILLA: APERTURA NUEVA CALLE EN PALMERA. (183)
UE-21	ENTRADA POR N-432 JUNTO AL PARQUE.
UE-22a	LLANOS DEL ESPINAR.(183)
UE-22b	LLANOS DEL ESPINAR.(184)
UE-23	LLANOS DEL ESPINAR.
UE-24	LLANOS DEL ESPINAR.(184)
UE-25	LLANOS DEL ESPINAR.
UE-26	LLANOS DEL ESPINAR TRAVESÍA.(185)
UE-27 (PA)	EDIFICACIONES EN MARGEN DERECHA DE LA N-432.(186)
UE-28	EDIFICACIONES EN CAMINO DE LAS MORERAS.183
UE-29	(ANTIGUA PA-29) ACCESO N-432.(185)
UE-29M(PA)	DEHESILLA: CONEXIÓN VIARIO CALLEJÓN DE TEJARES. (187)
UE-30 (PA)	TERRENOS COMPRENDIDOS ENTRE RONDA DE CARBONELL, C/ CÓRDOBA, C/HUERTO MÁRQUEZ Y AVDA. DE LA DIPUTACIÓN.(188)

(181) *Modificación Puntual de las NN.SS en el ámbito de la UE-18 "Dehesilla: Conexión viario callejón de Tejares", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 24 de julio de 2007.*

(182) *Modificada por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.*

(183) *Innovación de las NN.SS en el ámbito de la UE-22 "Llanos del Espinar", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 22 de junio de 2009.*

(184) *Modificada por el documento de Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).*

(185) *Suprimida por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000.*

(186) *Subsanación parcial de Deficiencias de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 1) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 18 de noviembre de 1994.*

(187) *Creada por el documento de Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la CPU, el 25 de julio de 2000 y denominada UE-29M por el documento de a Adaptación Parcial a la LOUA del PGV aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.*

(188) *Modificación Puntual de las NN.SS en los terrenos comprendidos entre Ronda de Carbonell, calle Córdoba, calle Huerto Márquez y Avda. de la Diputación (UE-30), aprobada definitivamente con suspensiones por la CPU, el 18 de noviembre de 1994, y posterior Cumplimiento de resolución con Toma de Conocimiento (TC) a la CPU. el 29 de enero de 1996.*

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Proyectos de Urbanización.

PU-1	LLANO DE LA IGLESIA. (189)
PU-2	PLAZA SAN FERNANDO. (189)
PU-3	LLANO DE LA FUENTE-PUENTE VIEJO. (189)
PU-4	C/CORREDERA - LLANO DEL CONVENTO. (189)
PU-5	CAMINO DE LA MINGUILLA.
PU-6	PLAZA DEL PUENTE NUEVO.
PU-7	CRUZ DEL CHOCOLATERO. (189)
PU-8	TERRAPLÉN Y ZONA EN CALLE EN COLEGIO DE E.G.B.
PU-9	CALLE Y PLAZA DE LA SALUD. (189)
PU-10	AVENIDA DE JAÉN.
PU-11	CAMINO DEL BARRERO.
PU-12	PLAZA DE LA CABEZA DEL PUENTE VIEJO EN DEHESILLA.

Los objetivos, directrices, planimetría y cuadros numéricos aparecen recogidos en el Anexo nº1.

TÍTULO V. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 84.- Alcance.

1. Las Normas de Ordenación establecen para los sectores de suelo urbanizable, su dependencia del desarrollo urbano previsto, su relación con la estructura general y orgánica del territorio, sus intensidades, usos globales y condiciones de ordenación.

2. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas. (190)

3. Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente. (191)

(189) El Texto Refundido incluye dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado la PU por encontrarse desarrollada y ejecutadas las obras de urbanización.

(190) Artículo 15.1 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011. Las referencias a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 85.- Sectores de suelo urbanizable. (192) (OE)

El presente documento establece siete sectores en suelo urbanizable, dos residenciales y cinco industriales, tal y como se señala en el plano nº5a (Gestión del suelo) (193).

La ordenación de dichos sectores viene fijada en el plano de ordenación nº3a (194) si bien los Planes Parciales podrán reajustar parcialmente algunas determinaciones en lo relativo a parcela mínima, en consonancia con los sectores ya desarrollados, por razones justificadas, y siempre y cuando no esté contra las Normas. Cada sector desarrollará atendiendo la Ordenanza de la zona donde esté localizado.

Podrán modificarse alineaciones y rasantes en aquellos viarios no estructurantes del sector.

CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-1" "LA CONDESA". (195)

Artículo 86.- Criterios y objetivos de Ordenación.

Artículo 87.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 88.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-2".

Artículo 89.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: Se desarrollará en la zona Sur dentro del ámbito territorial definido en el plano 5a (Gestión del suelo) (196).

2. Se ordena el suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

(191) Artículo 15.2 del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento ,el 29 de septiembre de 2011.

(192) Subsanación parcial de Deficiencias y Modificación de las NN.SS (Cumplimiento de Resolución 2) aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo, el 25 de julio de 2000.

(193) Se corresponde con los planos 8.1 y 8.2 del Texto Refundido.

(194) Se corresponde con los planos 6.1 y 6.2 del Texto Refundido.

(195) El Sector PP-1 "La Condesa", ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado, al haberse realizado todo su planeamiento de desarrollo, ejecutado y recepcionado las obras de urbanización, según se detalla en el apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo de la Memoria de la Adaptación Parcia a la LOUA del P.GV. de Castro del Río.

(196) Se corresponde con el plano número 8.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 90.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será residencial R2 y R3.
2. La densidad máxima se fija en 40 viv/ha.
3. Parcelación: La superficie mínima de parcela será de 150 m² con una fachada mínima de 6m.
4. Alineaciones: En las manzanas en que se fija alineación interior y exterior la superficie entre ambas se destina a jardín privado. La dimensión de este jardín será siempre de 5m medidas entre las dos alineaciones.

La valla exterior deberá ser opaca hasta 1m de altura y con cerramiento transparente hasta 2,10 m.

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (197).

Artículo 91.- Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 12 meses desde la finalización de las obras del encauzamiento del río en su margen derecha, el Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de cooperación o expropiación.
2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por Polígonos. La delimitación de los Polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-3"

Artículo 92.- Criterios y objetivos de Ordenación.

1. Delimitación: Se desarrollará en la zona Este dentro del ámbito territorial definido en el plano 5a (Gestión del suelo) (198).
2. Se ordena el suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Artículo 93.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será residencial R2 y R3.
2. La densidad máxima se fija en 45 viv/ha.
3. Parcelación: La superficie mínima de parcela será de 150 m² con una fachada mínima de 6 m.
4. Alineaciones: En las manzanas en que se fija alineación interior y exterior la superficie entre ambas se destina a jardín privado. La dimensión de este jardín será siempre de 5m medidas entre las dos alineaciones.

La valla exterior deberá ser opaca hasta 1m de altura y con cerramiento transparente hasta 2,10 m.

(197) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

(198) Se corresponde con los planos número 8.1 y 8.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (199).

Artículo 94.- Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 12 meses desde la terminación de las obras de la margen derecha del encauzamiento del Río Guadajoz, el Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de cooperación o expropiación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por Polígonos. La delimitación de éstos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-4"

Artículo 95.- Criterios y objetivos de ordenación.

1. Delimitación: Se desarrollará en la zona Sureste del núcleo urbano, dentro del ámbito territorial definido en el plano 5a (Gestión del suelo) (200).

2. Se ordena el suelo recuperado con la canalización del río resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Artículo 96.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será residencial R3 e "Industrial" con las ordenanzas previstas en el Título IV, Capítulo V y VII, respectivamente.

2. La edificabilidad máxima asignada a la zona industrial será de 0,9 m²/m²s. La residencial será la resultante de aplicar sus ordenanzas.

3. Parcelación: En la zona industrial la parcela mínima será de 1.200 m², con una fachada mínima de 20 m. En la zona residencial la parcela mínima será de 250 m² con una fachada mínima de 12 m.

4. Alineaciones: Las marcadas en el plano 3a (Calificación del Suelo) (201).

5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (202).

Artículo 97.- Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de "Compensación". Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 12 meses desde la finalización de las obras de encauzamiento del río Guadajoz, el Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de cooperación o expropiación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por Polígonos. La delimitación de los Polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

(199) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

(200) Se corresponde con el plano número 8.2 del Texto Refundido.

(201) Se corresponde con el plano número 7.2 del Texto Refundido.

(202) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “PP-5: CERÁMICA”. (203)

Artículo 98.- Criterios y objetivos de ordenación.

Artículo 99.- Usos globales y Niveles de intensidad.

Artículo 100.- Iniciativa de desarrollo.

CAPÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “PP-6: AGROPECUARIO”

Artículo 101.- Criterios y objetivos de ordenación.

1. Se desarrollará al Este del núcleo urbano, junto al camino de Jaén, dentro del ámbito territorial definido en el plano 5a (Gestión del suelo) (204).

2. Se ordenan los suelos comprendidos entre el camino de Jaén y la zona escolar-deportiva situada en el extremo Este de la población.

Artículo 102.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. Los usos previstos son los siguientes:

a) Actividades ligadas al sector agropecuario, incluso almacenes de cosechas, abonos y aperos, y talleres.

b) Actividades ligadas al sector ganadero.

2. Parcela mínima: 750 m² con fachada mínima de 15 m.

3. Aprovechamiento edificatorio:

a) Separación de las edificaciones a vial 4 m, a linderos 3 m.

b) Ocupación máxima del 60 %.

c) Altura máxima 1 planta de 5 m.

Artículo 103.- Iniciativa de desarrollo.

1. El Plan Parcial se redactará por iniciativa particular, por sistema de “Compensación”. Si no se ha iniciado la tramitación transcurridos 12 meses desde la aprobación definitiva de la NN.SS., el Ayuntamiento podrá acometer la formación del Plan Parcial por el sistema de cooperación o expropiación.

2. El Plan Parcial podrá ejecutarse por Polígonos. La delimitación de los Polígonos se ajustará a lo indicado en los artículos 36, 37 y 38 del Reglamento de Gestión.

(203) El Sector PP-5 “La cerámica”, ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado, al haberse realizado todo su planeamiento de desarrollo, ejecutado y recepcionado las obras de urbanización, según se detalla en el apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo de la Memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.GV. de Castro del Río.

(204) Se corresponde con el plano número 8.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VII Bis. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-7". (205)

Artículo 103 Bis A.- Criterios y objetivos de ordenación.

1. Se desarrollará al Sur del núcleo urbano, dentro del ámbito territorial definido en el plano 5a (Gestión del suelo) (206).

2. Se ordenan los suelos situados junto al cruce de las carreteras CO-281 a Nueva Carteya y CP-160 a Doña Mencía y al suroeste del sector PP-5 "Cerámica", como ampliación del mismo.

Artículo 103 Bis B.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto es el "Industrial".

El uso residencial se permitirá al servicio directo de la industria, siempre que ésta esté implantada en una parcela de al menos 1.500 m² y la vivienda no supere los 120 m², de superficie construida.

2. La edificabilidad máxima asignada a la zona industrial será de 0,7 m²/m²s sobre superficie neta de parcela.

3. Parcelación. En la zona industrial la parcela mínima será de 1.200 m², con una fachada mínima de 20 m.

4. Alineaciones. Las que fije el Plan Parcial que en todo caso deberá establecer retranqueos en los límites con el Suelo No Urbanizable.

5. Dotaciones. Las establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento (207).

Artículo 103 Bis C.- Iniciativa de desarrollo.

El Plan Parcial se redactará por iniciativa privada por sistema de "Compensación".

CAPÍTULO VII Ter. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-9: LLANO DEL MAGRO". (208)

Artículo 103 Ter A.- Criterios y objetivos de ordenación.

Se desarrollará al noroeste del núcleo urbano, dentro del ámbito territorial definido en el plano de Gestión del Suelo (nº5a) (209).

Se ordenan los suelos que ocupan el antiguo Estadio Municipal de Fútbol y el espacio intersticial que, ubicado entre éste, el cordel Córdoba-Granada y el Arroyo Cantarranas, alberga un grupo de viviendas prefabricadas provisionales.

(205) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector Industrial PP-7, aprobada definitivamente por la CPU, el 25 de julio de 2000.

(206) Se corresponde con el plano número 8.2 del Texto Refundido.

(207) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

(208) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial PP-9 "Llano del Magro", aprobado definitivamente por la CPU, el 20 de febrero de 2001.

(209) Se corresponde con el plano número 7.1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 103 Ter B.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será el de "Industrial" con las ordenanzas previstas.
2. La edificabilidad máxima asignada a la zona industrial será de 1,0 m²t/m²s.
3. Parcelación: La parcela mínima será de 375 m², con una fachada mínima de 10 m.
4. Alineaciones: Las que fije el Plan Parcial, que en todo caso deberá establecer retranqueos en los límites con el Suelo No Urbanizable.
5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (210).

Artículo 103 Ter C.- Iniciativa de desarrollo.

El Plan Parcial se redactará por Iniciativa Pública por el Sistema de Cooperación.

CAPÍTULO VII Quater. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR "PP-10: LA GENERALA". (211)

Artículo 103 Quater A.- Criterios y objetivos de ordenación.

1. Se desarrollará al noroeste del núcleo urbano, dentro del ámbito territorial definido en el plano de Gestión del Suelo (nº5a) (212).
2. Se ordenan los suelos delimitados por la Ronda Norte, Vereda de Bujalance y Arroyo Catarranas.

Artículo 103 Quater B.- Usos globales y Niveles de intensidad.

1. El uso previsto será el de "Industrial con Tolerancia", sirviendo de referencia las ordenanzas de suelo urbano calificado como Industrial con Tolerancia.
2. La edificabilidad máxima asignada a la zona será de 1,0 m²techo/m²suelo.
3. Parcelación
Zona Industrial con Tolerancia: La parcela mínima será de 200 m², con una fachada mínima de 8m.
Zona Industrial Ligero: La parcela mínima será de 30 0m², con una fachada mínima de 10m.
4. Alineaciones: Las que fije el Plan Parcial, que en todo caso deberá establecer retranqueos en los límites con el Suelo No Urbanizable.
5. Dotaciones: Como mínimo las establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo (213).

(210) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

(211) Modificación Puntual de las NN.SS. Nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso Industrial en "La Generala" (PP-10), aprobada definitivamente con suspensiones por la CPU, el 23 de julio de 2002, y posterior Cumplimiento de resolución con Toma de Conocimiento (TC) a la CPU, el 30 de octubre de 2003.

(212) Se corresponde con el plano número 8.1 del Texto Refundido.

(213) Las referencias al desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo habrán de entenderse a la norma o reglamento que desarrolle la legislación urbanística vigente.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 103 Quater C.- Iniciativa de desarrollo.

El Plan Parcial se redactará por Iniciativa Privada por el Sistema de Compensación.

CAPÍTULO VII Quinquies. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR “PP-11: EL ARCA” (214)

Artículo 103 Quinquies A. Criterios y objetivos de ordenación

Artículo 103 Quinquies B. Usos globales y Niveles de intensidad

Artículo 103 Quinquies C. Iniciativa de desarrollo

Artículo 103 Quinquies D. Plazo de ejecución

Artículo 103 Quinquies E. Otras determinaciones

TÍTULO VI. NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Artículo 104.- Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su degradación.

Artículo 105.- Normas relativas a la Parcelación de Suelo. (OE)

1. Se prohíben en el Suelo No Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística (residencial, industrial, etc.).

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionando en contra de lo dispuesto en la legislación agraria (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. Decreto 118/1973, de 12 de enero), sin perjuicio de lo expuesto en las presentes Normas.

(214) El Sector PP-11 “El Arca”, ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado, al haberse realizado todo su planeamiento de desarrollo, ejecutado y recepcionado las obras de urbanización, según se detalla según se detalla en el apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo del Anexo a la Memoria de la Subsanación de errores de la Adaptación Parcia a la LOUA del P.GV. de Castro del Río.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 106.- Normas generales de la edificación.

1. CONDICIONES DE ADAPTACIÓN AL PAISAJE.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas.

b) No tener características urbanas.

c) Ser de tipología, materiales y acabados usuales, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

2. CONDICIONES DE CIERRE DE FINCAS.

Sólo podrán construirse, previa licencia municipal, aquellos cierres necesarios para el normal desarrollo de los usos del suelo.

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

3. CONDICIONES DE ACCESO.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente en el medio rural, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente.

4. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

a) Abastecimiento de agua.

Solo podrán autorizarse edificaciones con asentamiento humano previa garantía de contar con el caudal mínimo de agua sanitariamente potable, ya sea por suministro de la red municipal u otro.

b) Evacuación de residuales.

Las aguas residuales se conducirán, en caso de existencia de red de alcantarillado, a ésta, estableciendo un sifón hidráulico en el albañal de conexión.

Si no existiera, se conducirán a pozos absorbentes previa depuración por medio de fosas sépticas o depuradoras. En ningún caso podrán verterse aguas no depuradas a cauces públicos.

5. TRATAMIENTO DEL ENTORNO DE LA EDIFICACIÓN.

a) Movimiento de tierras.

Sólo podrán autorizarse los necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

b) Conservación de vegetación.

Se conservará el arbolado existente, prohibiéndose su tala. La repoblación deberá hacerse con especies propias del lugar.

Artículo 107.- Edificios o Instalaciones disconformes con las Normas.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificados como "Fuera de Ordenación".

Artículo 108.- Categorías de Suelo No Urbanizable. (OE) (215)

A los efectos de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

(215) Artículo 14, apartado 1, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- SNUEP Infraestructuras.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

- SNUEP Huertas y ribera del Guadajoz.
- SNUEP Protección del Suelo urbano.
- SNUEP Yacimientos arqueológicos.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

- SNUCN-R Sin denominación especial.

Sistemas Generales

- Espacios Libres.

El ámbito de cada zona queda delimitado en el plano nº1 (Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación del Suelo. Usos Globales) (216).

CAPÍTULO II. NORMAS DE REGULACIÓN DE USOS

Artículo 109.- Alcance.

1. Estas Normas tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en sus artículos 85 y 86, en cuanto al Suelo No Urbanizable (217).

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

Artículo 110. Construcciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

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

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

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo (218) podrán autorizarse:

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

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

(216) Se corresponde con la serie de planos número 1 del Texto Refundido.

(217) Las referencias a la Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario habrán de entenderse a la legislación urbanística vigente y el reglamento o norma que la desarrolle.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 111.- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. Las construcciones autorizadas estarán necesariamente al servicio de la explotación agraria o ganadera. El Ayuntamiento denegará la licencia de construcción solicitada, si previos los informes que considere pertinentes, se estima no suficientemente justificada la vinculación, dependencia y proporción adecuada de la construcción respecto a la explotación agropecuaria.

2. Podrán autorizarse edificaciones menores de 100 m², dedicadas a almacén de cosechas, abonos, piensos o aperos, cuando el tamaño de la parcela en que se ubique lo justifique, o se disponga por el promotor de otras parcelas en lugares distintos que hagan necesaria dicha construcción.

En caso de cese de la explotación, las construcciones existentes al servicio de la misma, quedarán "fuera de ordenación", debiendo solicitarse la oportuna licencia de cambio de uso, que se concederá en cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Viviendas anejas a la explotación agrícola.

Deberá justificarse suficientemente para ser autorizable, la accesoriadad al servicio de la explotación.

4. Invernaderos (218).

a) Se considera invernadero aquella instalación bajo plástico, cristal u otro material similar destinada a la producción agraria mediante cultivo intensivo, siempre que el suelo cubierto mantenga su capacidad vegetativa. Se incluye en este uso el umbráculo o "invernadero de malla sombra". Estas instalaciones constituyen actuaciones ordinarias en suelo no urbanizable.

b) Se consideran incluidos en la instalación de invernaderos las cimentaciones para recibir la estructura, los muretes perimetrales cuya altura no supere los 0,50 m sobre la rasante del terreno, las nivelaciones del terreno natural, la estructura y su cerramiento superior (cubierta) y lateral (bandas) y los elementos de evacuación de pluviales.

c) Parcela mínima. No se establece.

d) La ocupación máxima permitida con instalaciones de invernadero será del 85% de la superficie de la parcela. En todo caso, toda la actividad productiva y operaciones complementarias de ésta que deban efectuarse en la parcela donde se localiza la actividad deberá realizarse en el interior de la misma, sin que puedan utilizarse terrenos de uso y dominio público para tales operaciones.

e) Los linderos deberán quedar accesibles para las labores de limpieza, desinfección o mantenimiento y permitirán la libre ventilación. Para ello las bandas laterales de cierre del invernadero se separarán como mínimo tres (3) metros del lindero común con otras parcelas, no autorizándose la instalación en el área de retranqueo de anclajes o cualquier elemento de la estructura.

f) Altura máxima. Se establece una altura máxima de cinco (5) metros, medida desde la rasante del terreno en cada uno de sus cerramientos laterales y en cualquier punto de los mismos.

(218) Nuevo apartado introducido por la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Castro del Río, para la regulación de invernaderos en suelo no urbanizable aprobada definitivamente por Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 30 de enero de 2025.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

g) Los invernaderos con cubierta impermeable deberán disponer de dispositivos de recogida y evacuación de aguas pluviales, evitando en todo caso afecciones negativas a terceros.

h) No se permitirá este uso en las siguientes zonas de suelo no urbanizable: Zona de protección de infraestructuras, Zona de protección de suelo urbano, Zona de protección de yacimientos arqueológicos y Zona de Sistema General de espacios Libres. Además, dicho uso deberá ser compatible con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial (POTSURCO), y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

i) Las instalaciones de invernadero reguladas en este artículo están sujetas a licencia urbanística excepto los domésticos y de escasa entidad, que estarán sujetos a declaración responsable. A estos efectos, se consideran domésticos o de escasa entidad los invernaderos que ocupen menos de cien (100) metros cuadrados.

j) La documentación aportada para la obtención del preceptivo título habilitante deberá justificar la integración paisajística de la instalación, estableciendo, en su caso, las medidas correctoras oportunas.

Artículo 112.- Construcciones e Instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

1. CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS:

Serán autorizables de tal modo que se impedirá el destino para cualquier otro uso una vez ejecutada la obra pública, a menos que se conceda la oportuna convalidación urbanística.

2. CONSTRUCCIONES VINCULADAS AL ENTRETENIMIENTO DE LAS OBRAS PÚBLICAS:

En carreteras, serán autorizables las contenidas en el artículo 68.2a del Reglamento General de Carreteras. (219).

3. CONSTRUCCIONES VINCULADAS AL SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS:

Podrán ser autorizables siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Para el caso de carreteras son autorizables las contenidas en el artículo 68.2b del Reglamento de Carreteras (219).

- No se admitirán talleres de reparación de automóviles.

- Podrán admitirse restaurantes y establecimientos hoteleros mediante el procedimiento especial de "Edificación de interés social" regulado en el siguiente artículo.

Artículo 113.- Edificaciones o Instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social. (220)

1. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL:

Cuando no venga atribuida por aplicación de legislación específica, sólo podrá considerarse, si así se establece por acuerdo del Ayuntamiento Pleno previa valoración de las justificaciones del solicitante.

(219) Las referencias al Reglamento General de Carreteras, aprobado por RD 1073/1977, de 8 de febrero, han de entenderse a la legislación de carreteras vigente.

(220) Subsanción de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA Nº 229, de 26 de noviembre de 2020)

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

2. NECESIDAD DE EMPLAZAMIENTO EN EL MEDIO RURAL: Deberá justificarse necesariamente en la imposibilidad de otro emplazamiento por razones legales o técnicas, o por el hecho de que la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

3. CARÁCTER AISLADO: Las edificaciones erigidas al amparo del presente artículo tendrán carácter aislado, conforme lo fijado en el artículo 115 de estas Normas Urbanísticas.

4. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO: Vendrá limitado por los parámetros definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba para los distintos tipos de edificación.

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

Artículo 114.-Viviendas Unifamiliares.

1. CARÁCTER AISLADO: Las viviendas unifamiliares que se edifiquen al amparo del presente artículo deberán tener carácter aislado, conforme lo especificado en el artículo 109 (221) de estas Normas.

2. FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN: Las viviendas no podrán dar lugar a la formación de núcleo de población, conforme a lo fijado en el artículo 110 (222) de estas Normas Urbanísticas.

3. APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO:

- Volumen máximo: 0,10 m³/m², parcela neta.

- Ocupación máxima: 2% parcela neta.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 m.

4. SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

- Separación a linderos. 20 m. mínimo.

- Separación a vías o caminos públicos: 20 m. mínimo.

- Separación a cauces públicos: 50 m. mínimo.

5. Deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 115.- Concepto de edificación aislada. (223)

1. Para las construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas y edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, se considera que una edificación tiene carácter de aislada cuando se cumple al menos una de las dos condiciones siguientes:

(221) Se entiende que se refiere al artículo 115. Concepto de edificación aislada y no al artículo 109. Alcance de estas Normas Urbanísticas.

(222) Se entiende que se refiere al artículo 116. Concepto de núcleo de población y no al artículo 110. Construcciones autorizadas de estas Normas Urbanísticas.

(223) Subsanción de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA Nº 229, de 26 de noviembre de 2020)

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 Fecha Firma: 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

a) Cumpla las condiciones establecidas para los distintos tipos de edificaciones en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba.

b) No existe edificación legalizada en un radio de 200 m o bien un número inferior a tres en un radio de 500m, no compartiendo acceso común con edificaciones del mismo tipo.

2. Para el resto de usos, se considera que una edificación tiene carácter de aislada cuando se cumple al menos una de las dos condiciones siguientes:

a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para cada zona de suelo No Urbanizable. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

b) No existe edificación legalizada en un radio de 200 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 500 m., no compartiendo acceso común con edificaciones del mismo tipo.

Artículo 116. Concepto de Núcleo de Población y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

1. Se define como Núcleo de Población a un conjunto de edificaciones básicamente destinadas a usos residenciales con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad. Se entenderá que un conjunto de edificaciones homogéneo, interrelacionadas directamente entre sí, forman un "Núcleo de Población" cuando el área delimitada tenga una densidad de viviendas igual o superior a 2 viv/Ha o bien 240m² construidos/Ha.

2. El concepto y parámetros establecidos en el apartado anterior de Núcleo de Población, son las medidas establecidas en esta normativa para evitar la formación de nuevos asentamientos. (224)

CAPÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUPEP HUERTAS Y RIBERA DEL GUADAJÓZ

Artículo 117.- Definición. (OE)

Corresponde a la banda situada a ambos lados del río Guadajoz. En la margen derecha queda limitada por: el camino de Jaén, núcleo urbano, la C-329 (225) y la CV-183 (226); la margen izquierda se limita por la CN-432, término municipal de Espejo y la cota 200.

El ámbito de la zona queda delimitado en el Plano de Ordenación número 1 (Término Municipal) (227).

(224) Artículo 14, apartado 2, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

(225) Convertida en parte de su trazado en la A-309.

(226) Actual CO-3204.

(227) Se corresponde con la serie de planos número 1 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 118.- Superficie de parcela. (OE)

A los efectos de considerar la edificación como aislada, se fija una superficie mínima de parcela de 6.000m².

Artículo 119.- Usos permitidos. (OE)

Solo se permitirán las construcciones destinadas a la explotación agrícola de los huertos.

CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP INFRAESTRUCTURAS**Artículo 120.- Definición. (OE)**

1. Corresponde a las zonas colindantes con las infraestructuras territoriales de abastecimiento de agua y de red de saneamiento de la población, así como con caminos y vías pecuarias.

El ámbito de estas zonas, corresponde a una banda de 15 m a cada lado del eje de la infraestructura o borde del camino o vía pecuaria.

2. En el caso de carreteras o líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la Legislación específica.

Artículo 121.- Usos permitidos. (OE)

En estas zonas, se prohíbe cualquier uso constructivo.

CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP PROTECCIÓN DEL SUELO URBANO**Artículo 122.- Definición. (OE)**

Corresponde a las zonas colindantes con el límite de suelo urbano al norte de la población de Castro del Río y comprendidas en una franja de 200 m desde el citado límite.

El ámbito de la zona de protección de suelo urbano queda delimitado en los planos de ordenación números 1 y 3a (228).

Artículo 123.- Usos permitidos. (OE)

En esta zona se prohíbe cualquier uso constructivo.

CAPÍTULO VI. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUEP YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS**Artículo 124.- Definición. (OE)**

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

(228) Se corresponde con los planos números 1.2, 1.3 y la serie de planos número 6 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

En el anexo nº2 (229) que se acompaña se encuentra el listado de los mismos.

Artículo 125.- Usos permitidos. (OE)

1. El uso exclusivo es el destinado a las excavaciones arqueológicas no autorizándose ningún otro.

Los usos ya existentes en esta zona se supeditarán a las necesidades de excavaciones arqueológicas.

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

CAPÍTULO VII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 126.- Definición. (OE)

Corresponde a suelos en los que se establecen equipamientos con carácter general. Son los Sistemas de Espacios Libres del Paseo del Río en Castro, el parque del Arroyo del Polvillo, el Paraje de Guta y el Parque de los Llanos del Espinar.

Artículo 127.- Condiciones de uso. (OE)

Actividades recreativas y de esparcimiento, incluso bares y otros usos complementarios.

Artículo 128.- Desarrollo de los espacios libres. (OE)

Para el desarrollo y adecuación de los Sistemas de Espacios Libres, será precisa la redacción de Planes Especiales con las características y determinaciones que se señalan seguidamente:

- PE.1. Parque del Arroyo del Polvillo.

1. Corresponde al ámbito delimitado en los planos 1 y 1ª (230), sobre parte del antiguo vertedero municipal en el que se propone un uso recreativo y de esparcimiento.

2. Los objetivos de su ordenación son el regenerar este paraje dotándolo de los servicios mínimos complementarios al uso propuesto.

- PE.2. Paseo del río.

1. La delimitación queda reflejada en el plano nº3ª (231) (Calificación del Suelo), y corresponde fundamentalmente a terrenos que quedan liberados como consecuencia de la canalización del Río Guadajoz, entre éste y la carretera N-432 (superficie aproximada 50.000 m²).

2. Se ordenan los terrenos liberados de forma que se establece una conexión peatonal a modo de paseo arbolado de ribera entre la plaza del Puente Nuevo y el Puente Viejo. De igual forma se ordena la zona más elevada, limítrofe con la carretera nacional N-432, dotándola de un área de servicio, tanto para la carretera como para el paseo.

(229) El listado de yacimientos se encuentra en el Catálogo del Texto Refundido.

(230) Se corresponde con los planos número 1.2 y 2.1 del Texto Refundido.

(231) Se corresponde con los planos 6.1 y 6.2 del Texto Refundido.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

- PE.3. Paraje de Guta.

1. La delimitación queda reflejada en dos planos 1 y 1a (232), y recoge unos 11.500 m² situados a unos 3 km al sur del núcleo urbano.

2. Los objetivos de su ordenación serán los de adecuar este paraje de indudable valor paisajístico y natural para un uso de recreo y esparcimiento, dotándolo de unos servicios mínimos complementarios a este uso.

- PE.4. Parque de los Llanos del Espinar.

1. La delimitación queda reflejada en el plano 3b (233), y corresponde a unos 7.200 m² calificados como Sistema General de Espacios Libres para el núcleo de los Llanos del Espinar.

2. El objetivo del P.E. será el de ordenar estos terrenos para uso de recreo y esparcimiento, integrándolos en la estructura urbana del núcleo.

CAPÍTULO VII BIS. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 128 Bis. Elementos y espacios de especial valor (OE) (234)

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (235) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

En el ámbito rural son los siguientes:

- 1.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón).
- 2.- Torreón del Cambronero.
- 3.- Castillo de Torreparedones.
- 4.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones.
- 5.- Torre de Tajagranillo.
- 6.- Torre del Puerto.
- 7.- Yacimiento arqueológico Torre del Puerto.
- 8.- Yacimiento arqueológico Las Rositas.

2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU e identificados en el plano de ordenación estructural nº1. (236)

(232) Se corresponde con los planos número 1.2 y 2.1 del Texto Refundido.

(233) Se corresponde con los planos número 1.3 y 2.2 del Texto Refundido.

(234) Artículo 13.1, en el ámbito rural y 13.2, del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011, modificado por el documento de Subsanación de errores de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, el 29 de septiembre de 2022 (BOP nº 58, de 27 de marzo de 2023).

(235) Referencia al artículo 10.1.A.g de la LOUA, por ser la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

CAPÍTULO VIII. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN PARA EL SNUCN-R SIN DENOMINACIÓN ESPECIAL

Artículo 129.- Definición.

Corresponde al resto de término municipal clasificado como suelo no urbanizable, y no incluido dentro de los tipos anteriores.

El ámbito de la Zona sin Denominación Especial queda delimitado en el Plano de Ordenación número 1 (Término Municipal) (237).

Artículo 130.- Superficie de parcela. (238)

1. Para las construcciones vinculadas al servicio de las obras públicas y edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, a los efectos de considerar la edificación como aislada, se estará a lo establecido en el artículo 115.1.

2. Para el resto de usos, a los efectos de considerar la edificación como aislada, se fija una superficie mínima de parcela de 25.000 m².

Artículo 131.- Usos permitidos.

Son autorizables los usos recogidos el Capítulo II del presente Título.

CAPÍTULO IX. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LA ACTUACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE SGV-1 "CARRETERA DE DOÑA MENCIA" (239)

Artículo 132.- Criterios y objetivos de ordenación. (OE)

1. Se desarrollará al sureste del núcleo urbano, dentro del ámbito territorial definido en el plano de Gestión del Suelo (nº5a) (240).

2. Se pretende la mejora de la sección de la carretera CP-160 a Doña Mencía en el tramo comprendido entre su inicio en la carretera CV-39 hasta su contacto con el sector de suelo apto para urbanizar PP-11 "El Arca". (241)

3. La actuación se ciñe a la franja de tres metros de anchura correspondiente al dominio público de la margen izquierda de la carretera, y contempla el ensanche de la calzada de tráfico rodado y la dotación de un arcén.

(236) Se corresponde con la serie de planos número 1 del Texto Refundido.

(237) Se corresponde con la serie de planos número 1 del Texto Refundido.

(238) Subsanación de suspensiones de diversos documentos de Planeamiento General Vigente de Castro del Río (Cumplimiento de Resolución 3), aprobado definitivamente por la CTOTyU de Córdoba, el 20 de octubre de 2020 (BOJA nº229, de 26 de noviembre de 2020).

(239) Se corresponde con el Título VI de las Normas de la Modificación de las NNSS de planeamiento de Castro del Río relativa al establecimiento de un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial PP-11 "El Arca" aprobadas definitivamente de manera parcial el 30 de octubre de 2003, y posterior subsanación de deficiencias aprobada el 9 de junio de 2004.

(240) Se corresponde con el plano número 8.2 del Texto Refundido.

(241) El Sector PP-11 "El Arca", ha pasado a formar parte del Suelo Urbano Consolidado, al haberse realizado todo su planeamiento de desarrollo, ejecutado y recepcionado las obras de urbanización, según se detalla en el apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo del Anexo a la Memoria de la Subsanación de errores de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.GV. de Castro del Río.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba



B46F65BF669E7F897A32

Artículo 133. Clasificación, Uso y Superficie. (OE)

1. Los suelos afectados están clasificados como Suelo No Urbanizable.
2. El uso previsto es el Viario de modo exclusivo.
3. La actuación afecta aproximadamente a una superficie de 1.560 m².

Artículo 134. Iniciativa de desarrollo

La actuación se ejecutará por Iniciativa Pública, por el Sistema de Expropiación.

La administración actuante podrá repercutir el coste de la actuación en los suelos cuyo desarrollo urbanístico se apoye en el viario mejorado.

Dada la vinculación existente entre la ejecución de esta actuación y la puesta en servicio de la PP-11, el promotor de este y el Ayuntamiento podrá suscribir convenio urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (242), de modo que se garantice la ejecución simultánea de ambos.

Artículo 135. Plazo de ejecución

Dos años.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA). (243)**

1. A los efectos previstos en este Texto Refundido se considera planeamiento aprobado (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación nº 2. (244)
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

(242) Las referencias a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben entenderse a la normativa urbanística vigente.

(243) Disposición Transitoria Primera del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento, el 29 de septiembre de 2011.

(244) Se corresponde con la serie de planos de ordenación estructural número 3.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



B46F65BF669E7F897A32

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA. (245)

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA, de inmediata y directa aplicación, serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

(245) Disposición Transitoria Segunda del Anexo de Normas Urbanísticas de la Adaptación parcial a la LOUA del P.G.V, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29 de septiembre de 2011. Las referencias a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, LOUA, han de entenderse a la legislación urbanística vigente.

EL ALCALDE.

Fdo. Julio Criado Gamiz.

Castro del Río, 23 de marzo de 2026.– El Alcalde-Presidente, Julio Criado Gamiz.

Código Seguro de Verificación (CSV): B46F 65BF 669E 7F89 7A32 **Fecha Firma:** 06-04-2026 08:01:07

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



B46F65BF669E7F897A32

Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba