



Excmo. Ayuntamiento
FUENTE PALMERA

INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Para la actualización de
la Normativa de Suelo
No Urbanizable del
P.G.O.U. de
Fuente Palmera
(Córdoba)

Redactor: FRATRIBUS SL

Documento apto para la aprobación definitiva

Vers. 3 16/06/2022

Modificación Puntual. Actualización de Normativa de Suelo No Urbanizable. PGOU DE FUENTE PALMERA

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

INDICE

1. MEMORIA EXPOSITIVA
 - 1.1. PROMOTOR
 - 1.2. ANTECEDENTES
 - 1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
 - 1.4. ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 1.5. PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN
 - 1.6. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO.
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA
 - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS
 - 2.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN
 - 2.3. POSIBLES BENEFICIOS DE LA INNOVACIÓN
 - 2.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTA GENERAL DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA
 - 2.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 2.5.1. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES
 - 2.5.2. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
 - 2.6. JUSTIFICACIÓN INNECESARIEDAD INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 2.7. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
3. NORMAS URBANISTICAS
 - 3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR
 - 3.2. TEXTO NORMATIVO ACTUAL Y MODIFICADO
4. PLANOS
5. RESUMEN EJECUTIVO
6. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
 - 6.1. INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD DEL DIRECTOR GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y ORDENACIÓN FARMACEUTICA. CONSEJERÍA DE SALUD
 - 6.2. INFORME CONSEJERÍA AGRICULTURA, GANAD. PESCA Y DES. SOSTENIBLE SOBRE INNECESARIEDAD EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
 - 6.3. TEXTO REFUNDIDO TITULO VI: NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

1. MEMORIA EXPOSITIVA

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. PROMOTOR

El promotor de la Innovación es el Ayuntamiento de Fuente Palmera, con NIF P-1403000-A y domicilio en la Plaza Real, 1, CP 14120 de Fuente Palmera (Córdoba), con teléfono 957637003 y cuenta de correo: arquitecta@fuentepalmera.es.

El redactor del documento es Antonio Luis Bolívar Galiano, arquitecto urbanista, designado por la consultora de Proyectos y Desarrollo de Obra Civil FRATRIBUS SL, con NIF B-56031545 y email: dtecnico.fratribus@gmail.com.

Se trata de un servicio de redacción de Modificación de Planeamiento contratado dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico 2018 de la Diputación Provincial de Córdoba, Lote 2 de Expediente 100/2019.

1.2. ANTECEDENTES

La regulación de la actividad agropecuaria en las Normas Subsidiarias del municipio, que son del año 1992, se recoge en el art. 81 y ss. del Título VI de su normativa urbanística. Así mismo, el art. 36 de la Adaptación a la LOUA se refiere al Suelo No Urbanizable (o abreviadamente SNU).

La normativa vigente no describe exhaustivamente la totalidad de los diferentes usos agropecuarios que en la actualidad afectan a las actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable.

Actualmente, la distribución de la propiedad, caracterizada por un alto porcentaje de explotaciones de pequeña superficie, junto al cambio en la intensidad productiva de los cultivos existentes y a la incorporación de nuevas plantaciones de frutales y cultivos hortícolas, han modificado las necesidades de los sistemas productivos agrarios actuales.

Del análisis de la distribución parcelaria del suelo no urbanizable de Fuente Palmera se colige que más del 80% de las explotaciones tiene una superficie comprendida entre 5.000 y 25.000 m², por lo que se encuentran por debajo de la superficie mínima necesaria para autorizar alguna construcción en ellas.

Además, en Fuente Palmera ha ido aumentando de la superficie intensiva y de frutales en detrimento de cultivos tradicionales. Estas explotaciones dedicadas en su mayoría al cultivo de olivar, naranjo, frutales de hueso y hortícolas al aire libre o en invernadero, necesitan para su rentabilidad de la existencia de edificaciones o instalaciones asociadas a los mismos y que con las normas de ordenación, vigentes actualmente, no encuentran cobertura legal.

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Como paso previo a la presentación a la tramitación del presente documento urbanístico se han elaborado tres documentos, con el contenido y alcance previstos en la normativa de aplicación:

-Un Documento Ambiental Estratégico, realizado para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 40 de la Ley 3/2015 GICA, que se acompañó de un Borrador del documento urbanístico, ajustado al art. 40.7 de dicha ley, y tras lo cual el Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible concluye que la "Modificación de la Normativa de Suelo No Urbanizable del PGOU de Fuente Palmera" no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente". (Ver informe Ambiental Expte. EAE-20-003 de fecha 09/07/2021).

-Un Borrador de la Modificación, con un Anexo, para acompañar a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 40 de la GICA, Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Un Documento Previo de Estudio de Impacto sobre la Salud con una Memoria resumen de la Innovación para el trámite de consultas previas previsto en el art. 13 del decreto 169/2014, informado por la Consejería de Salud que reconoce que no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, tras haber aportado documentación suficiente. (Ver informe sobre consulta previa suscrito por el director general de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica en Anexo suscrito en fecha 27/06/2021).

1.3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la Innovación de Planeamiento se circunscribe a la regulación en las Normas Subsidiarias del Suelo No Urbanizable del municipio, que se recoge en el Título VI de su normativa urbanística.

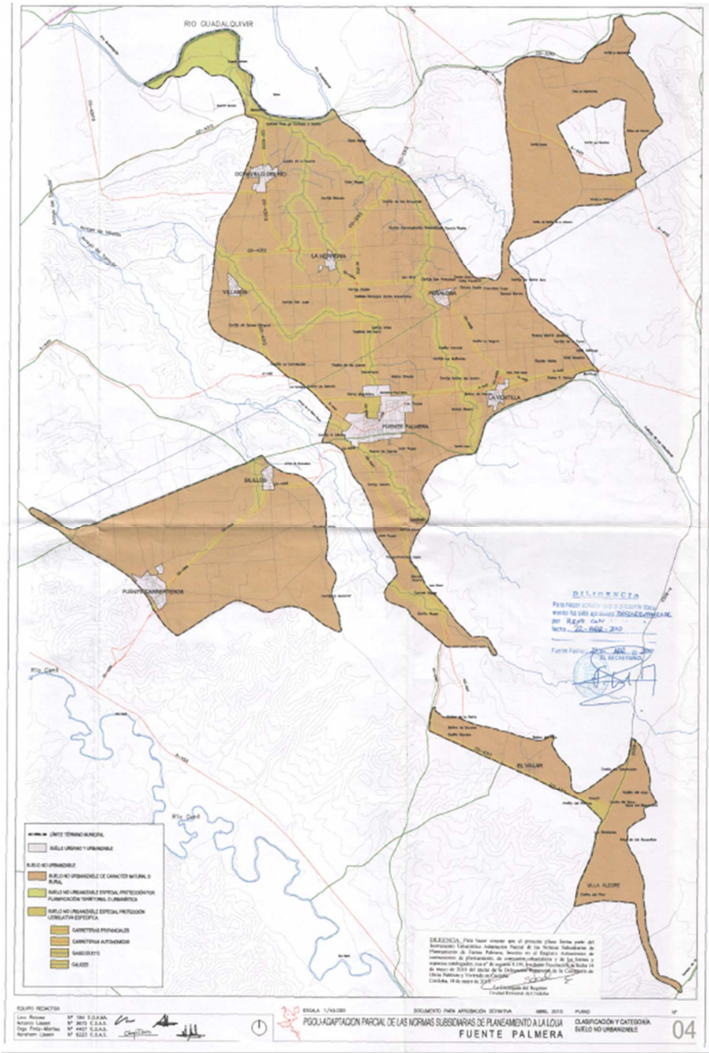
Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9



Plano de Clasificación y Categoría. Suelo No Urbanizable. Adaptación Parcial de NNSS a la LOUA.

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

1.4. ESTADO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento general vigente en Fuente Palmera, de acuerdo a lo establecido en las disposiciones transitorias 2.1. y 4.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), está integrado por las Normas Subsidiarias (NN SS) de Planeamiento de Fuente Palmera, aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 12 de junio de 1992 (BOJA del 16 de julio de 1992), así como por la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, aprobada el 22 de abril de 2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Fuente Palmera (publicada en BOP de fecha 8 de Junio de 2010), asimilándose su denominación a la de *Plan General de Ordenación Urbanística (o abreviadamente PGOU) de Fuente Palmera*.

Durante el tiempo de vigencia de las NN SS, es decir del PGOU, se han llevado a cabo 5 innovaciones de planeamiento, pero ninguna de ellas se ha referido al Suelo No Urbanizable.

Finalmente reseñar que en el BOP 163 del 16/07/1992 se publicó la subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias que se requirieron en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba de 6 de febrero de 1992 y que, en relación con la normativa de suelo no urbanizable afectaba a sus artículos 94, 97, 98, 99, 100 y 101. El presente documento recoge la redacción de los artículos subsanados.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

1.5. PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.

El artículo 4 de las NN UU de las NN SS, versa sobre la Vigencia, Revisión y Modificaciones. Literalmente dice:

*Artículo 4: Vigencia, Revisión y Modificaciones.
Las Normas tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley del Suelo.
Procederá la Revisión de las Normas cuando se produzca alguno de los supuestos que se recogen en el artículo 154, punto 3, del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Ley del Suelo. Igualmente procederá la Revisión de las Normas cuando se de alguno de los hechos siguientes:
Cambios generales de la red viaria.
Cambios en las previsiones de dotacional general.
Desclasificación del suelo.
Alteración global del sistema de espacios libres.
Superar el horizonte temporal de 1999.
Procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias cuando se de alguno de los hechos siguientes:
Desclasificación puntual de los suelos.
Modificación en la calificación del suelo que no sea de carácter general.
Cambios de detalle en alineaciones.
Cambios de ordenanzas de la edificación.*

Por consiguiente, al tratarse el objeto de esta Innovación de cambios en las ordenanzas, tal y como se contempla en el último párrafo del art.4 procederá la Modificación de las Normas Subsidiarias, y en ningún caso de una Revisión Parcial a tenor de lo expresado en los primeros párrafos del art. 4 que antecede.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

1.6. OBJETO

El objeto de la Innovación del Planeamiento del municipio de Fuente Palmera es realizar una serie modificaciones puntuales en el Título VI de la Normativa Urbanística (NNUU), referidas al Suelo No Urbanizable.

Se hace preciso atender una actualización de la normativa de dicho SNU, reconociendo las características de las propiedades y edificaciones existentes, y revisar la Normativa de aplicación, que por otro lado contiene algunos errores materiales.

Por ello, se prevé modificar catorce artículos: 73,80,81,84, 91,92,95,96,97,98,99,100 y el 101 (que se elimina). La alteración de dichos artículos deriva fundamentalmente de las alteraciones introducidas en relación con la regulación de las actividades agropecuarias del título VI de las NNUU.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS

Con el nuevo texto a introducir en el articulado, se propone desagregar los usos o instalaciones agropecuarias en tres categorías o grupos, de manera que un uso sea la *edificación agropecuaria*, otro sea la *vivienda vinculada a fines agrarios* y el tercero la explotación *ganadera intensiva*.

De cada uno de ellos se definirá con detalle el alcance, así como las normas relativas a la parcela mínima, a la ocupación y a las específicas de implantación de la actividad.

Además, dentro de dicha regulación se pretenden pormenorar otros conceptos de interés normativo como son:

- la parcela histórica, de acuerdo con lo regulado en otras normativas de reciente redacción.
- o la parcela de regadío, en relación a la parcela de secano, teniendo en cuenta las unidades mínimas de cultivo de la localidad.

Por último, se revisan para cada una de las cuatro zonas del Suelo No Urbanizable, el alcance y las condiciones de tramitación (usos permitidos, autorizables, prohibidos) incluyendo los nuevos tipos de edificaciones desagregados.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

ARTICULADO

Se trata de ajustar la regulación de los artículos que tienen vinculación con la actividad agraria, que se incluyen en los artículos 73 al 101, para dar respuesta a la petición de mejora regulatoria de algunos aspectos demandados por el Ayuntamiento, tocando lo menos posible el articulado y respetando la sistemática de las normas urbanísticas vigentes, ya que, de otro modo, se produciría una incoherencia entre la estructura y el método regulatorio de los artículos modificados respecto a los no modificados.

Una descripción detallada de los cambios artículo a artículo será:

En el **artículo 73** se añade como normativa de aplicación complementaria las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

El ordinal del **artículo 80** por error aparece repetido en dos artículos de diferente contenido. En esta modificación se propone reenumerar el segundo artículo 80 como **80 Bis**.

Además, en el artículo 80.bis se ajusta la redacción del inciso "No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:" por "Se podrán autorizar las construcciones destinadas a:", con objeto de que los usos que no estén expresamente prohibidos en la normativa puedan resultar autorizables", en coherencia con la normativa urbanística, cuestión importante teniendo en cuenta la antigüedad de la regulación de usos de las Normas Subsidiarias.

Artículo 81: Actividades Agropecuarias. Este uso comprendía dentro de los "usos regulados" tres tipos de usos: los usos agropecuarios vinculados a una única explotación; usos de ganadería intensiva hasta un determinado umbral de ejemplares y la vivienda al servicio de la explotación agrícola. Se plantea una redacción modificada, subdividiendo en 3 este artículo, y retitulando de la siguiente forma:

Artículo 81: Edificación agropecuaria **Artículo 81 bis:** Vivienda vinculada a fines agrarios. **Artículo 81 ter:** Explotación ganadera intensiva. Esta segregación de usos en tres artículos distintos con su propia regulación es coherente con la LOUA y similar a la de los instrumentos de planeamiento adaptados a ella, eliminándose las contradicciones o inadecuaciones que generaba la redacción actual del artículo 81.

Se redefinirá y regulará la Edificación agropecuaria en este artículo 81, dejando para el bis y ter, la definición de la Vivienda vinculada a fines agrarios y de la Explotación ganadera, respectivamente.

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Asimismo, se definirán todos los conceptos y parámetros necesarios de manera similar a normativas validadas de análogas características. Se ordenarán dentro de 5 apartados que se contienen en las NNUU: Alcance, Usos regulados, Normas relativas a la parcela mínima, Normas específicas relativas a las condiciones de la edificación y a la actividad.

Para los nuevos usos introducidos no es preciso regular la distancia a otras edificaciones porque ya está regulada en el apartado b) del artículo 89 que dice *"No existe edificación en un radio de 100m o bien un número inferior a tres en un radio de 200m, no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo. Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200m del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadores de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela"*.

Tampoco será preciso especificar la altura de cada edificación, porque ya se regula con carácter general para todos los usos en el apartado 3 del artículo 75: *"La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros. Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad"*.

En lo referente a la distancia mínima a linderos no se introducirá ninguna modificación porque ya está regulada en el artículo 75 apartados 2 que dice: *"La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de ves y media de altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones"*.

En el artículo 81. Edificación agropecuaria cabe destacar los siguientes cambios:

- En el punto 3, en las normas relativas a La parcela mínima de 25.000 m², se particularizarán dos situaciones: parcela mínima de 2.500 m² en regadío y 25.000 m² para el secano, de acuerdo a la Unidad Mínima de Cultivo reglamentada en la zona. Esta era la cuestión más importante que pretendía resolver el Ayuntamiento con esta Modificación, ya que la inmensa mayoría de su término municipal está constituido por terrenos agrícolas de regadío. Se introduce, además el concepto de parcela histórica.

- Para el punto 4, en las normas relativas a las condiciones de la edificación, la ocupación máxima de la parcela se plantea pasar del 2% actual a un 1% para las parcelas de regadío inferiores a 25.000 m² y un 2% para las de regadío o secano de superficie igual o superior a 25.000 m².

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

- Finalmente, se introduce de manera transversal en este artículo la regulación del uso invernadero (cultivo bajo plástico), que ha tenido un notable desarrollo en el municipio.

Respecto a los artículos 81 bis Vivienda vinculada a fines agrarios y 81.ter Explotación ganadera intensiva, se han regulado respetando la estructura de regulación de usos de las Normas Subsidiarias, pero con parámetros urbanísticos similares a la de numerosos instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados en los últimos años.

La desagregación del artículo 81 original en los tres artículos mencionados ha obligado lógicamente a trasladar dicha desagregación a la regulación de usos en cada una de las zonas, de forma que donde antes aparecía como uso permitido las "Actividades agropecuarias" ahora aparecen como usos permitidos la Edificación agropecuaria y la Vivienda vinculada a fines agrarios (**que están sujetas a licencia**); y como uso autorizable la Explotación ganadera intensiva. Así pues, no se altera el régimen de usos por zonas del planeamiento vigente.

En el **artículo 84**, Actividad industrial vinculada al medio rural, la modificación que se plantea consiste en trasladar de este artículo todo lo referente a la ganadería (regulada en el nuevo uso Explotación ganadera intensiva), es decir los apartados b, c y d, del punto 2, reorganizándose de nuevo los apartados y suprimiéndose el punto 6 al completo.

También se ha eliminado de la relación de "usos regulados" la letra a) Edificaciones destinadas al almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la explotación, ya que, como se ha demostrado en la praxis urbanística de la provincia, puede dar lugar a interpretaciones o aplicaciones inadecuadas, ya que los usos que pormenoriza son los mismos que los de la Edificación agropecuaria, vinculados necesariamente a la explotación y que no pueden rebasar el 2% de ocupación.

En el **artículo 91** se ajustan los usos permitidos, desagregándose las actividades agropecuarias en dos: la Edificación agropecuaria y la Vivienda vinculada a fines agrarios, que solo necesitarán licencia. La Explotación ganadera intensiva se colocará en el **artículo 92-Usos autorizables**, dado que requiere un procedimiento específico de autorización previo a la licencia

El **artículo 94** no cambia por la presente Modificación, simplemente se recogerá la redacción vigente que se subsanó en la aprobación definitiva una vez subsanadas las deficiencias el 12/06/92.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

En el **artículo 95**, asimismo se ajustan los usos permitidos, desagregándose las actividades agropecuarias en dos: la Edificación agropecuaria y la Vivienda vinculada a fines agrarios. La Explotación ganadera intensiva, por su parte, se relacionará en el **artículo 96-Usos autorizables**, dado que requiere un procedimiento específico de autorización previo a la licencia.

En el **artículo 97** se modifica la redacción para eliminar de la definición de la Zona No Urbanizable del Villar el "carácter aconsejable para la ubicación excepcional de vivienda familiar". Es simplemente un uso autorizable (art. 99)

En el **artículo 98**, en la zona no urbanizable del Villar, en los usos permitidos, se ajustan los usos permitidos, desagregándose las actividades agropecuarias en dos: la Edificación agropecuaria y la Vivienda vinculada a fines agrarios. La explotación ganadera intensiva, por su parte, se relacionará en el **artículo 99—Usos autorizables**, dado que requiere un procedimiento específico de autorización previo a la licencia

En el **artículo 99**, además de recoger como uso autorizable por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística la Explotación ganadera intensiva, se enumeran las Actividades industriales vinculadas al medio rural y Otras actividades industriales, usos que en la subsanación de deficiencias tras la aprobación de las NNSS pasaron a ser autorizables; es decir pasan del **artículo 100** (usos prohibidos) al 99 (usos autorizables). Estos cambios no alteran, pues, el planeamiento vigente.

Se elimina el artículo 101, que, excepcionalmente contenía una parcela mínima inferior al del resto del municipio (6.000 m² en lugar de 25.000 m²), excepción que ya carece de sentido porque la parcela mínima en parcelas de regadío para todo el municipio ha pasado de 25.000 m² a de 2.500 m². Así pues, en la zona de El Villar, las parcelas mínimas para los 3 usos que antes estaban comprendidos en Actividades agropecuarias son las mismas que las establecidas con carácter general para todo el municipio en la presente modificación. Es decir, la regulación de usos en el suelo no urbanizable de El Villar es la misma que en el resto del municipio.

Los **artículos 99, 100 y 101**, que por error en el texto están repetidos se eliminarán por duplicidad.

Con todas estas modificaciones, parece preciso reenumerar el articulado y hacer un texto refundido.

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.2. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN

La diferenciación de tres tipos de instalaciones agropecuarias permite una mejor regulación de las tipologías edificatorias adaptadas a la nueva realidad agraria de Fuente Palmera.

En las Normas se regula una parcela mínima de 25.000 m² para autorizar construcciones destinadas al uso agropecuario. Esta parcela se correspondía adecuadamente a la agricultura de secano con cultivos extensivos que se daba hace más de 25 años.

En la actualidad, gracias a la implantación del riego, se han originado nuevos tipos de cultivos intensivos según modelos de explotación agrícola de mayor rendimiento técnico y económico basado en el empleo racional del agua, inclusive con el uso de invernaderos de plástico.

Los cambios de usos y la mejora de la capacitación técnica demandan mayor maquinaria y medios y otro tipo de parcelas, de menor tamaño, que son las que se han ido generando en gran parte del término municipal.

La presente Innovación del Planeamiento de Fuente Palmera se ajustará al contenido de los criterios que se desprenden de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el documento de la Innovación se recogerá la redacción actual y modificada, para que puedan advertirse las diferencias.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.3. POSIBLES BENEFICIOS DE LA INNOVACIÓN

Los ajustes normativos generarán una serie de beneficios que se relacionan a continuación:

- Se mejora la capacidad de respuesta de la normativa a las demandas de las explotaciones agrícolas, una actividad de carácter esencial.
- Asimismo, la posibilidad de establecer una adecuada vinculación y dimensión de las parcelas, proporcionales al sistema productivo de la explotación agraria, facilitará una salida a parcelas excesivamente pequeñas, que se encuentran actualmente sin viabilidad de reutilización y abandonadas, generándose la consiguiente mejora medioambiental.

En definitiva, con la innovación se continuarán satisfaciendo las necesidades previstas; se cumplirán los mismos objetivos del planeamiento vigente y, además de proceder a la corrección de unos errores materiales, se aprovechará para introducir las mejoras de funcionalidad y capacidad expresadas, que conformarán el suelo no urbanizable como ámbito de mayor calidad y eficacia.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.4. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y PROPUESTAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN ELEGIDA

2.4.1. ALTERNATIVAS

Alternativa 1. No hacer nada.

Consistirá en mantener tal cual las Normas de Ordenación del SNU de las Normas, que han supuesto y seguirán suponiendo un lastre para las previsiones de desarrollo agrícola y ganadero de Fuente Palmera, según criterios técnicos municipal.

Alternativa 2. Plantear la modificación normativa.

Realizar los cambios necesarios en la normativa, relacionados con las condiciones de los usos, de la parcelación y de las actividades en el suelo no urbanizable, amén de corregir algunos errores materiales.

Con la Modificación de la Normativa urbanística se pretende modificar la redacción de los artículos 73,80,81,84,91,92,95,96,97,98,99, 100 y el 101 (que se elimina) y se reenumeran los artículos 102 y 103, para su mejora y adaptación a la realidad y normativa actual.

2.4.2. CRITERIO DE SELECCIÓN

Una normativa de suelo no urbanizable, con casi 30 años de vigencia, no se adapta a las nuevas necesidades y dificulta el desarrollo, por lo que la alternativa de su actualización es perentoria

Al tratarse de cambios de condiciones urbanísticas y no de alteraciones en la ordenación, no se plantea la necesidad de valorar otras alternativas, siendo de interés directamente la propuesta de modificación.

2.4.3. PROPUESTA

Cambios en la normativa

En conclusión, se reitera que se propone modificar algunos artículos del Capítulo I y II del Título VI (Normas de Ordenación para el suelo no urbanizable), planteando una serie de concreciones y correcciones en los artículos que se refieren a las normas generales de los usos, normas en relación con las clases de actividades agropecuarias, condiciones de parcela mínima, condiciones de la edificación y otras normas relativas a la actividad.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Asimismo, en el capítulo III, IV y V de este Título, de acuerdo con lo anterior, se actualizan los Usos permitidos, autorizables y prohibidos en cada una de las cuatro zonas en que está dividido el suelo no urbanizable en Fuente Palmera.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

2.5.1. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

La innovación se refiere a la definición de algunos usos agrarios en ámbitos del suelo no urbanizable (SNU) del término municipal de Fuente Palmera, que se contiene en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias del municipio.

Al tratarse de redefinir esos usos y sus limitaciones en cada una de las distintas zonas del SNU, las afecciones ambientales son idénticas a las actuales. En los cambios normativos propuestos, por ser exiguos y respetuosos con la normativa ambiental, son irrelevantes. Asimismo, las afecciones de carácter territorial y sectorial son inexistentes.

En su día, las en su redacción tuvo en cuenta el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Córdoba, no estando ningún espacio del término municipal contenido en el Catálogo de dicho Plan Especial.

Las NN SS son anteriores a la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que establece entre otras cuestiones la posibilidad de delimitar zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o bien por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.

No existe documento de planeamiento posterior al POTA que señale zonas de oportunidad, redes de espacios libres territoriales ni infraestructuras territoriales en el Término municipal.

No existe un Estudio de Impacto Ambiental de las NNSS, al ser anteriores a la LEY 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que fue la que establece más tarde estudiar la adopción de medidas para prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos que la planificación urbanística tiene sobre el medio ambiente y la calidad de vida.

Adelantamos que con la Modificación planteada:

- No existe alteraciones de las afecciones del dominio público hidráulico.
- No existe alteraciones a la afección al dominio público de carreteras.
- No existen alteración de las vías pecuarias.
- No existe afección cultural de ninguno de los elementos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con inscripción específica o en proceso de inscripción.

Con los cambios previstos no se alteran zonas inundables, ni posibles zonas de interés paisajístico.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Por tanto, se puede colegir que esta Innovación no contradice ninguna legislación ambiental comunitaria, nacional o autonómica y no tiene afecciones territoriales, ambientales ni sectoriales.

2.5.2. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

Conforme al apartado 3.b del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), la Innovación que se propone no afecta a la ordenación pormenorizada del instrumento de planeamiento general que posibilite la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley, ni relativas a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, ni requiera especial protección por su valor natural o paisajístico, ni altera el uso en ámbitos o parcelas de suelo urbano que no lleguen a constituir una zona o sector.

Para confirmar estos extremos, se elaboró un documento ambiental estratégico, acompañado de un borrador de la innovación, para el inicio del procedimiento simplificado, con el resultado confirmado en el informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de que la presente innovación no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica. (Ver informe en apartado 6.2)

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.6. JUSTIFICACIÓN DE INNECESARIEDAD DE INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.6.1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La Innovación planteada se refiere a alteraciones del texto normativo que en ningún caso requieren o proponen ninguna inversión pública que necesite un nuevo estudio económico financiero del PGOU.

2.6.2. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

De acuerdo con el art.19.1.a). 3a de la LOUA el informe de sostenibilidad económica debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios necesarios.

La innovación no altera la clasificación. Asimismo, no es objeto de esta innovación la previsión de nuevos usos productivos.

En la Innovación se plantean exclusivamente esos cambios de la normativa en parte del suelo no urbanizable que no suponen ninguna interferencia ni alteración en el coste de obtención ni ejecución de las infraestructuras ni equipamientos para revisar el estudio económico financiero del PGOU.

Dada la naturaleza y envergadura de las alteraciones planteadas en la presente Innovación, resulta innecesaria la elaboración de un informe de sostenibilidad económica.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

2.7. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

El procedimiento seguido hasta la fecha ha tenido los siguientes hitos:

Con fecha **20 de mayo de 2020** se presentó en la Consejería competente en materia de medio ambiente la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental simplificada, acompañada del Borrador del Plan y del Documento Ambiental Estratégico. **Con fecha 09/07/2021** la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba emitió el Informe Ambiental Estratégico, que concluye que *"la Modificación de la Normativa de Suelo no Urbanizable del PGOU de Fuente Palmera no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente"*.

Con fecha **28/05/2021** el Ayuntamiento realizó una consulta previa y cribado a la Consejería de Salud y familias a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento urbanístico. Con fecha 22/06/2022 se produce el dictamen de la Consejería, que considera que la modificación prevista *no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud*.

Con fecha **5 de octubre de 2021** se emite informe por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo que concluye que *"la Modificación de la Modificación Puntual Pormenorizada para la actualización de la Normativa de Suelo No Urbanizable del P.G.O.U. de Fuente Palmera (Córdoba) se ajusta en su tramitación, contenido documental y determinaciones, a las exigencias de la legislación vigente y del planeamiento de rango superior, por lo que se informa favorablemente a los efectos de su aprobación inicial*.

Con fecha **20 de octubre de 2021** se publicó anuncio en el tablón de edictos de la sede electrónica del Ayuntamiento de consulta pública previa prevista en el artículo 116.1 del RPU y art. 133 de la Ley 39/2015 LPACAP, por plazo de 30 días, no habiéndose presentado alegación alguna.

Con fecha **13 de enero de 2021** se emitió informe por los Servicios Técnicos Municipales que realizaba una serie de puntualizaciones sobre los artículos cuya modificación se proponía y que finalmente no se elevó al pleno para tratarlo previamente con las Delegaciones Territoriales de la Junta implicadas, fundamentalmente Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con fecha **20 de enero de 2022** el Ayuntamiento de Fuente Palmera, mediante acuerdo de Pleno, aprobó inicialmente la Modificación Puntual Pormenorizada para la actualización de la normativa de Suelo No Urbanizable de Fuente Palmera, sin incluir las propuestas realizadas por los Servicios Técnicos Municipales, procediendo a la

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

apertura del trámite de información pública por plazo de un mes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1.2a LOUA, cumplimentándose dicha información con la inserción de anuncio n° 207 de 1 de febrero de 2022 del Boletín Oficial de la Provincia, anuncio del día 1 de febrero de 2022 en el Diario Córdoba, por ser el de mayor difusión provincial y tablón de anuncios municipal de la sede electrónica, concluyendo el 2 de marzo de 2022, sin que durante dicho plazo se haya presentado alegación alguna. Asimismo, se ha remitido a los municipios colindantes en cumplimiento del mismo texto legal.

Aprobación de la Propuesta de Alcaldía sobre ajuste del documento de Modificación Puntual Pormenorizada para la actualización de la normativa de Suelo No Urbanizable de Fuente Palmera (Expte. GEX N° 869/2018), en sesión ordinaria de Pleno, celebrada en primera convocatoria el día **12 de mayo de 2022**, incorporando al documento las modificaciones realizadas por los Servicios Técnicos Municipales, que no son significativas y, por tanto, no requieren de nueva información pública.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

3. NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. NORMATIVA URBANÍSTICA A MODIFICAR

El alcance de la modificación **afecta a catorce artículos**: En ellos se hacen las siguientes correcciones:

Artículo 73: Se completa el segundo párrafo, aludiendo a las Normas Provinciales de Suelo No urbanizable.

Artículo 80: Se corrige error de numeración de las NN.SS. (hay dos artículos 80 de diferente contenido), añadiendo un artículo 80 bis. En el artículo 80.bis se realiza un ligero ajuste de redacción.

Artículo 81: Se modificará totalmente, añadiéndose un artículo bis y un ter. Estos tres artículos son el resultado de desagregar los usos que comprendía el artículo 80 "Actividades agropecuarias" en tres: Edificación agropecuaria, vivienda vinculada a fines agrarios y Explotación ganadera intensiva (art. 80, 80.bis y 80.ter, respectivamente).

Artículo 84: Se modificarán los usos regulados, excluyendo de la "Actividad industrial vinculada al medio rural" los usos relacionados con las actividades agrarias y los ganaderos.

Artículo 91: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 92: Se añade la "Explotación ganadera intensiva como uso autorizable.

Artículo 94: No se altera el planeamiento vigente. Simplemente se incorpora la redacción de este artículo fruto de la Subsanación de Deficiencias de las NN.SS. aprobada el 12/06/1992, para que quede incorporada en el texto refundido que resulte de la presente modificación.

Artículo 95: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 96: Se añade la "Explotación ganadera intensiva como uso autorizable.

Artículo 97: Se modifica la redacción de este artículo, relativo al ámbito de la "Zona de Suelo No urbanizable del Villar"

Artículo 98: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 99: Se añade la "Explotación ganadera intensiva como uso autorizable. Se transpone la subsanación de deficiencias aprobada definitivamente el 12/06/1992 trayendo a autorizables los usos "Actividades industriales vinculadas al medio rural" y "Otras actividades industriales".

Artículo 100: Se transpone la subsanación de deficiencias aprobada definitivamente el 12/06/1992 eliminando de usos prohibidos los usos "Actividades industriales vinculadas al medio rural" y "Otras actividades industriales".

Artículo 101: Se elimina este artículo, y se reenumeran los artículos 102, y 103 del capítulo siguiente, que pasan a ser el 101 y 102 respectivamente.

Asimismo, hay **tres artículos repetidos** en la normativa, por error, que se eliminan, que son el **99, 100 y 101**.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

3.2. TEXTO NORMATIVO ACTUAL Y MODIFICADO

Se relaciona a continuación la redacción actual y la modificada por orden correlativo, de cada uno de los artículos que se afectan, especificando el capítulo correspondiente, dentro del Título objeto de la Innovación.

TITULO VI:

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo I:

Normas generales de Ordenación.

Redacción actual

Artículo 73: Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como no urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, de los yacimientos arqueológicos, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su pérdida o degradación.

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba.

Redacción modificada

Artículo 73: Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como no urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, de los yacimientos arqueológicos, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su pérdida o degradación.

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba **y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.**

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo II:

Normas generales de Usos.

Redacción actual (Numeración repetida como artículo 80)

Artículo 80: Construcciones en Instalaciones autorizadas.

No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

a) 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.

b) 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 podrán autorizarse:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Redacción modificada

Artículo 80 **bis**: Construcciones e Instalaciones autorizadas.

Se podrán autorizar las construcciones destinadas a:

a) 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.

b) 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 podrán autorizarse:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción actual

Artículo 81: Actividades Agropecuarias.

1. Alcance:

Se consideran actividades agropecuarias a las relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y la cría y reproducción de especies animales.

2. Usos Regulados:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y de la explotación.

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 actividad agropecuaria.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos, al servicio de una única explotación.
- Instalaciones de estabulación para menos de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
- Granjas para menos de 2.000 conejos o 10.000 aves.
- Viviendas al servicio de la explotación agrícola, siempre que se quede convenientemente justificada la vinculación de la vivienda a la explotación.

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 25.000 m².

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de la parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructuras y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas específicas relativas a la actividad:

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción modificada

Artículo 81: Edificación agropecuaria.

1. Alcance:

Edificaciones en instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos regulados:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola, forestal o ganadera de finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y de la explotación.

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 actividad agropecuaria.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- a) **Almacén de productos agrícolas y maquinarias, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio propio de la explotación.**
- b) **Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.**
- c) **Invernaderos (cultivos bajo plástico).**

3. Normas relativas a la parcela mínima:

Parcela mínima. A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo se establecen como superficies mínimas de parcela las definidas como unidades mínimas de cultivo en la comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural. Estas son:

- **Regadío: 2.500 m².**
- **Secano: 25.000 m².**

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estén integradas en la misma explotación y

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva con suspensiones de las presentes Normas (06/02/1992).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguna de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

Ocupación: La edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de:

- 1% de la superficie en parcelas de regadío inferiores a 25.000 m².
- 2% de la superficie en parcelas de regadío o secano de superficie igual o superior a 25.000 m².

Los invernaderos podrán cubrir hasta el 85% de la parcela siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3. m respecto del lindero común a otras parcelas no pertenecientes a la misma explotación agrícola, no autorizándose en dicha área la instalación de anclajes o cualquier elemento o estructura.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructuras y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas específicas relativas a la actividad:

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Los invernaderos con cubierta impermeable deberán disponer de dispositivos de recogida y evacuación de aguas pluviales, evitando en todo caso afecciones negativas a terceros.

La edificación agropecuaria estará sujeta a licencia municipal.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo de nueva redacción

Artículo 81 bis: Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Alcance:

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, pero ineludiblemente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Se trata, pues, de una vivienda directa e ineludiblemente vinculada a la explotación agraria.

2. Usos regulados:

- a) **Vivienda agraria:** Aquella vinculada directamente a la actividad agrícola, forestal o ganadera.
- b) **Alojamientos para temporeros.**

3. Normas relativas a la parcela mínima:

- **Parcela mínima:**
 - Cultivos de regadío: 3 ha.
 - Cultivos de secano: 3,5 ha.

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

- **Ocupación:** la edificación ocupará en planta el 0,5% como máximo de la superficie de la parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructuras y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas específicas relativas a la actividad:

La vivienda vinculada a fines agrarios estará sujeta a licencia municipal.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la preceptiva documentación, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción actual

Artículo 84: Actividad Industrial vinculada al medio rural.

1. Alcance:

Se consideran como tal los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios, vinculadas al medio rural.

2. Usos regulados:

- a) Edificaciones destinadas a almacenamiento de cosechas, abonos, piensos o aperos cuya superficie supere el 2% de la explotación.
- b) Instalaciones de estabulación para más de 250 cabezas de ganado bovino, 500 de porcino o 1.000 de caprino y ovino.
- c) Granjas para más de 2.000 conejos o 10.000 aves.
- d) Piscifactorías.
- e) Almazaras.
- f) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrería...).

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será de 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

6. Norma relativas a condiciones específicas:

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia para las categorías b, c y d.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción modificada

Artículo 84: Actividad Industrial vinculada al medio rural.

1. Alcance:

Se consideran como tal los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios, vinculadas al medio rural.

2. Usos regulados:

a) Almazaras.

b) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrería...).

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será de 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo III:

Normas específicas para la Zona del Protección Especial.

Artículo 90: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defienda los valores a presentar:

Las riberas del Guadalquivir en Ochavillo del Río, y en la Peñalosa.

Redacción actual

Artículo 91: Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Redacción modificada

Artículo 91: Usos permitidos.

- **Edificación agropecuaria.**
- **Vivienda vinculada a fines agrarios**
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción actual

Artículo 92: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística:

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de recreo.

Redacción modificada

Artículo 92: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística:

- **Explotación ganadera intensiva**
- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de recreo.

Redacción actual

Artículo 94: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos suelos que por sus especiales características son aconsejable para la ubicación excepcional de actividades industriales tramitadas al amparo del artículo 44.2 del reglamento de Gestión Urbanística.

Redacción modificada

Artículo 94: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos suelos no urbanizables que por sus características no han sido incluidos en ninguna de las restantes categorías de suelo no urbanizable.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo IV:

Normas específicas para la Zona No Urbanizable genérica.

Redacción actual

Artículo 95: Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Redacción modificada

Artículo 95: Usos permitidos.

- **Edificación agropecuaria.**
- **Vivienda vinculada a fines agrarios.**
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo V:

Normas específicas para la Zona No Urbanizable del Villar.

Redacción actual

Artículo 97: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos suelos que por sus especiales características son aconsejables para la ubicación excepcional de vivienda familiar, autorizable por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- El ámbito territorial del Villar, excluido el núcleo.

Redacción modificada

Artículo 97: Alcance.

Se incluye en esta zona el ámbito territorial de El Villar, excluido el núcleo.

Redacción actual

Artículo 98: Usos permitidos.

- Actividades agropecuarias.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Redacción modificada

Artículo 98: Usos permitidos.

- **Edificación agropecuaria.**
- **Vivienda vinculada a fines agrarios.**
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción actual

Artículo 99: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda familiar.

Redacción modificada

Artículo 99: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- **Explotación ganadera intensiva.**
- **Actividades industriales vinculadas al medio rural.**
- **Otras actividades industriales.**
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vivienda familiar.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Redacción actual

Artículo 100: Usos prohibidos.

- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Gran industria.
- Otras actividades industriales.
- Equipamientos especiales.
- Vertederos y análogos.

Redacción modificada

Artículo 100: Usos prohibidos.

- Actividades extractivas.
- Gran industria.
- Equipamientos especiales.
- Vertederos y análogos.

Redacción actual

Artículo 101: Normas relativas a la parcela mínima.

Excepcionalmente, y dadas las especiales características de esta zona, se fija una parcela mínima de 6.000 m².

Redacción modificada

Se elimina completamente este artículo 101.

Redacción repetida a suprimir

Artículo 99: repetido. Error material. Se elimina duplicidad.

Artículo 100: repetido. Error material. Se elimina duplicidad.

Artículo 101: repetido. Error material. Se elimina duplicidad.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Renumeración:

Al eliminarse el artículo 101 completamente, se reenumeran los dos artículos del capítulo V siguiente, de cara al refundido del Título. No varía su textualidad:

Artículo 102: se renumera como artículo **101**.

Artículo 103: se renumera como artículo **102**.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

4. PLANOS

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

4. PLANOS

El alcance de la Modificación no afecta a la documentación gráfica. Se incluye a efectos informativos un plano facilitado por el Ayuntamiento.

4.1. PLANO DE INFORMACIÓN

Plano de Tamaño de parcelas en Suelo No urbanizable

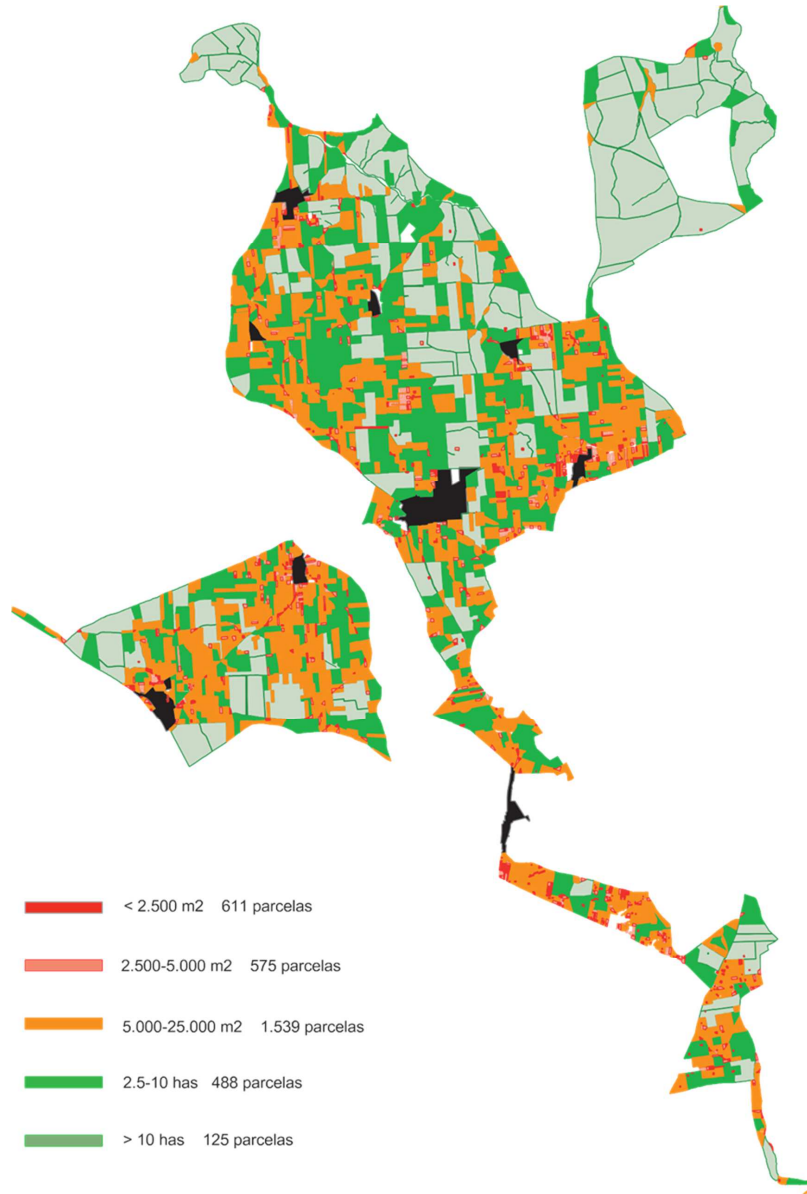
Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9



Plano de Tamaño de parcelas en SNU de Fuente Palmera

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

5. RESUMEN EJECUTIVO

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

5. RESUMEN EJECUTIVO

5.1. OBJETO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente Resumen Ejecutivo tiene por objeto dar cumplimiento a las previsiones legales del art. 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA)(en consonancia con el art.11.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio) que dispone que *"los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el art.6.1 y que deberá expresar en todo caso:*

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el art.27."

5.2. FINALIDAD

La finalidad de este Resumen Ejecutivo es hacer más comprensible para el ciudadano la Innovación y facilitar así su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación del mismo, especialmente en cuanto a posible presentación de alegaciones.

Se pretende la actualización de la normativa del Suelo No Urbanizable del municipio de Fuente Palmera, en lo relativo a las actividades agropecuarias, partiendo de la información actual del municipio y reconociendo los procesos de desarrollo económico y de distribución de la propiedad actuales.

La propia naturaleza de la innovación de las Normas de Ordenación del Suelo No Urbanizable no tiene como finalidad alterar esta clasificación y categorías de suelo puesto que se incide únicamente y de forma parcial sobre el contenido de dichas Normas de Suelo No Urbanizable.

Por consiguiente, la innovación tiene carácter pormenorizado, no estructural.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

5.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE INNOVACIÓN

La innovación se circunscribe exclusivamente al ámbito del suelo no urbanizable y en concreto a la serie de artículos de la normativa urbanística que se relacionan en el apartado 5.5. Alcance de la alteración. El detalle de los cambios introducidos en el articulado se contiene en el capítulo 3 Normas Urbanísticas.

5.4. OBJETIVO DE LA INNOVACIÓN

El objetivo de la Innovación es realizar una serie de correcciones puntuales en la Normativa Urbanística del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias del municipio, que datan del año 1992, donde no existe referencia a las Normas Subsidiarias provinciales que son posteriores.

El cambio fundamental de la Innovación es la desagregación de los usos pormenorizados contenidos en el uso actividades agropecuarias (del art. 81) en tres categorías más actuales:

1. Edificación agropecuaria (almacén de productos y maquinaria, cobertizos para animales e invernaderos)
2. Vivienda vinculada a fines agrarios (y alojamientos de temporeros)
3. Explotación ganadera intensiva (cría de animales en régimen de estabulación, cebaderos, etc.), segregándose del resto de otras actividades industriales vinculadas al medio rural (art.84)

Asimismo, dentro del uso Edificación agropecuaria, se proyecta introducir nuevos conceptos de interés normativo para clarificar situaciones específicas como son:

- Parcela histórica, de acuerdo con lo regulado en otras normativas de reciente redacción.
- Parcela de regadío (con superficie de acuerdo con la unidad mínima de cultivo zonal) y
- Parcela de secano.

Y se revisan y actualizan algunos parámetros relativos a estos usos de cara a su armonización con las normativas provinciales y de otros municipios con planeamiento más moderno.

En concreto, para la Edificación Agrícola, los parámetros la parcela mínima de 25.000 m² y ocupación máxima del 2% se alteran, reduciéndose la parcela mínima en el caso de tratarse de parcelas de regadío hasta

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

los 2.500 m², a la par que se minora la ocupación de las parcelas de regadío de entre 2.500 y 25.000 m² al 1%

En la Explotación ganadera intensiva, la parcela mínima aumenta de los 6.000 m² a 10.000 m², y la ocupación se disminuye a la mitad, pasando del 50% al 25%, tratando de reforzar el carácter aislado de este uso y homogeneizando estos parámetros con los habituales en la mayoría de los instrumentos de planeamiento de la Provincia.

Para la vivienda vinculada a fines agrarios se aumenta el tamaño de la parcela mínima de 25.000 m² hasta los 35.000 m², en caso de implantarse en una parcela de secano, o bien hasta 30.000 m², en caso de que se trate de una parcela de regadío. En ambas situaciones, el porcentaje de ocupación espacial en planta se limita del 2% al 0,5%. O sea, cuatro veces menos. Estos parámetros son habituales en los instrumentos de planeamiento de la provincia de Córdoba redactados con la LOUA y coherentes con la necesidad de justificar la vinculación de la vivienda a una actividad agraria.

Por último, en coherencia con la división del anterior uso "Actividades agropecuarias" en tres, se adaptan, para cada una de las cuatro zonas del Suelo No Urbanizable, las condiciones de tramitación (usos permitidos, autorizables, prohibidos) referidos a los nuevos tipos de edificaciones desagregados, pero sin alterar su carácter respecto al planeamiento vigente; es decir, no se altera la regulación de los usos prohibidos; donde antes estaban permitidas las actividades agropecuarias ahora se encuentran permitidos, -o autorizables, según corresponda-, los tres usos en que aquél se ha desagregado.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

5.5. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN

La Innovación de Planeamiento del municipio de Fuente Palmera se limita a introducir una serie de alteraciones puntuales de carácter pormenorizado en la Normativa de suelo no urbanizable, que es el Título VI de sus ordenanzas. Se trata de modificar puntualmente dicho título, teniendo de referencia las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la provincia de Córdoba, del año 1993, así como incorporar algunos parámetros que ya están siendo incluidos en las Normativas urbanísticas más recientes de otros municipios.

En concreto, el alcance de la modificación afecta a catorce artículos, en los que se hacen las siguientes correcciones:

Artículo 73: Se completa el segundo párrafo, aludiendo a las Normas Provinciales de Suelo No urbanizable.

Artículo 80: Se corrige error de numeración de las NN.SS. (hay dos artículos 80 de diferente contenido), añadiendo un artículo 80 bis. En el artículo 80.bis se realiza un ligero ajuste de redacción.

Artículo 81: Se modificará totalmente, añadiéndose un artículo bis y un ter. Estos tres artículos son el resultado de desagregar los usos que comprendía el artículo 80 "Actividades agropecuarias" en tres: Edificación agropecuaria, vivienda vinculada a fines agrarios y Explotación ganadera intensiva (art. 80, 80.bis y 80.ter, respectivamente).

Artículo 84: Se modificarán los usos regulados, excluyendo de la "Actividad industrial vinculada al medio rural" los usos relacionados con las actividades agrarias y los ganaderos.

Artículo 91: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 92: Se añade la "Explotación ganadera intensiva" como uso autorizable.

Artículo 94: No se altera el planeamiento vigente. Simplemente se incorpora la redacción de este artículo fruto de la Subsanación de Deficiencias de las NN.SS. aprobada el 12/06/1992, para que quede incorporada en el texto refundido que resulte de la presente modificación.

Zillegencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 95: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 96: Se añade la "Explotación ganadera intensiva" como uso autorizable.

Artículo 97: Se modifica la redacción de este artículo, relativo al ámbito de la "Zona de Suelo No urbanizable del Villar"

Artículo 98: Se sustituye el uso permitido de Actividades agropecuarias por los de Edificación agropecuaria y Vivienda vinculada a fines agrarios.

Artículo 99: Se añade la "Explotación ganadera intensiva" como uso autorizable. Se transpone la subsanación de deficiencias aprobada definitivamente el 12/06/1992 trayendo a autorizables los usos "Actividades industriales vinculadas al medio rural" y "Otras actividades industriales".

Artículo 100: Se transpone la subsanación de deficiencias aprobada definitivamente el 12/06/1992 eliminando de usos prohibidos los usos "Actividades industriales vinculadas al medio rural" y "Otras actividades industriales".

Artículo 101: Se elimina este artículo y por ello se reenumeran los artículos 102 y 103, que pasan a ser el 101 y 102, respectivamente"

También hay tres **artículos** repetidos por error, cuya duplicidad se elimina, que son el **99, 100 y 101**.

En Córdoba, junio de 2022.

Por FRATRIBUS SL



Fdo: Antonio Bolívar Galiano. Arquitecto

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

6. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

- 6.1. INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD DEL DIRECTOR GENERAL DE SALUD PÚBLICA Y ORDENACIÓN FARMACEUTICA. CONSEJERÍA DE SALUD

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9



CONSEJERÍA DE SALUD Y FAMILIAS
Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Ayuntamiento de Fuente Palmera
Área de Urbanismo
Plaza Real, nº 1
Fuente Palmera
14.120 - Córdoba

Fecha: 22/06/2021
Ref.: JMMT/UAC/JFMF/em (21-DG-CPU-067)
Asunto: Solicitud de informe sobre consulta previa

En contestación a su solicitud de consultas previas y cribado de fecha 28/05/2021 dentro del trámite previsto en el artículo 13 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 2/2020, de 9 de marzo, de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud (EIS) del instrumento de planeamiento "Modificación de las NN.UU. del PGOU - Actualización en normativa de SNU", se le comunica lo siguiente:

El objeto de la modificación propuesta es realizar una actualización de la normativa de dicho SNU, para clarificar tipología de edificaciones existentes, superficie mínimas de parcela necesaria, condiciones de edificación para las edificaciones y usos permitidos, autorizables y prohibidos, cambiando la denominación única de "actividad agropecuaria" en suelo no urbanizable por tres: edificación agrícola, vivienda vinculada a fines agrarios y la instalación ganadera intensiva.

Una vez examinada la documentación presentada por el personal técnico de esta dirección general, se le comunica que, efectuado el proceso de cribado sobre las medidas previstas, nuestro parecer es que en la memoria se han analizado y optimizado de forma correcta los posibles impactos sobre la salud derivados de las actuaciones anteriormente descritas y que es previsible que los mismos no tengan la suficiente relevancia como para justificar un análisis en mayor profundidad de los mismos ni la introducción de medidas adicionales. Ello siempre supeditado a la veracidad de la información facilitada por el ayuntamiento en este trámite.

En consecuencia, la modificación prevista **no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud**, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas.
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo.

La comprobación de estas condiciones se efectuará mediante la presentación dentro de la documentación necesaria para la aprobación inicial del instrumento de planeamiento de una copia de la memoria resumen presentada y de este dictamen.

José María de Torres Medina
Director General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica

Avda. de la Innovación s/n
Edif. Arena 1. 41020 Sevilla
Tfno. 955006300
dgsprof.csafa@juntadeandalucia.es



Es copia auténtica de documento electrónico

Código Seguro de Verificación: VH5DPQAJ5JE6LUE9ED2K9JXVJF90Y4. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma			
FIRMADO POR	JOSE MARIA DE TORRES MEDINA	FECHA	27/06/2021
ID. FIRMA	VH5DPQAJ5JE6LUE9ED2K9JXVJF90Y4	PÁGINA	1/1

Modificación Puntual. Actualización de Normativa de Suelo No Urbanizable. PGOU DE FUENTE PALMERA

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

- 6.2. INFORME CONSEJERÍA AGRICULTURA, GANAD. PESCA Y DES. SOSTENIBLE SOBRE INNECESARIEDAD EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

- 6.3. TEXTO REFUNDIDO DEL TITULO VI: NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

TITULO VI:

NORMAS DE ORDENACIÓN PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo I:

Normas generales de Ordenación.

Artículo 73: Alcance.

Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como no urbanizable preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, de los yacimientos arqueológicos, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora y fauna, evitando su pérdida o degradación.

Serán de aplicación, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

Artículo 74: Normas relativas a la parcelación del suelo.

Se prohíbe en suelo no urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

Las transferencias de prioridad, 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 118/73).

Artículo 75: Normas relativas a la edificación.

1. Condición de adaptación al paisaje:

Las construcciones y edificaciones que se realicen en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran situadas, no teniendo características urbanas.

Su tipología, materiales y acabados serán los usuales, excepto en aquellas instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales o acabados.

La nueva edificación tendrá especial cuidado en la definición de volúmenes, la utilización de materiales, texturas y elementos

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

constructivos, de tal manera que resulte una propuesta armónica en integrada al paisaje del entorno, comprendiendo el paisaje en sentido amplio, es decir, el entorno de elementos naturales y también la tipología y características de los edificios tradicionales en el medio rural.

El Ayuntamiento denegará la licencia por incumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado anterior. Esta denegación de licencia deberá ser motivada en todos sus extremos.

2. Condiciones aislada de la edificación.

La edificación se separará en todo caso una distancia mínima de ves y media de altura de los linderos de la finca y de otras edificaciones.

La separación de carreteras, ferrocarriles y cauces públicos se atenderá a lo dispuesto en la legislación específica.

Los linderos sólo podrán cerrarse, previa licencia municipal, mediante alambradas, empalizadas o setos de arbustos.

3. Condición de altura.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 7 metros.

Esta altura sólo podrá superarse en aquellas construcciones que por su función exijan necesariamente una altura mayor, debiendo quedar justificada esta necesidad.

Artículo 76: Normas relativas a la infraestructura.

1. Condiciones de Acceso.

Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria existente, ya sea directamente o a través de un vial de acceso que acometa al existente y dé servicio a una sola edificación.

2. Condiciones del Abastecimiento de Agua.

Sólo 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.

3. Condiciones de la Evacuación de Residuales.

Para la concesión de licencia se justificará el tratamiento que vaya a darse a los vertidos, para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Las aguas residuales se conducirán a pozos o zanjas filtrantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o sistema análogo, no pudiendo verterse en ningún caso aguas no depuradas.

Artículo 77: Normas relativas a la protección del suelo.

Sólo podrán utilizarse los movimientos de tierras necesarios para la edificación, prohibiéndose los que alteren la topografía natural del terreno.

En aquellas obras que conlleven la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15%, que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen mayor de 5.000 m³, deberá aportarse conjuntamente con la solicitud de licencia municipal, estudio que garantice la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad del suelo.

Artículo 78: Construcciones disconformes con las Normas.

Los edificios o instalaciones construidos con anterioridad a estas Normas que resultaren disconformes con las mismas, serán calificadas como "fuera de ordenanza", mientras subsistan. No obstante, sólo podrán autorizarse en los mismos obras de consolidación, reforma o mejora, siempre que éstas no tengan por finalidad, ni se prevea, cambio de la actividad principal de la edificación o instalación existente, ni un aumento de la superficie construida.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse se atenderán al cumplimiento de la normativa de suelo no urbanizable de las presentes Normas.

Artículo 79: División en zonas.

A los efectos de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente título se establecen las siguientes zonas:

- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL.
- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.
- SUELO NO URBANIZABLE DEL VILLAR.
- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURAS.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

CAPITULO II: NORMAS GENERALES DE LOS USOS

Artículo 80: Alcance.

1. Las normas contenidas en el presente capítulo tienen por objeto regular los usos y construcciones autorizadas por la Ley del Suelo en su artículo 85.1.1ª, al que se remite el artículo 86.1 del mismo texto legal, en cuanto al Suelo No Urbanizable.

2. Las determinaciones de protección contenidas en los capítulos siguientes, referidas a las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, prevalecerán en las contenidas en el presente capítulo.

Artículo 80 bis: Construcciones en Instalaciones autorizadas.

Se podrán autorizar las construcciones destinadas a:

a) 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.

b) 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 podrán autorizarse:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

b) Edificios aislados destinados a vivienda vinculada a fines agrarios en lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 81: Edificación agropecuaria.

1. Alcance:

Edificaciones en instalaciones destinadas a explotaciones de uso primario como agrícola, forestal y ganadero, vinculadas necesariamente a dicha explotación, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, ganadería, montes, etc. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

2. Usos regulados:

Las construcciones e instalaciones vinculadas a estas actividades estarán necesariamente al servicio de la explotación agrícola,

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

forestal o ganadera de finca, debiendo justificarse la proporción entre la superficie de la construcción y de la explotación.

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 actividad agropecuaria.

Se considerarán construcciones al servicio de la explotación agropecuaria las siguientes:

- a) Almacén de productos agrícolas y maquinarias, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias al servicio propio de la explotación.
- b) Cuadras, establos, porquerizas y gallineros.
- c) Invernaderos (cultivos bajo plástico).

3. Normas relativas a la parcela mínima:

Parcela mínima. A efectos de la posibilidad de edificar, dependiendo del tipo de cultivo se establecen como superficies mínimas de parcela las definidas como unidades mínimas de cultivo en la comunidad Autónoma Andaluza por la Dirección General de Desarrollo Rural. Estas son:

- Regadío: 2.500 m².
- Secano: 25.000 m².

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva con suspensiones de las presentes Normas (06/02/1992).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguna de los siguientes requisitos:

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
 - Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
 - Identificación en documentos cartográficos oficiales.
 - Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.
4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

Ocupación: La edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de:

- 1% de la superficie en parcelas de regadío inferiores a 25.000 m².
- 2% de la superficie en parcelas de regadío o secano de superficie igual o superior a 25.000 m².

Los invernaderos podrán cubrir hasta el 85% de la parcela siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3. m respecto del lindero común a otras parcelas no pertenecientes a la misma explotación agrícola, no autorizándose en dicha área la instalación de anclajes o cualquier elemento o estructura.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructuras y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas específicas relativas a la actividad:

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes y normas del Ministerio de Agricultura o de la Junta de Andalucía, y a su legislación específica.

Los invernaderos con cubierta impermeable deberán disponer de dispositivos de recogida y evacuación de aguas pluviales, evitando en todo caso afecciones negativas a terceros.

La edificación agropecuaria estará sujeta a licencia municipal.

Quedan exceptuados de licencia los invernaderos de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 81 bis: Vivienda vinculada a fines agrarios.

1. Alcance:

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, pero ineludiblemente vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Se trata, pues, de una vivienda directa e ineludiblemente vinculada a la explotación agraria.

2. Usos regulados:

a) Vivienda agraria: Aquella vinculada directamente a la actividad agrícola, forestal o ganadera.

b) Alojamientos para temporeros.

3. Normas relativas a la parcela mínima:

- Parcela mínima:
 - Cultivos de regadío: 3 ha.
 - Cultivos de secano: 3,5 ha.

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

- Ocupación: la edificación ocupará en planta el 0,5% como máximo de la superficie de la parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructuras y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas específicas relativas a la actividad:

La vivienda vinculada a fines agrarios estará sujeta a licencia municipal.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la preceptiva documentación, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 82: Actividades vinculadas a las obras públicas.

1. Alcance:

Se considerarán como tales las relacionadas con la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Usos regulados:

Se establecen las siguientes categorías:

a) Construcciones vinculadas a la ejecución de las obras públicas: las de carácter temporal cuyo periodo de existencia no rebasa al de la construcción a la que se liga.

b) Construcciones vinculadas al entretenimiento de las obras públicas: aparcamientos, zonas de descanso, paradas, básculas de pesaje, puestos de socorro y similares. Las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros serán autorizables cuando se demuestre su vinculación a la obra pública.

No se consideran construcciones vinculadas a las obras públicas las estaciones de servicio, restaurantes y establecimientos hoteleros que por su ubicación estén al servicio del núcleo de población.

3. Normas relativas a la parcela mínima:

No se fija parcela mínima.

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a condiciones específicas:

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental, sin el cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia, a las obras de nuevas infraestructuras (tendidos eléctricos, conducciones de abastecimiento y saneamiento de agua, instalaciones de tratamiento de residuos sólidos, carreteras, vías férreas y similares) de acuerdo con lo prescrito en el Plan de Protección del Medio Físico (22.3).

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 83: Actividades Extractivas.

1. Alcance:

Se consideran como tales las relaciones con la obtención de materiales minerales en canteras, extracciones de áridos e instalaciones mineras.

2. Normas relativas a la parcela mínima:

No se fija parcela mínima.

3. Normas relativa a las condiciones de la edificación.

No se limita la ocupación máxima de parcela.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

4. Normas relativa a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

5. Normas relativas a condiciones específicas:

Se cumplirán los requisitos exigidos por la Ley de Minas (29/1973) y demás legislación específica, así como lo dispuesto en el RD 2994/82 sobre restauración de espacio natural afectado.

Será exigible Evaluación del Impacto Ambiental a aquellas instalaciones comprendidas en el RDL. 1.302/86 y el RD. 1.131/88.

Artículo 84: Actividad Industrial vinculada al medio rural.

1. Alcance:

Se consideran como tal los almacenes e industrias de transformación de productos agropecuarios, vinculadas al medio rural.

2. Usos regulados:

a) Almazaras.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

b) Instalaciones de transformación y almacenaje de productos agropecuarios (industrias lácteas, serrería...).

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

4. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será de 50%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por el propio carácter de la actividad.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

Artículo 85: Actividad Industrial: Gran Industria.

1. Alcance:

Se consideran como tales aquellas que por demandar gran superficie de implantación tienen difícil ubicación en suelo urbano o urbanizable.

2. Usos regulados:

Tienen esta consideración las industrias con extensión superior a 10.000 m². de superficie construida o 15.000 m². De superficie transformada.

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima necesaria para autorizar estas construcciones será de 25.000 m².

4. Normas relativas a la parcela mínima:

La ocupación máxima de parcela será de 35%.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75,76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

La justificación del emplazamiento en medio rural vendrá determinada por la superficie de implantación demandada, que imposibilita su localización en suelo urbano o urbanizable.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

No podrán situarse a menos de 2.000 m. de cualquier núcleo habitado o 250 m. de la vivienda más próxima, salvo que la Comisión Provincial de Urbanismo permita acortar estas distancias en caso de especial condición muy justificada.

6. Normas relativas a condiciones específicas:

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental.

Asimismo, con la solicitud de autorización de uso por la Comisión Provincial de Urbanismo, deberá aportarse estudio de incidencias sobre el medio, contenido la siguiente información:

- a) Justificación de la necesidad del emplazamiento.
- b) Información pormenorizada de usos actuales con estudio de posibles modificaciones del medio físico y de incidencias sobre las actividades agrarias y residenciales colindantes.
- c) Solución del sistema de accesos (con informes de la Administración)
- d) Solución del abastecimiento de agua.
- e) Sistema de depuración de vertidos.
- f) Régimen de uso e instalaciones previstas.
- g) Programación y fases.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Artículo 86: Otras Actividades Industriales.

1. Alcance:

Se consideran como tales las relacionadas con la transformación de materias primas, envasado, transporte, almacenamiento, no incluidas en los artículos 81,83,84 y 85 de las presentes Normas.

2. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a este uso será de 6.000 m².

3. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será del 20%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75,76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

4. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

La autorización de estos usos se realizará por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Deberán justificar la necesidad de emplazamiento rural en medio rural, ya sea por razones legales o técnicas (industrias peligrosas) o por el hecho de que la utilidad pública o interés social se obtenga precisamente por el emplazamiento en el medio rural.

Las construcciones autorizadas al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

5. Normas relativas a condiciones específicas:

Será exigible Estudio de Impacto Ambiental para aquellas actividades recogidas en el anexo I del Plan Especial de Protección del Medio Físico y siempre que se construya más de 1.000 m². O se vincule una parcela mayor de 10.000 m².

Artículo 87: Actividad Dotacional y Servicios.

1. Alcance:

Se considera dotacional y servicios a aquellas actividades de carácter colectivo complementarias al uso residencial.

2. Usos regulados:

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

a) Dotaciones: Instalaciones de carácter deportivo, escolar, cultural, religioso, asistencial, y análogas.

b) Dotaciones especiales: Cuarteles, cárceles, mataderos, cementerios y otros análogos.

c) Turísticas y de recreo: Bares, restaurantes, hoteles y campings.

d) Vertederos y análogos (cementerios de coches)

3. Normas relativas a la parcela mínima:

La parcela mínima será de 6.000 m²., excepto para los equipamientos especiales, campings y vertederos que será de 25.000 m².

4. Normas. relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será del 35%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 de capítulo anterior de las presentes Normas.

5. Normas relativas a la necesidad de emplazamiento rural:

Todos los equipamientos y servicios deberán ser autorizados por la Comisión Provincial de Urbanismo, con arreglo al procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, previamente a la concesión de licencia municipal.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

6. Normas relativas a condiciones, específicas:

Cuando la superficie construida supere los 10.000 m², o la transformada los 15.000 m²., deberá aportarse la documentación exigida para "Gran Industria".

Artículo 88: Vivienda familiar aislada.

1. Alcance:

Se considera vivienda familiar a todo edificio residencial, ya sea de carácter permanente o temporal, así como las edificaciones anexas al mismo, siempre que no esté al servicio de la explotación agropecuaria.

2. Normas relativas a la parcela mínima:

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

La parcela mínima necesaria para autorizar construcciones destinadas a vivienda familiar será de 25.000 m²., salvo en la zona de suelo no urbanizable del Villar, por sus especiales características.

3. Normas relativas a las condiciones de la edificación:

La ocupación máxima de parcela será del 2%.

Serán de aplicación las normas generales de la edificación, infraestructura y protección de suelo recogidas en los artículos 75, 76 y 77 del capítulo anterior de las presentes Normas.

4. Normas relativas al emplazamiento rural:

La autorización del uso de vivienda familiar se realizará del procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo, previamente a la concesión de licencia municipal.

Las construcciones autorizables al amparo de esta normativa no darán lugar a la formación de núcleo de población de acuerdo con lo previsto en el artículo 89.

Artículo 89: Concepto de Núcleo de Población.

Se define como núcleo de población a un conjunto de edificaciones destinadas a, usos residenciales o industriales, con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes (condición de infraestructura), cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

a) Se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. 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 en un radio de 100 m. o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m., no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022

Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo III:

Normas específicas para la Zona del Protección Especial.

Artículo 90: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defiendan los valores a presentar:

Las riberas del Guadalquivir en Ochavillo del Río, y en la Peñalosa.

Artículo 91: Usos permitidos.

- Edificación agropecuaria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 92: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del reglamento de Gestión Urbanística:

- Explotación ganadera intensiva
- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de recreo.

Artículo 93: Usos prohibidos.

- Gran industria.
- Otras actividades industriales
- Equipamientos especiales
- Vertederos y análogos.
- Vivienda familiar.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo IV:

Normas específicas para la Zona No Urbanizable genérica.

Artículo 94: Alcance.

Se incluyen en esta zona aquellos suelos no urbanizables que por sus características no han sido incluidos en ninguna de las restantes categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 95: Usos permitidos.

- Edificación agropecuaria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 96: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística:

- Explotación ganadera intensiva.
- Actividades extractivas.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Gran industria.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos especiales.
- Equipamientos turísticos y de relación.
- Vertederos y análogos.

Atención: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo V:

Normas específicas para la Zona No Urbanizable del Villar.

Artículo 97: Alcance.

Se incluye en esta zona el ámbito territorial de El Villar, excluido el núcleo.

Artículo 98: Usos permitidos.

- Edificación agropecuaria.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Actividades vinculadas a las obras públicas.

Artículo 99: Usos autorizables.

Serán autorizables, por el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Explotación ganadera intensiva.
- Actividades industriales vinculadas al medio rural.
- Otras actividades industriales.
- Dotaciones.
- Equipamientos turísticos y de relación.

Artículo 100: Usos prohibidos.

- Actividades extractivas.
- Gran industria.
- Equipamientos especiales.
- Vertederos y análogos.

Ziligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9

Capítulo VI:

Normas específicas a Zona de Protección Infraestructuras.

Artículo 101: Alcance.

Se incluyen en esta zona los suelos adyacentes d las infraestructuras territoriales de:

- Carreteras.
- Caminos y vías pecuarias.
- Ferrocarriles.
- Redes de energía eléctrica de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Instalaciones de saneamiento de la población.
- Cauces fluviales menores.

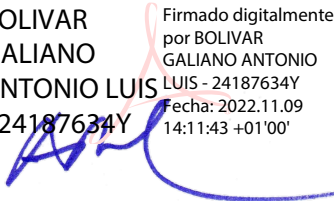
El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15m a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter peculiar.

Artículo 102: Usos prohibidos.

Se prohíbe cualquier uso constructivo.

BOLIVAR
GALIANO
ANTONIO LUIS
- 24187634Y

Firmado digitalmente
por BOLIVAR
GALIANO ANTONIO
LUIS - 24187634Y
Fecha: 2022.11.09
14:11:43 +01'00'



Fuente Palmera, septiembre de 2022.

2iligencia: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 10 de noviembre de 2022.

BOLIVAR GALIANO ANTONIO LUIS el 09-11-2022
Firmado por VICESECRETARIA LOPEZ DIAZ MARIA DEL MAR el 26-09-2025

Código seguro verificación (CSV) 733B 0643 3BB5 8091 B4A9



733B06433BB58091B4A9