

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Fuente La Lancha

Núm. 507/2022

Don José Chaves Muñoz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente la Lancha (Córdoba), hace saber:

-Que por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día veintidós de diciembre de 2021, se adoptó, en su punto 3º, el siguiente acuerdo:

"1º. Aprobar definitivamente la adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fuente la Lancha a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de conformidad con lo dispuesto en la regla 7ª y apartado 2.3 de la Instrucción 12/2019 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía sobre las Disposiciones Transitorias de la LOUA relativas a los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

2º. Dar traslado del presente acuerdo y del documento de adaptación del planeamiento a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en Córdoba, a efectos de que se proceda a su depósito e inscripción en el Registro de Instrumentos de Planeamiento, según se recoge en el artículo 40.2 de la LOUA y 19 y 20 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y se crea el Registro Autonómico.

3º. Publicar, una vez emitida la correspondiente certificación registral o, en defecto de la misma, una vez transcurrido el plazo de 10 días que se recoge en el artículo 20 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, el presente acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, con mención expresa de haberse procedido previamente al depósito en el citado Registro Autonómico".

-Que dicho documento ha sido inscrito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número 9.041.

-A continuación se publica el texto íntegro de la Normativa Urbanística Refundida recogida en el Anexo I del mencionado Documento Definitivo de Adaptación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fuente la Lancha.

#### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

##### CAPÍTULO 1

##### RÉGIMEN DEL SUELO

#### ARTÍCULO 1. SUELO URBANO

1.1. DEFINICIÓN. Constituirán el suelo urbano, según el artículo 45 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) los terrenos que se encuentran en algunas de las siguientes circunstancias:

-Estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

En todo caso constituyen suelo urbano los terrenos incluidos dentro de dicho perímetro que se delimita en el plano de ordenación 5. Delimitación del Suelo Urbano Adaptada.

1.2. DESARROLLO. Para el desarrollo del Suelo Urbano se cumplirán en general lo especificado en los artículos 83 y 120.1 de la Ley del Suelo.

#### ARTÍCULO 2. SUELO NO URBANIZABLE

Está constituido por el resto del suelo perteneciente al término municipal, que se delimita en el Plano Informativo 6. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental.

#### CAPITULO 2

##### ORDENANZAS DE USO

#### ARTÍCULO 3. USOS

En la superficie clasificada como Suelo Urbano se permite la edificación destinada a cualquier tipo de uso, con las limitaciones especificadas en el Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas.

#### ARTÍCULO 4. USO INDUSTRIAL

Se autorizan las edificaciones con uso para actividades industriales, con la limitación expresada en el artículo anterior y con las siguientes:

1. La potencia instalada en motores no será superior a 10 C.V. y el nivel sonoro no superará los 60 dB. en el foco emisor.

2. Deberán cumplimentar lo establecido para emisiones de humos, vertidos, aislamiento acústico y seguridad contra incendios.

Cualquier persona, entidad y organismo podrá denunciar las molestias que pudiera originar la actividad industrial ante la Corporación Municipal, que elevará la denuncia al organismo competente.

#### ARTÍCULO 5. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS USOS

En general el uso de equipamiento en las edificaciones deberá ser mantenido. Para transformar el uso de una edificación destinada a equipamiento público habrá de justificarse previamente que dicho uso está suficientemente cubierto en el municipio. El Ayuntamiento valorará dicha justificación y podrá denegar el cambio de uso.

#### CAPÍTULO 3

##### CONDICIONES DE VOLUMEN

#### ARTÍCULO 6. ALTURAS

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas sobre la rasante de la calle a la que recaen. Se podrán realizar edificaciones de una planta en frentes de manzana que estén consolidados en más del 50% de su longitud con dicha altura.

La altura oscilará entre 3 y 6,5 metros, medidos en el punto medio de la fachada. Se medirá desde la acera hasta la cota superior del último forjado o alero de cubierta.

En solares recayentes a dos calles no concurrentes las alturas sobre cada calle se prolongará como máximo hasta la mediatriz del solar.

Por encima de la altura permitida sólo se podrán construir:

-Castilletes de escalera.

-Antenas.

-Chimeneas.

-Lavaderos hasta un máximo de 10 m<sup>2</sup> por vivienda y en cualquier caso con una superficie máxima de 30 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 7. EDIFICABILIDAD

Se procurará con carácter general que las nuevas edificaciones a realizar en suelo urbano se ajusten a la forma tradicional de ocupación de la parcela. En tal sentido, en las edificaciones en que se ubiquen un máximo de dos viviendas (siempre que ocupen la totalidad del edificio) se podrán edificar con un máximo de 20 metros.

En el resto de las edificaciones de uso residencial se podrá edificar con un fondo máximo de 16 metros.

## CAPÍTULO 4

## CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

## ARTÍCULO 8. PATIOS

8.1. OCUPACIÓN. En todas las edificaciones de nueva planta y ampliación, el patio ocupará al menos el 10% de la superficie del solar.

8.2. DIMENSIONES MÍNIMAS. Los patios se atenderán a las siguientes dimensiones mínimas:

Superficie mínima.

Lado mínimo:

-Patio al que recaiga 1 vivienda 3 m. 9 m<sup>2</sup>.

-Patio al que recaigan 2 viviendas 4 m. 16 m<sup>2</sup>.

-Patio al que recaigan más de 2 viviendas 5 m. 25 m<sup>2</sup>.

Cuando por las proporciones del solar no sea posible mantener estas dimensiones en un sentido, se realizarán los patios de tal forma que manteniendo un lado mínimo de 3 metros respeten en cualquier caso la superficie mínima que le corresponda. En caso de imposibilidad de cumplimiento se tramitará ante el Ayuntamiento el correspondiente Anteproyecto.

8.3. No se permitirán en ningún caso los patios abiertos a fachada.

## ARTÍCULO 9. VIVIENDAS INTERIORES

Quedan prohibidas las viviendas interiores de nueva planta o ampliación, entendiéndose como tales aquéllas que no tengan al menos una habitación vividera recayente a la vía pública.

## ARTÍCULO 10. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Los usuarios de edificaciones estarán obligados a conservarlas en buen estado de salubridad e higiene, para lo cual el Ayuntamiento podrá actuar subsidiariamente mediante la formulación de Ordenes de Ejecución.

## CAPÍTULO 5

## CONDICIONES ESTÉTICAS

## ARTÍCULO 11. ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Todas las obras, tanto de nueva planta como de ampliación y/o reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual se emplearán materiales, técnicas constructivas y proporciones de huecos y vuelos acordes con el carácter general de las edificaciones tradicionales.

## ARTÍCULO 12. MATERIALES DE CUBIERTA

Todas las cubiertas se resolverán con tejado inclinado de teja cerámica curva.

Podrán realizarse azoteas interiores de tal forma que a todas las fachadas exteriores recaigan faldones de tejado de dimensión mínima de 3 metros en proyección horizontal.

Queda expresamente prohibido el uso de cualquier material no especificado, excepto en cubiertas de almacenes e industrias, que podrán utilizar placas onduladas de fibrocemento o plástico, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

## ARTÍCULO 13. MATERIALES DE FACHADA

Todas las edificaciones presentarán a fachada una terminación realizada con enfoscado de mortero y pintura o piedra natural sin pulimentar vista. Se permitirán recercado de huecos y zócalos ejecutados con granito de la zona no pulimentado.

Queda expresamente prohibido el uso en fachada de azulejos, así como ladrillo visto, terrazo y gres.

En cuanto a colores se prohíbe el uso de tonos oscuros, recomendándose el blanco. En zócalos y recercados se permitirá el uso de tonalidades oscuras a excepción del negro.

## ARTÍCULO 14. HUECOS

Como máximo los huecos en su longitud ocuparán en planta baja la mitad de la longitud de la fachada y en planta alta la terce-

ra parte.

No se podrán ejecutar huecos de ancho superior a 1,20 mts. excepto en huecos para entradas de vehículos.

Los accesos a locales públicos tendrán como máximo 2 mts.

## ARTÍCULO 15. VUELOS Y RETRANQUEOS

Se permiten únicamente vuelos en fachadas destinados a balcones y cierres. Estos estarán situados como mínimo a 3 metros de altura sobre la rasante de la acera y sobresaldrán 0,30 metros como máximo del paramento de fachada.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados, y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco, así como los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada.

## ARTÍCULO 16. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Los usuarios de las edificaciones estarán obligados a conservar y mantener en buen estado de ornato los materiales de fachada y cubrición, para lo cual el Ayuntamiento podrá actuar subsidiariamente mediante formulación de Ordenes de Ejecución.

Quedan expresamente fuera de ordenación todos los edificios que no se ajusten a las condiciones estéticas establecidas, de tal forma que para cualquier obra en los mismos sea preceptiva la restitución según lo establecido en estas normas, al menos en lo que a materiales de fachada se refiere.

Serán sancionados con multa del 20% del valor de las obras complementarias que fueren necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes quienes infringieran las ordenanzas sobre condiciones estéticas.

Cuando se intervenga sobre los edificios de interés, a proteger, cuyo listado se incluye en la memoria, será necesario justificar previamente que se respetan los valores especificados.

## CAPÍTULO 6

## TRAMITACIÓN DE LICENCIAS

## ARTÍCULO 17. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

-Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

-Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

-Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

-Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

-Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

-Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

-Las obras de instalación de servicios públicos.

-Las parcelaciones urbanísticas.

-Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

-La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

-Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

-La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

-La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

-Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos,

actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

-La corta de árboles en todo el suelo urbano, constituya o no masa arbórea.

-La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

-Y, en general, toda obra de construcción ya sea de carácter permanente o provisional en todo el término municipal, y ya sea de promoción pública o privada.

#### ARTÍCULO 18. LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA

Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, se presentarán los siguientes documentos:

-Solicitud en modelo oficial.

-3 ejemplares del proyecto técnico debidamente visados y redactados por técnicos competentes.

-Los cuestionarios que reglamentariamente estén determinados.

#### ARTÍCULO 19. LICENCIAS DE OBRAS MENORES

Se considerarán obras menores aquellas obras de reforma que afectando a un aspecto particular de las edificaciones, sean de escasa importancia. En ningún caso afectarán a la estructura de las edificaciones que alberguen piezas vivideras en viviendas.

En cuanto a su documentación, deberá presentarse instancia acompañada de dos ejemplares del presupuesto y dos ejemplares del croquis de la obra en que se recojan claramente los trabajos a realizar.

#### ARTÍCULO 20. TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA DE LICENCIAS

Una vez presentados los documentos exigidos, se formulará propuesta de concesión o denegación de licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que será preciso introducir, las cuales suscritas además por el técnico correspondiente, deberán presentarse por comparecencia, en un plazo no superior a 15 días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, se propondrá si mas trámite la denegación.

#### ARTÍCULO 21. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

La vigencia de las licencias será de 4 meses naturales y caducarán al cabo de los mismos, si antes no se hubiesen iniciado o proseguido las obras a un ritmo normal.

Podrá solicitarse prórroga por otros cuatro meses mediando causa justificada.

#### ARTÍCULO 22. PROCEDIMIENTO DE ORDENES DE EJECUCIÓN

Se ajustará en todo a lo establecido en los artículos 181 a 188 de la Ley del Suelo y en el 10 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### V. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE

##### ARTÍCULO 23. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Serán de aplicación estas Normas en aquellos terrenos pertenecientes al término municipal no incluidos en la presente Delimitación de Suelo Urbano Adaptada. Esta clase de suelo se delimita en el Plano Informativo 6.

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Ambiental. Dentro de esta clase de suelo tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección los terrenos vinculados a la clase de suelo no urbanizable por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

##### ARTÍCULO 24. NORMAS DE APLICACIÓN

Las determinaciones legales de aplicación en suelo no urbani-

zable son las generales contenidas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos, las Normas Subsidiarias y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba y el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C), instrumentos urbanísticos que serán de aplicación con carácter subsidiario en esta clase de suelo. Ello sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias.

Entre las normativas sectoriales de mayor afección sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la de espacios naturales protegidos, forestal, aguas, vías pecuarias, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, etc., etc.

No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos.

-No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

-Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

-En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos.

-Podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 42 de la LOUA, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

-Se justifica la implantación en el medio rural de determinadas edificaciones o actividades, en relación con la necesidad de emplazamiento en el medio rural.

#### ARTÍCULO 25. PROCEDIMIENTO

Se inicia mediante petición del interesado ante el Ayuntamiento, en la que se hagan constar los siguientes extremos:

-Nombre, apellidos o, en su caso, denominación social; y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicita.

-Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.

-Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

-Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su implantamiento en el medio, y de que no se forme núcleo de población.

-Si se trata de edificios aislados destinados a vivienda familiar, justificación de estos extremos y de que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.

El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, que lo someterá a información pública durante quince días en la capital de la provincia, y transcurrido dicho plazo adoptará la resolución definitiva.

#### ARTÍCULO 26. CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN

Los espacios que por sus características deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley del Suelo, no po-

drán ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Se delimitan como suelos no urbanizables de especial protección por legislación ambiental (Disposición transitoria primera LOUA) la Zona Especial de Conservación (ZEC) Río Guadamatilla y la red de vías pecuarias del término municipal, los cuales aparecen grafiados en el Plano Informativo nº 6. En estos suelos especialmente protegidos el régimen de usos y actividades aplicable será el determinado por el planeamiento supramunicipal

(Normas Provinciales) y, en su caso, PEPMF.C, pero con las limitaciones o condicionantes establecidas, en su caso, por las respectivas legislaciones sectoriales de aplicación.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de Bases del Régimen Local.

Fuente la Lancha, 19 de febrero de 2022. Firmado electrónicamente por el Alcalde, José Chaves Muñoz.