

14-0000 38/12

P-136/88 OCTUBRE 2011



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PUENTE GENIL, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN VIGENTE

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento compuesto de los folios numerados correlativamente del...1... al...167... forma parte del Instrumento Urbanístico Adaptado Parcial del PGOU a la LOUA inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro...5.125... mediante Resolución de fecha...15-2-12... del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en Córdoba.

Córdoba, 15 de febrero de 2012

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Córdoba

1. Equipo Técnico Redactor:

Por encargo del Ayuntamiento de Puente Genil, este trabajo ha sido realizado por Territorio y Ciudad S.L., bajo la responsabilidad del siguiente equipo redactor:

Dirección:

Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto y Urbanista

Adjuntos a la Dirección:

Pedro Górgolas Martín. Arquitecto y Urbanista
Andrés Luque Ramos. Arquitecto Técnico
Sebastián Olmedo Pérez. Licenciado en Derecho

Coordinación:

Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto
Reyes Pata Vila, Arquitecto
Begoña Perez Sanchez, Licenciada en Geografía
Juan Antonio Lobato Becerra, Arquitecto

Equipo Base:

María Victoria Medina Bootello, Licenciada en Derecho
M^o del Mar Herrera Diez de la Torre, Arquitecto
Jonathan Matarí González, Arquitecto
Elisabet Picó Jiménez, Arquitecta.
Ramón Boyd González, Arquitecto
Francisco J. Luna Belizón, Arquitecto
Ana Aurea Fernández Latorre, Licenciada en Derecho
M^o Victoria Ruiz Pomar, Licenciada en Empresariales
Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos
Antonia Barrera Piñero. T S Desarrollo de Aplicaciones Informáticas
Ana Belén Ramírez Márquez, Técnico Superior en Construcción
Jesús Manuel Mancera Gómez, Técnico Superior en Construcción
Cristóbal Muñoz García, Técnico Superior en Construcción
Antonio Orellana Encinas, Técnico Superior en Construcción
Miguel González Márquez. Licenciado en Historia.
María Gertrudis Márquez Sánchez. Licenciada en Historia del Arte.
Javier Lastres Benítez, Estudiante de Economía.

2. Asesores permanentes:

Urbe Óptima, S.L.



- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA
1. INTRODUCCIÓN
 2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: CONTENIDO Y NIVEL DE DESARROLLO.
 3. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS
 4. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA
 5. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.
 6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.
 7. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
 8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN
 9. SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL
 10. EFECTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS
 11. ANEXO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA
- II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OBJETO DE ADAPTACIÓN DE PUENTE GENIL
1. NORMATIVA
 2. FICHAS URBANÍSTICAS
- III. PLANOS
1. PLANOS DE INFORMACIÓN
 2. PLANOS DE ADAPTACIÓN PARCIAL



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



P U E N T E G E N I L

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a

1. INTRODUCCIÓN
2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: CONTENIDO Y NIVEL DE DESARROLLO.
3. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO. CATEGORÍAS
4. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA
5. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.
6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.
7. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN
9. SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL
10. EFECTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS
11. ANEXO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

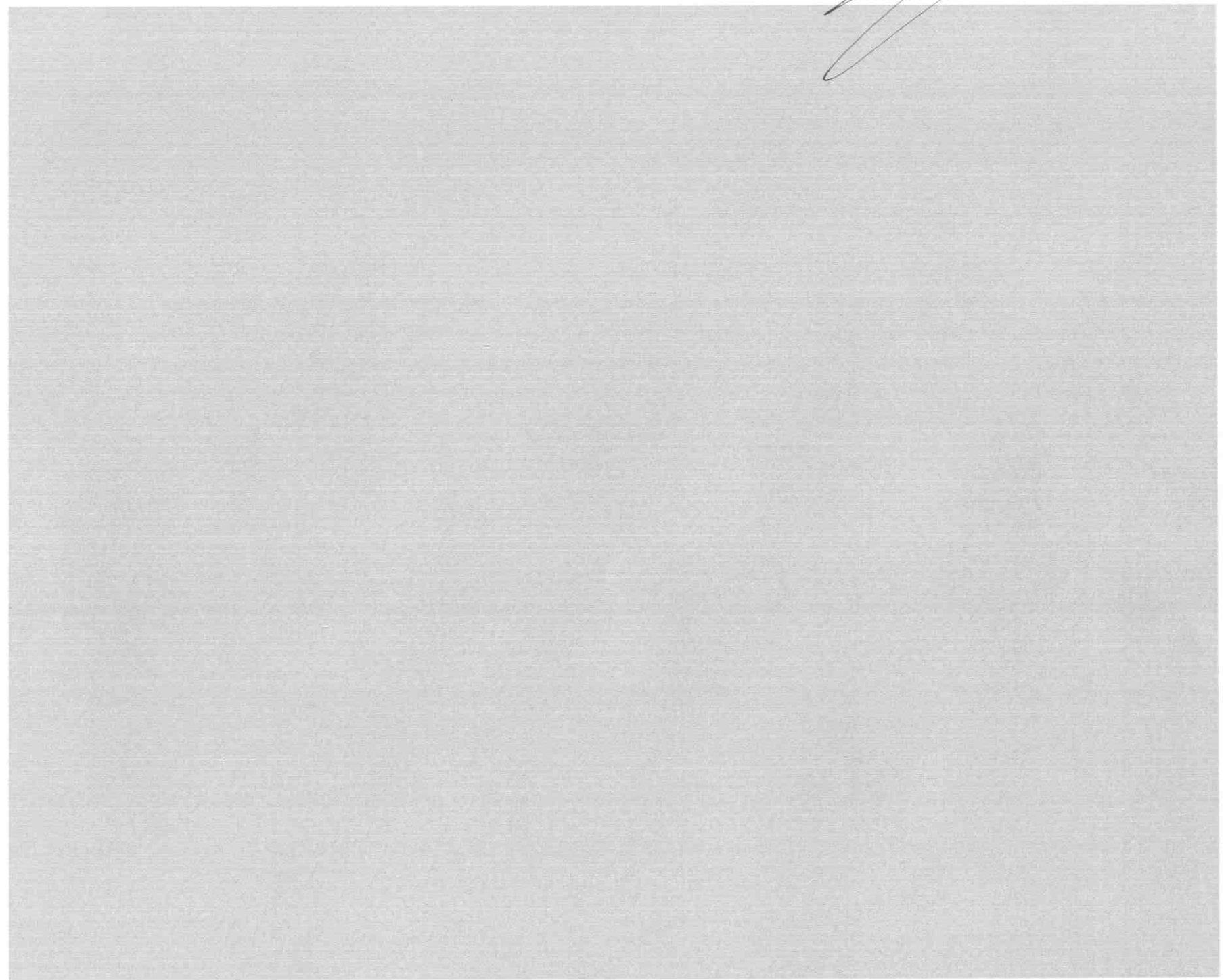


PUENTE GENIL

1. INTRODUCCIÓN



memoria justificativa





En este primer apartado del Documento de la Adaptación Parcial se contiene, por un lado, el por qué de la necesidad de la redacción de una Adaptación Parcial, y por otro, el objeto y contenido de la misma.

El motivo fundamental de la redacción de la presente Adaptación Parcial es la adecuación del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), cuya entrada en vigor se produjo el 20 de enero de 2003.

En el caso del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, cuya aprobación definitiva se produjo por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 19 de julio de 1991 (BOJA 21/08/1991), la legislación urbanística vigente en el proceso de su redacción era el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril y Real Decreto-ley 16/1981 de 16 de Octubre de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil no está adaptado a la LOUA, y esa es la pretensión de la presente Adaptación Parcial. Además de que no se puede obviar (como se desarrollará más adelante) la imposibilidad de aprobar Modificaciones del planeamiento vigente que afectan a las determinaciones de la ordenación estructural después del 20 de enero de 2007, si no cuentan con planeamiento general adaptado, al menos, parcialmente a la LOUA (Disposición Transitoria Segunda).

El legislador autonómico intentó que la aplicación de la LOUA fuese lo más inmediata posible. Para ello, contiene una regulación transitoria que, por una parte, establece la aplicación directa e inmediata de algunos Títulos de la LOUA, y por otra parte, contiene diferentes fórmulas para adaptar el planeamiento general a la LOUA, siendo una de ellas, la Adaptación Parcial.

Por tanto, con la entrada en vigor de la LOUA, la primera cuestión planteada por todo aplicador del Derecho es cuál es el modo de implantación en el tiempo de ese nuevo régimen jurídico. Así, habrá que acudir a las Disposiciones Transitorias de la LOUA, en las que el legislador establece el derecho intertemporal de las normas, es decir, cuándo se aplica y cómo se resuelven las situaciones iniciadas bajo la legislación anterior.

En efecto, la LOUA incorpora nueve Disposiciones Transitorias, lo que dificulta una interpretación unitaria del momento en que entran en vigor los diferentes Títulos de la misma. Para intentar aclarar este extremo, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, publica la Instrucción 1/2003, Instrucción de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002, de 17 de diciembre. Esta instrucción trata de aclarar la transitoriedad de la LOUA, pero no resuelve satisfactoriamente todos los aspectos, concretamente, en relación con la Adaptación Parcial habrá que esperar a un desarrollo reglamentario que especifique su contenido.

Pues bien, la Disposición Transitoria Primera de la LOUA dispone que será de aplicación inmediata y directa, los Títulos II, III, VI y VII. En consecuencia, es de inmediata aplicación la LOUA en materia de régimen urbanístico, instrumentos de intervención en el mercado del suelo, disciplina e infracciones, desde su entrada en vigor sin necesidad de adaptación de los instrumentos de planeamiento o de desarrollo reglamentario.

Para facilitar la aplicación inmediata de los Títulos a los que se refiere la Disposición Transitoria Primera de la LOUA, se ofrece una serie de reglas para resolver problemas de transitoriedad. La Disposición Transitoria Primera. 1 establece las reglas de equivalencias de la clasificación del suelo contenida en los planeamientos urbanísticos actuales a los efectos de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen urbanístico de derechos y deberes.

En este sentido, hay que tener en cuenta en relación a las reglas de equivalencias en materia de clasificación, que desde el punto de vista jurídico-formal, no significa que desde la entrada en vigor de la LOUA se produzca una alteración automática de la clasificación del suelo contenida en los instrumentos de planeamiento general aprobado. Pues bien, ese cambio formal de la nueva terminología de la clasificación del suelo se producirá con ocasión de la aprobación de un planeamiento urbanístico general adaptado a la nueva Ley, o al menos, adaptado parcialmente.

La Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, establece que los instrumentos de planeamiento general que estuvieran vigentes a la entrada en vigor de la LOUA, permanecerán en vigor hasta que se produzca su Revisión o Adaptación a la Ley. Ahora bien, esa vigencia es matizada, puesto que ha de entenderse que todas aquellas determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes al momento de su entrada en vigor que resulten contradictorias con los

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

preceptos de la nueva Ley pertenecientes a los Títulos que entran inmediatamente en vigor, quedan derogados, y por ello, resultan inaplicables.

Pues bien, además de que la citada Disposición Transitoria Segunda opta por el mantenimiento de la vigencia de los instrumentos de planeamiento aprobados antes de la entrada en vigor de la LOUA, no significa que el legislador autonómico haya rechazado la posibilidad de Adaptar esos instrumentos con cierta celeridad a la LOUA, pues estableciendo tres medios para llegar al objetivo de la adaptación del instrumento de planeamiento a la LOUA, interesando en el presente caso, la Adaptación Parcial.

Así, se establece en la Disposición Transitoria Segunda.2 de la LOUA, que la Adaptación, cuando sea parcial, debe alcanzar, al menos, al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural. Remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario, la concreción del contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

El efecto de la Adaptación Parcial, tal y como se recoge en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA es (además del puro formalismo de una adaptación nominalista de las determinaciones de la ordenación estructural) habilitar a los municipios para formular innovaciones sustanciales del planeamiento vigente.

Ello, porque esa misma DT Segunda de la LOUA impone la prohibición de nuevas modificaciones sustantivas en los instrumentos de planeamiento general no adaptados a la LOUA, una vez transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la misma. Por consiguiente, a partir del 20 de enero de 2007 no pueden aprobarse Modificaciones de instrumentos de planeamiento general que afecte a las determinaciones de la ordenación estructural (establecidas en el art. 10.1 de la LOUA), si dicho instrumento de planeamiento no está adaptado a la LOUA.

Con la regulación de esta Disposición Transitoria se le suspende a los municipios la capacidad de formular innovaciones sustanciales en caso de que su instrumento de planeamiento general no esté adaptado, al menos, parcialmente a la LOUA.

Para un municipio que cuente con un planeamiento general no adaptado a la LOUA, la imposibilidad de formular innovaciones sustanciales supone una limitación importante en su potestad de planeamiento, pues no tiene capacidad de reacción ante cualquier imprevisto que surja y afecte a las determinaciones estructurales del planeamiento general, salvo que se opte por la Revisión Total del Planeamiento Vigente.

Como es obvio, el municipio de Puente Genil, cuyo instrumento de planeamiento general se encuentra vigente desde el año 1991, se ha encontrado con la necesidad de iniciar el procedimiento de revisión del planeamiento vigente, en la actualidad en fase de Avance, sin embargo, la realidad es que su definitiva entrada en vigor conllevaría algunos años. Por ello, resulta aconsejable priorizar el proceso de adaptación del PGOU vigente.

Acometer una adaptación parcial presentaba, originariamente algunas incertidumbres dada la escasa regulación, (por no decir nula) contenida en la LOUA sobre la Adaptación Parcial. Y ha habido que esperar hasta la promulgación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, ("por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de vivienda protegida, para iniciar la redacción de una Adaptación Parcial") para dilucidar el alcance que debe tener una adaptación parcial.

La cuestión era, ¿qué es una Adaptación Parcial? Según la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, la Adaptación Parcial es aquella que alcanza, al menos, al conjunto de las determinaciones que configura la ordenación estructural. Por tanto, en principio, parece que la Adaptación Parcial de un instrumento de planeamiento general tendrá como objeto la identificación y adecuación de las determinaciones de la ordenación estructural señaladas en el art. 10.1 de la LOUA.

Por tanto, ¿es la Adaptación Parcial una simple adaptación nominalista? O, por el contrario, ¿se requiere una adaptación sustantiva? Esta es la duda que plantea la citada disposición. Porque, ¿es posible realizar una labor técnica sin alteración alguna de los contenidos sustantivos del instrumento de planeamiento que se adopta?

Como se ha anticipado se ha tenido que esperar a la promulgación del Decreto 11/2008 para empezar a entender en qué consiste un Documento de Adaptación Parcial, y el trámite que debe seguir su aprobación.

El Decreto centra la cuestión al manifestar que la adaptación parcial debe asegurar la incorporación al Plan de los objetivos, determinaciones e instrumentos que la nueva Ley establece para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, alcanzando al menos al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Así, dispone el Decreto 11/2008, que la Adaptación Parcial del instrumento de planeamiento vigente contrastará la conformidad de las

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Por tanto, el contenido de toda Adaptación Parcial es:

1. La clasificación de la totalidad del suelo. Como es obvio, la clasificación de suelo conforme a las clases y categorías recogidas en la LOUA, y en aplicación del régimen de equivalencias establecido en el art. 4 del Decreto 11/2008.
2. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el sentido establecido en el art. 10.1.A)b) de la LOUA. La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.
3. Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo, esas reservas deberán comprender:
 - a. Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el art. 10.1.A)c)1) de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
 - b. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

4. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, u para los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.
5. Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y los criterios de disposición de los Sistemas Generales en caso de que se procediese a su sectorización.
6. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto. En relación a estas determinaciones, la Adaptación Parcial se limita a mantener tanto la delimitación como el cálculo del aprovechamiento medio contenido en el planeamiento vigente, pues no puede alterarlo.
7. Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés.
8. Normativa de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevante. La normativa e identificación de los ámbitos de Hábitats Rural Diseminado, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Una vez enunciado el contenido positivo de la Adaptación Parcial, el Decreto establece los límites de ésta. En concreto, el propio Decreto 11/2008 impone las siguientes prohibiciones a la Adaptación Parcial (art.3.3):

La Adaptación Parcial no podrá:

- a. Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el art. 4.1.
- b. Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c. Alterar la regulación del suelo no urbanizable salvo en los supuesto en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 4.3.



- d. Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e. Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f. Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y el modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Por tanto, si se pone en relación estas prohibiciones expresas con el contenido con el que debe contar toda Adaptación Parcial, se concluye que principalmente la Adaptación Parcial se limita a la adaptación nominalista del planeamiento vigente a la LOUA con la finalidad de clarificar qué parte de éste se corresponde con la ordenación estructural a fin de determinar con exactitud la competencia de aprobación definitiva en los expedientes de innovación.

Además de esta voluntad clarificadora del régimen de aprobación, la Adaptación tiene como efecto inmediato la exigibilidad de incorporar la reserva de vivienda protegida en algunos ámbitos sometidos a planeamiento de desarrollo cuya gestión no se ha iniciado y la necesidad de completar el Sistema General de Espacios Libres para alcanzar la ratio de la LOUA si el planeamiento general vigente no alcanza ésta.

En consecuencia, el Decreto 11/2008 obliga, y al tiempo, habilita expresamente a la Adaptación Parcial a establecer dos alteraciones del planeamiento general vigente que tienen carácter de sustantivas, si bien, el propio Decreto no las califica como sustanciales.

Estas alteraciones sustantivas, son:

- a. la obligación de incorporar la reserva de vivienda protegida en sectores y áreas de reforma interior que no cuentan con su ordenación detallada aprobada inicialmente a fecha de la Adaptación. Y como medida atemperadora de esta necesidad de incorporación de vivienda protegida, el Decreto habilita la posibilidad de alterar la edificabilidad y densidad de los sectores y áreas de reforma interior obligados a ello, pero sólo en la medida que ello resulte necesario para mantener inalterado el aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento vigente en los citados ámbitos obligados a dicha reserva de

modo sobrevenido como condición necesaria para la Adaptación Parcial.

- b. la obligación de incrementar los Sistemas Generales de Espacios Libres, sólo en la medida en que el planeamiento general vigente no alcance el estándar legal (art.10 de la LOUA) mínimo de 5 metros cuadrados por habitante. Habrá que entender que también será necesario completar el Sistema General de Espacios Libres si se ha incrementado la densidad en algún sector o área, debido a la incorporación de la reserva de vivienda protegida, ya que expresamente el Decreto 11/2008 contiene el mandato de mantener el estándar de Espacios Libres por habitante establecido en el planeamiento vigente.

Por lo demás, hay que tener presente que la Disposición Transitoria Primera de la LOUA dispone que los Títulos II, III, VI y VII son de aplicación inmediata a la entrada en vigor de la misma. Y en este sentido, las disposiciones contenidas en los instrumentos de planeamiento vigentes al 20 de enero de 2003, en relación a dichos Títulos se entiende inaplicables y en consecuencia desplazadas por lo dispuesto por la LOUA en dichas materias de aplicación inmediata. Por tanto, el contenido de la Adaptación Parcial también debe proceder a la innovación del contenido de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente que se opongan a dicha regulación y sustituirla por un contenido normativo nuevo adaptado a los citados Títulos.

Por último, la presente Adaptación también estará legitimada a incorporar las definiciones precisas de los elementos que tienen el carácter de ordenación estructural cuando en el Plan General vigente el contenido sustantivo de su regulación resulte impreciso, como es el caso de la determinación relativa a la asignación de usos globales.

Pues para dar cumplimiento al Decreto 11/2008, la presente Adaptación Parcial cuenta con el siguiente contenido:

1. Memoria justificativa de la Adaptación Parcial, en la que se abordan las siguientes cuestiones:
 - a. La introducción, en la que se desarrolla el por qué de la necesidad de formular una Adaptación Parcial, así como el contenido y alcance de la misma.
 - b. El estado del planeamiento vigente. En este apartado se identifica el instrumento de planeamiento general que se adapta. En este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil y sus innovaciones posteriores. Se



expone el contenido de dicho planeamiento, las determinaciones estructurales en él contenidas, y el grado de ejecución del planeamiento vigente.

- c. La clasificación de suelo adaptada a las determinaciones de la LOUA y siguiendo las instrucciones del Decreto 11/2008 sobre las equivalencias en cuanto a clase y categorías de suelo.
 - d. Disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. En este apartado se especifica la edificabilidad con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública que se prevé ex novo por el presente Documento de Adaptación Parcial.
 - e. Los Sistemas Generales del término municipal, con especial referencia al cumplimiento de los estándares de metro cuadrado de Espacios Libres por habitante establecido por el planeamiento vigente.
 - f. Ámbitos y elementos de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Se recogen los elementos así declarados por la legislación de patrimonio histórico.
 - g. La accesibilidad y movilidad en el municipio de Ponte Genil
 - h. La delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
 - i. Propuestas de programación.
2. Anexo de las Normas Urbanísticas, en el que se especifica el contenido y las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial a las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.
 3. Planos, diferenciándose entre los planos del planeamiento vigente y los planos de la Adaptación Parcial.



P U E N T E G E N I L



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a

2. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: CONTENIDO Y NIVEL DE DESARROLLO.

- 2.1. INNOVACIONES CON CARACTER DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE DE PUENTE GENIL.
- 2.2. EL CONTENIDO DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 - 2.2.1. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. LOS SISTEMAS GENERALES
 - 2.2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- 2.3. EL NIVEL DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
 - 2.3.1. SUELO URBANO
 - 2.3.2. SUELO URBANIZABLE
 - 2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE
- 2.4. PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL QUE HAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

2.1. LAS INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN PUENTE GENIL.

El municipio de Puente Genil cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobadas definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 19 de Junio de 1991 (BOP 21/08/1991).

Hasta el momento actual de redacción del presente documento, el vigente de Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil ha sido sometido a las siguientes Innovaciones con carácter de Modificación:

A. MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

• MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR INDUSTRIAL PP I-1

DENOMINACIÓN	Modificación Puntual del Sector Industrial PP I-1	
ÁMBITO	Terrenos localizados al norte del Núcleo Principal y apoyados en la Avenida de la Rambla	
PROPUESTA	Cambiar la Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable de Uso Industrial con la finalidad de ampliar el Sector Industrial PP I-1.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	20/10/1994	17/11/1994
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.01a y b	

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LA ALTURA EDIFICACIÓN EN CALLES CRUZ ROJA Y DOCTOR FLEMING

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a la Altura Edificación en calle Cruz Roja y Doctor Fleming	
ÁMBITO	Calles Cruz Roja y Doctor Fleming	
PROPUESTA	Aumentar la altura máxima de la edificación de dos a tres plantas como consecuencia de un error material.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/06/1995	06/07/1995
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.14	

• MODIFICACIÓN RELATIVA PLAZA ROMERAL Y ALTURA MÁXIMA EMC-1•.

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa Plaza Romeral y Altura Máxima EMC-1	
ÁMBITO	Plaza Romeral	
PROPUESTA	Aumentar la altura máxima	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	26/07/1995	22/08/1995
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR RESIDENCIAL PP R-1

DENOMINACIÓN	Modificación Puntual del Sector Residencial PP R-1	
ÁMBITO	Terrenos localizados al sur del Núcleo Principal	
PROPUESTA	Redelimitar el área, incorporando, por un parte, los suelos destinados a ampliación de equipamiento existente, situados en el ámbito septentrional del ámbito y, por otra, una banda de terreno que formaliza el límite meridional del sector, destinada a albergar las preceptivas cesiones locales. Como consecuencia de esta alteración se ven afectados el Sistema General I-3 propuesto por el Plan Vigente, y las unidades de actuación UA-6 Y UA-7.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	24/05/1996	26/06/1996
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.02a y b	

• MODIFICACIÓN RELATIVA AL PLAN ESPECIAL DEL RÍO

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa al Plan Especial del Río	
ÁMBITO	Terrenos localizados en el entorno del Río Genil, en el tramo comprendido entre el Parque de la Galana y la Isla del Obispo.	
PROPUESTA	Obtener dos piezas destinadas al Sistema General de Espacios Libres (SG-V-7) con finalidad de crear un Parque Fluvial y suprimir el PERI-1 establecido en el Planeamiento Vigente	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	04/10/1996	11/11/1996
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.03,a,b,c	



• MODIFICACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 218 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al Artículo 218 de Las Normas Urbanísticas	
ÁMBITO	Normas Urbanísticas	
PROPUESTA	Modificar las determinaciones de las condiciones de uso del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	21/10/1997	02/12/1997
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LA ALTURA MÁXIMA EN CALLE MORILES

DENOMINACIÓN	Modificación relativa la Altura Máxima en Calle Moriles	
ÁMBITO	Calle Moriles	
PROPUESTA	Aumentar la altura máxima de la edificación de dos a tres plantas en al calle Moriles como consecuencia de un error material.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	30/10/1998	04/12/1998
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.17	

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LA PARCELA SITUADA EN CUESTA DEL MOLINO Nº7

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a la Parcela situada en Cuesta Del Molino Nº7	
ÁMBITO	Parcela situada en Calle Cuesta del Molino Nº 7 , en el entorno del barrio Señor del Río	
PROPUESTA	Incorporar a la Clasificación de Suelo Urbano la parcela situada en calle Cuesta del Molino con la calificación de Uso Industrial	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	05/11/1999	07/12/1999
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.07	

• MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA AL SG-I-10

DENOMINACIÓN	Modificación Puntual Relativa al SG-I-10	
ÁMBITO	Entorno a la actual estación de pasajeros de ADIF	
PROPUESTA	Ampliar la delimitación del suelo urbano en ese ámbito del núcleo principal incorporando la edificación calificada de sistema general y destinada a albergar servicios complementarios a la estación de pasajeros	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	04/05/1999	03/06/1999
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.06	

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LAS DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA: ZONA DE HUERTAS

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a las Determinaciones del Suelo No Urbanizable De Especial Protección Agrícola :Zona de Huertas	
ÁMBITO	Suelo No Urbanizable	
PROPUESTA	Corrección de un error material en las determinaciones del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Agrícola: Zona de Huertas	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	23/06/00	29/08/00
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LA RIVERA ALTA "FINCA DE SAN LUIS"

DENOMINACIÓN	Modificación Rivera Alta "Finca de San Luis"	
ÁMBITO	Terrenos localizados al sur de la carretera de Rivera Alta	
PROPUESTA	Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	21/03/2002	06/05/2002
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.09	

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



- MODIFICACIÓN RELATIVA A NUEVO S.G. ESTACIÓN DE AUTOBUS, SECTOR SUP INDUSTRIAL Y DOTACIONES C/CONCEJAL RODRÍGUEZ CHÍA Y SANCHEZ CUENCA

DENOMINACIÓN	Modificación relativa a Nueva S.G. Estación de Autobús, Sector SUP Industrial y Dotaciones C/Concejal Rodríguez Chía y Sánchez Cuenca	
ÁMBITO	Suelos localizados en la confluencia entre las calles Concejal Rodríguez Chía y Sanchez Cuenca	
PROPUESTA	Localizar la nueva estación de autobuses en unos terrenos obtenidos por el Ayuntamiento como consecuencia del desarrollo del PP I-1	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	23/05/02	15/07/02
PLANIMETRÍA		

- MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA AL SG- S-11 y reordenación de SG-I-8 y SG-E-9

DENOMINACIÓN	Modificación Puntual Relativa al SG- S-11 y Reordenación de SG-I-8 Y SG-E-9	
ÁMBITO	Terrenos circunscritos por la Carretera de Circunvalación, la Barriada Juan Rejano y la Avenida de la Estación	
PROPUESTA	Implantar unos terrenos que cuentan con la Clasificación de Suelo No Urbanizable un Hospital, lo cual va a provocar una reordenación de las parcelas destinadas para los Sistemas Generales adyacentes, nos estamos refiriendo, al Centro de Estacionamiento de Vehículos de Transporte y la Autoescuela Municipal	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	23/07/2002	19/08/2002
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.04	

- MODIFICACIÓN PUNTUAL RELATIVA A LOS SECTORES PP R-2 Y PP-R4 Y SG-V-DI-1 Y SG-V-DI-4

DENOMINACIÓN	Modificación Puntual Relativa a los Sectores PP R-2 Y PP-R4 Y SG-V-DI-1 Y SG-V-DI-4	
ÁMBITO	Terrenos localizados en el ámbito suroriental del núcleo principal	
PROPUESTA	Reajustar la superficie y delimitación de los sistemas de los Sistemas Generales SG-V-DI-1 y SG-V-DI-4 y definir los nuevos usos pormenorizados de los mismos: culturales, recreativos y deportivos libre.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	04/12/1997 23/07/2002	19/12/1998 23/08/2002
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.05	

- MODIFICACIÓN RELATIVA A LA UA-19 Y EL SISTEMA GENERAL D-13

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a La UA-19 Y El Sistema General D-13	
ÁMBITO	Terrenos afectados por la Modificación son por un parte, los suelo entorno al Parque del Garrotalillo y, por otra, el área ocupada por las instalaciones del Campo de Fútbol Municipal	
PROPUESTA	Trasladar el Sistema General Deportivo existente "Campo de Fútbol Municipal" a unos terrenos que cuentan con la clasificación de Suelo No Urbanizable en el entorno del Parque del Garrotalillo (SG-D-13) y redelimitar una nueva Unidad de Actuación con uso residencial (UA-19) en los terrenos ocupados por las instalaciones del actual Campo de Fútbol.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	11/03/2004	16/04/2004
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.10a y b	

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



• MODIFICACIÓN RELATIVA AL PERI-3 EN MIRAGENIL

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa al PERI-3 en Miragenil	
ÁMBITO	Situado al sur del núcleo principal, en el barrio de Miragenil, a lo largo de la carretera de Herrera	
PROPUESTA	Cambio de Uso, aumento de Edificabilidad y ajuste de la delimitación del ámbito	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/04/2007	30/05/2007
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.12	

• MODIFICACIÓN RELATIVA AL SISTEMA GENERAL SOCIAL "CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL" SG-S-14

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa al Sistema General Social "Cuartel de la Guardia Civil"	
ÁMBITO	Parcela que tiene la Clasificación de Suelo No urbanizable situados en la prolongación hacia la Avenida de la Rambla de la Calle Francisco de Quevedo	
PROPUESTA	Trasladar el Sistema General existente "Cuartel de la Guardia Civil" a una nueva localización sobre unos terrenos que cuentan con la clasificación de Suelo No Urbanizable y una buena accesibilidad desde los principales ejes de comunicación	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A
	16/10/2007	29/01/2008
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.13a y b	

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LOS SECTORES DE USO INDUSTRIAL PLAN PARCIAL I-3 Y PLAN PARCIAL I-5

DENOMINACIÓN	Modificación relativa a los Sectores de Uso Industrial Plan Parcial I-3 Y Plan Parcial I-5	
ÁMBITO	Terrenos localizados al norte del Núcleo Principal, delimitados por la carretera de Aguilar, la Ronda de Circunvalación y el Canal de Riego Genil- Cabra	
PROPUESTA	Definir un nuevo sector de uso Industrial resultado de la unión del PP-I-3 y el PP-I-5 del Plan Vigente.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	31/01/2002	06/03/2002
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.08	

• MODIFICACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 177 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al Artículo 177 de Las Normas Urbanísticas	
ÁMBITO	Normas Urbanísticas	
PROPUESTA	Modificar las determinaciones de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por el Plan Vigente para la Zona de Ordenanza IN-2	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/06/1995	19/07/1995
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA AL ARTÍCULO 159.6 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al Artículo 159.6 de Las Normas Urbanísticas	
ÁMBITO	Suelo urbano afectado por las condiciones de ordenación Ensanche Manzana Cerrada	
PROPUESTA	Modificar las determinaciones de las condiciones de ordenación y edificación establecidas por el Plan Vigente para la Zona de Ordenanza Ensanche en Manzana Cerrada en el apartada 6	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	26/07/1995	22/08/1995
PLANIMETRÍA		

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



• MODIFICACIÓN RELATIVA AL TRAZADO DE GASEODUCTO EN SUELO NO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al Trazado de Gaseoducto en Suelo No Urbanizable	
ÁMBITO	Suelos No Urbanizables	
PROPUESTA	Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable, ramal gaseoducto	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/06/2004	22/04/2005
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LAS ORDENANZAS DEL NÚCLEO SECUNDARIO DE CORDOBILLA

DENOMINACIÓN	Modificación relativa a las Ordenanzas del Núcleo Secundario de Cordobilla	
ÁMBITO	Suelo Urbano. Núcleo Secundario de Cordobilla	
PROPUESTA	Ordenanzas parar el suelo urbano del núcleo secundario de Cordobilla	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	21/12/04	17/02/2005
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LAS DETERMINACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA.

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a Las Determinaciones del Suelo No Urbanizable De Especial Protección Agrícola	
ÁMBITO	Suelo No Urbanizable	
PROPUESTA	Modificar las determinaciones del Artículo 218 de las Normas Urbanísticas relativos a las condiciones de uso del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Agrícola	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	21/10/1997	02/12/1997
	16/03/2005	14/06/2005
PLANIMETRÍA		

• MODIFICACIÓN RELATIVA A LA PARCELA SITUADA EN CALLE JUAN XXIII

DENOMINACIÓN	Modificación relativa a la Parcela Situada en Calle Juan XXIII	
ÁMBITO	Parcela Situada en Calle Juan XXIII	
PROPUESTA	Cambio de calificación y corrección de alineaciones en al parcela situada en calle Juan XXIII	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	19/12/2006	25/05/2007
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.15	

• MODIFICACIÓN RELATIVA AL NÚCLEO SECUNDARIO DE PUERTO ALEGRE

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa al Núcleo Secundario de Puerto Alegre	
ÁMBITO	Núcleo Secundario de Puerto Alegre y	
PROPUESTA	Normas particulares del Núcleo Secundario de Puerto Alegre y delimitación de la UA-20	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.J.A.
	15/11/2007	01/02/2008
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº I.8.18	

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011



El/La Secretario/a General

- MODIFICACIÓN RELATIVA AL SUS INDUSTRIAL GARROTALILLO, SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO Y S.G., AMPLIACIÓN EDAR

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al SUS Industrial Garrotalillo, Sistema General de Espacios Libres. y Equipamiento Equipamiento y S.G., ampliación EDAR	
ÁMBITO	Suelos al Norte de la circunvalación, entorno al cementerio municipal	
PROPUESTA	Reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable con uso industrial, obtención de espacios libres y equipamientos y ampliación de la EDAR	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/11/2006	17/01/2007
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.11a y b	

- MODIFICACIÓN RELATIVA AL NUEVO SISTEMA GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE SG-V-15" PARAJE GARROTALILLO DEL DUQUE"

DENOMINACIÓN	Modificación relativa al nuevo Sistema General en Suelo No Urbanizable SG-V-15" Paraje Garrotalillo del Duque"	
ÁMBITO	Suelos No Urbanizables adyacentes la Parque de los Príncipes	
PROPUESTA	Obtención de una pieza de espacios libres donde implantar el Nuevo Recinto Ferial pontanense	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	09/04/2007	30/05/2007
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.16	

- MODIFICACIÓN RELATIVA A LA UA-7

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a la UA-7	
ÁMBITO	Entorno a calle Écija y Virgen de los Desamparados	
PROPUESTA	Rectificación de error material en las fichas	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	C.P.U.	Publicación B.O.P.
	23/04/2008	
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.19	

- MODIFICACIÓN RELATIVA A LOS TERRENOS LOCALIZADOS ENTRE C/ CORTES ESPAÑOLAS, C/ IGNACIO DE LOYOLA Y PARQUE DE LOS PINOS

DENOMINACIÓN	Modificación Relativa a los Terrenos localizados entre C/ Cortes Españolas, C/ Ignacio De Loyola y Parque de Los Pinos	
ÁMBITO	Suelo Urbano entorno al Parque de los Pinos	
PROPUESTA	Redelimitación de la UA-17, apertura de viario y obtención de dos manzanas edificables.	
ESTADO DE PLANEAMIENTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	AYTO	Publicación B.O.P.
	09/03/1998	04/04/1998
PLANIMETRÍA	PLANIMETRÍA PLANEAMIENTO VIGENTE. PLANO nº 1.8.26	

B. MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	
	PA	Publicación B.O.P.
Modificación Puntual del PGOU relativa a edificios protegidos en Calle Postigo	29/01/99	10/03/99
Modificación Puntual del PGOU relativa al artículo 56 de las Normas Urbanísticas	09/06/1995	06/07/1995
Modificación Puntual del PGOU relativa al sector Residencial PP-R-3	24/11/1997	03/04/1998
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Unidad de Actuación UE-15	29/07/1999 18/10/1999	05/10/1999 24/11/1999
Modificación Puntual del PGOU relativa a edificios protegidos en calle Cantarería nº30	05/11/1999	28/12/1999
Modificación Puntual del PGOU relativa a la ordenación de Plaza de Lara	20/12/1999	22/02/2000
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Zona de Ordenanza EMC-1 Art.159.1	23/10/2000	20/12/2000
Modificación Puntual Relativa al PERI-4 Y PERI-6	4/05/2001	23/05/2001
Modificación Puntual del PGOU relativa a Don Gonzalo Nº45	22/01/2001	09/03/2001
Modificación Puntual del PGOU relativa a las alineaciones en Luis Góngora	22/01/2001	16/03/2001
Modificación Puntual del PGOU relativa a cambio de calificación de parcela de SGEL a uso residencial	02/09/2003	-
Modificación Puntual del PGOU relativa a cambio de calificación de uso industrial a Residencial UE-14 y nueva UE-18	18/02/02	26/02/02
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Redelimitación de Unidad de Actuación UA-14	22/12/2003	25/02/2004
Modificación Puntual del PGOU relativa al PP-R-2	24/05/2004	22/06/2004
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Redelimitación de la UA-13	19/04/2006	09/06/2006
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Redelimitación de la UA-12	22/07/2004	01/09/2004
Modificación Puntual del PGOU relativa a la calle Isaac Peral	26/12/2006	27/07/2007
Modificación Puntual del PGOU relativa a Plan Parcial PP-R5 ,la UA-9 y PAU-R	22/01/2007	14/05/2007
Modificación Puntual para la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios junto a la Barriada Juan Quevedo	23/05/2002 CPOT y II de Córdoba	15/07/2002
Modificación Puntual del PGOU relativa a la Redelimitación de la Unidad de Actuación UA-14B	24/09/2007	23/01/2008
Modificación Puntual del PGOU relativa a la implantación de Garaje en equipamientos privados	22/10/2007	24/03/2008
Modificación Puntual del PGOU relativa a la delimitación de la UA-16	29/06/2009	21/08/2009

2.2. EL CONTENIDO DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El plan General de Ordenación urbana de Puente Genil consta de los siguientes Documentos:

- Memoria de Información
- Memoria de Ordenación
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas
- Programa de Actuación

Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente, cuya interpretación se ha de efectuar en función del contenido de los documentos que lo integran.

A continuación, se detalla, de manera sintética, la Estructura General y Orgánica y la Clasificación de Suelo establecida por el Plan General Vigente. La justificación, definición, determinaciones y características de los ámbitos a los que hace referencia son los explicitados en la memoria de ordenación, en las normas urbanísticas del planeamiento vigente o en su caso en el documento de innovación con carácter de modificación puntual del mismo.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General





2.2.1. LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. LOS SISTEMAS GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbana de Pontevedra junto con las Innovaciones del mismo proponen, por una parte, en el Capítulo IV de la Memoria de Ordenación, los elementos que constituyen la Estructura General y Orgánica del Territorio, y, por otra, establece la regulación de los Sistemas en el Título II de las Normas Urbanísticas.

Además identifica cuatro categorías de elementos que contribuyen a la construcción del espacio público de la ciudad y que de forma sucinta pasaremos a describir a continuación:

- **Sistema General de Comunicaciones Viarias**

Constituido por el conjunto de elementos y espacios destinados a hacer posible la movilidad y garantizar la accesibilidad a los distintos puntos del territorio.

El Plan General Vigente, identifica en el Plano 11. Estructura General y Orgánica del Territorio, los elementos que forman parte del Sistema General de Comunicaciones, integrados por las carreteras principales y secundarias.

Así mismo, se definen en el Plano 12. Clasificación, Calificación, Usos, Gestión de Suelo y Sistemas, las vías de comunicación propuestas que forman parte de la red primaria y que tiene la consideración de Sistemas Generales, nos estamos refiriendo a:

- El nuevo Puente sobre el Río Genil: se trata de un nuevo viario que pone en relación la Ronda de Circunvalación con la Avenida Cuesta del Molino
- El Sistema General (SG- 1-3), Ronda Sur: elemento viario que formaliza el límite Sureste de la Ciudad

Así mismo, estas propuestas sobre el sistema viario se completan con otras actuaciones de reconfiguración sobre viarios principales existente, entre ellos, se encuentra, la Avenida de la Rambla, Cuesta del Molino y Avenida de la Estación

- **Sistema General de Comunicaciones Ferroviarias**

Comprende el conjunto de espacios reservados al ferrocarril y los espacios de protección

La identificación del trazado de la línea ferroviaria, se encuentra en el Plano 11, Estructura General y Orgánica del Territorio. Mientras la estación de viajeros de la red convencional, calificada como Sistema General SG-1-10 y la estación del AVE, calificada como Sistema General SG-1-16, quedan definidas en el Plano 12. Clasificación, Calificación, Usos, Gestión de Suelo y Sistemas.

- **Sistema General de Infraestructuras y Servicios Básicos**

Lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación de servicios a la ciudad y a sus habitantes en materia de abastecimiento de agua, saneamiento y producción o transformación de energía eléctrica.

La identificación de los elementos a los que hemos hecho referencia anteriormente, se encuentran recogido en el Plano 12. Estructura General y Orgánica del Territorio y en el Plano 11. Clasificación, Calificación, Usos, Gestión de Suelo y Sistemas

Las actuaciones propuestas por el Plan Vigente son:

- En materia de Infraestructuras de Saneamiento, por una parte, completar la estación depuradora de San Pancraccio y, por otra, localizar una nueva Estación Depuradora en la margen derecha del Río Genil a la altura de los terrenos del Garrotalillo.
- En relación con las Infraestructuras de Abastecimiento, conformar una red cerrada y mejorar los tramos existentes que acometen a los depósitos existentes en el Polígono Industrial San Pancraccio y en Cerrogitas en el entorno de Miragenil
- Sobre las Infraestructuras Eléctricas, se especifican la localización de las subestaciones tanto para el núcleo principal como para los secundarios
- Por último, conviene destacar el canal de Riego Genil-Cabra.

- **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes:**

Constituido por los Parques Urbanos y los Jardines. La delimitación de los mismos se encuentra recogida en el Plano 11. Clasificación, Calificación, Usos, Gestión de Suelo y Sistemas.



El Plan Vigente identifican los siguientes sistemas generales de Espacios Libres en función de la categoría de suelo:

- Suelo Urbano
 - Parque de Los Pinos
 - Cerro de Los Poetas
- Suelo Urbanizable
 - SG-V/DI-1. Sistema General de Espacios Libres-Equipamiento Comunitario
 - SG-VS-2. Huerta Soto
 - SG-V/DI-4 Espacios Libres-Equipamiento Comunitario
 - SG-VS.5. Mirador de Bailén
 - (SG-V/G1) Sistema General de Espacios Libres "El Garrotalillo"
- Suelo No Urbanizable
 - SG-V/G4. Sistema General de Espacios Libres "El Garrotalillo"
 - SG-V7. Parque Fluvial Río Genil-Isla del Obispo
 - SG-V15. Recinto Ferial

• **Sistema General de Equipamientos Comunitarios:**

Conformado por todos aquellos centros al servicio de la población. A continuación identificaremos cada uno de los elementos que integran el sistema:

INFRAESTRUCTURAS

- SG-I.8. Centro de Estacionamiento de Vehículos
- SG-I.10. Estación de Trenes
- SG-I.12. Estación de Autobuses
- SG-SI- EDAR(Estación Depuradora y Ampliación)
- SG-VI-V-PK-G2. Aparcamientos
- SG-VI-V-PK-G3. Aparcamientos
- SG-I-16. Estación del AVE

DEPORTIVO

- SG-DI. Polideportivo Municipal.
- SG-DI.6. Deportivo Libre.
- SG-D.13. Complejo Deportivo.

EDUCATIVO

- SG-E.9. Instalación de Autoescuela Municipal

SOCIO CULTURAL

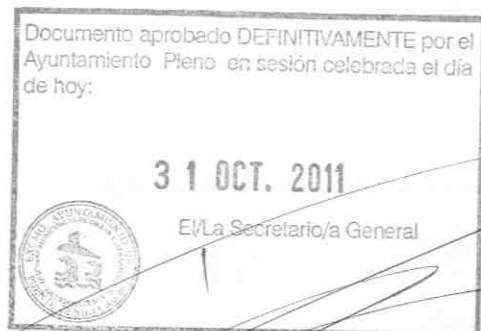
- SG-S.11. Hospital
- SG-S.14. Cuartel de la Guardia Civil
- SG-S. Cementerio
- SG-S. Equipamiento Comunitario
- SG-S .Centro de Día
- SG-S .Teatro

2.2.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo, es decir, la adscripción del suelo del término municipal a cada una de las tres clases que contemplan la legislación urbanística(urbano, urbanizable y no urbanizable) se constituye en una de las decisiones básicas a instrumentar por el planeamiento municipal, no solamente por su incidencia en el régimen jurídico de la propiedad sino por su repercusión en el modelo de ordenación propuesto

Pues bien, la propuesta de clasificación de suelo que contempla el Plan Vigente y las Innovaciones del mismo es la siguiente:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable



A. SUELO URBANO:

El Suelo Urbano propuesto por el Plan General Vigente esta compuesto por:

a. Zonas de Ordenanzas:

1. Casco Histórico.
2. Extensión del Casco Histórico.
3. Ensanche Manzana Cerrada
4. Edificación Plurifamiliar Aislada
5. Vivienda Unifamiliar Aislada
6. Vivienda Rural Adosada
7. Vivienda Rural Aislada
8. Vivienda de Colonización
9. Industrial
10. Comercial

b. Unidades de Actuación:

b.1. Con ordenación Pormenorizada:

- UA-1. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas. (ED)
- UA-2. Calle Huertas
- UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)
- UA-4. Calle Posadas.
- UA-5. Calle Sol
- UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
- UA-7. Calle Ecija y Calle Virgen de los Desamparados.
- UA-8. Santa Filomena
- UA-9. Calle Juan XXIII. (ED)
- UA-10. Barriada Juan Rejano.
- UA-11. Calle Murcia
- UA-12.A. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla. (ED)
- UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla. (ED)
- UA-13. Prolongación Calle Murcia
- UA-14.A. Calle Montalbán, Avd de La Rambla. (ED)
- UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla. (ED)
- UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla. (ED)
- UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta. (ED)
- UA-16. Calle Río de la Hoz. El Palomar. (ED)
- UA-17. Calle Cortes Españolas
- UA-18. Cuesta del Molino. (ED)
- UA-19. Calle Ecija
- UA-20. Puerto Alegre

b.2. Con Ordenación Diferida (PERI):

- PERI-1. Señor del Río
- PERI-2. Cerro de Los Poetas
- PERI-3. Miragenil
- PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
- PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo
- PERI-6. Industria el Carmen

c. Actuaciones aisladas

- AA-1. Calle Postigo
- AA-2. Calle Río de Oro
- AA-3. Calle Cristo
- AA-4. Calle Hermandad
- AA-5. Calle Almería
- AA-6. Calle Antonio Sanchez Cuenca
- AA-7. Calle Cuesta del Molino
- AA-8. Calle Feria y Calle España
- AA-9. La Mina
- AA-10. Puerto Alegre
- AA-11. Soto Gordo
- AA-12. Soto Gordo
- AA-13. Calle Herrera
- AA-14. Calle Menéndez y Pelayo

B. SUELO URBANIZABLE:

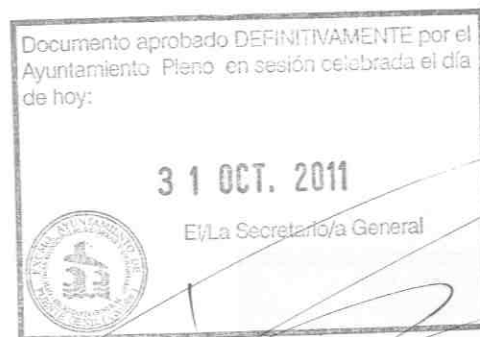
El Plan General Vigente contempla en Suelo Urbanizable las siguientes Categorías:

- Suelo Urbanizable Programado
- Suelo Urbanizable No Programado

Pues bien, para el Suelo Urbanizable Programado el Plan vigente propone las siguientes Actuaciones en función del uso dominante:

A. Planes Parciales Residenciales.

- Plan Parcial R-1
- Plan Parcial R-2
- Plan Parcial R-3
- Plan Parcial R-4



- Plan Parcial R-5
- Plan Parcial R-6

B. Planes Parciales Industriales.

- Plan Parcial I-1
- Plan Parcial I-2
- Plan Parcial I-3-5
- Plan Parcial I-4
- Plan Parcial I-6

Y, para el Suelo Urbanizable No Programado el Plan vigente propone:

- Programa de Actuación Urbanística PAU-R

C. SUELO NO URBANIZABLE:

Para el Suelo No Urbanizable del término municipal de Puente Genil el Plan vigente establece las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica
- Suelo No Urbanizable de Infraestructuras
- Suelo No Urbanizable de protección Urbanística
- Suelo No Urbanizable de Industrias Extractivas
- Suelo no Urbanizable Genérico

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011



E/La Secretario/a General

2.3. EL NIVEL DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el momento actual, el nivel de desarrollo que presentan las actuaciones planteadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil, así como las Innovaciones con carácter de Modificación Puntual del mismo es el siguiente:

2.3.1. SUELO URBANO

- Planes Especiales de Reforma Interior

DENOMINACION PGOU del 1991.	MODIFICACION PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:PLAN ESPECIAL		EJECUCION		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACION		
PERI-1. Señor del Río(*)			(AD)20/12/96		12/02/97		-	Suprimido.
PERI-2. Cerro de Los Poetas							Sin Desarrollar	
PERI-3. Miragenil	09/04/2007	PERI-3. Miragenil	(AD)02/02/2009		19/03/2009		Unidad de ejecución nº1 (AD)23/07/09	En Ejecución
PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen	04/05/2001	PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen						Sin Desarrollar
PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo								Sin Desarrollar
PERI-6. Industria el Carmen	04/05/2001	PERI-6. Industria el Carmen	(AD)20/10/2001 Modificado AD 15/02/2010		01/02/2002	22/03/02 Pendiente modificación	PU(AD) 29/11/2004	En ejecución PERI- 6 (Fase 1) Recepcionada
Plan Especial Río Genil			(AD)20/12/96		12/02/97			En ejecución
		Plan Especial de Rehabilitación de zonas degradadas del Casco Histórico	(AD)23/07/07			30/11/07		En ejecución
		Plan Especial de reforma Interior en C/Gran Capitán.	(AD)30/10/98		1/12/98			Ejecutado

(*) El Plan Especial del Río Genil cuenta con aprobación definitiva con fecha 20/12/96 y conlleva la supresión del PERI-1. Señor del Río según se desprende de la Memoria del Documento de Modificación Puntual relativa a dicho Plan Especial.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



• Unidades de ejecución:

DENOMINACIÓN PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACIÓN MODIFICADA	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACIÓN BOJA	PUBLICACIÓN BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZACIÓN		
UA-1. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas			AD/26/09/2005		03/05/2007	22/05/2006	PU(AD) 30/03/07	En ejecución	
UA-2. Calle Huertas	20/12/96	Modificado por Plan Especial del Río						Sin Desarrollar	
UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona	20/12/96	Modificado por Plan Especial del Río						Sin Desarrollar	
UA-4. Calle Posadas								Sin Desarrollar	
UA-5. Calle Sol								Sin Desarrollar	
UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario	24/05/96	Sector Residencial R-1.						Sin Desarrollar	Modificación derivada de la redelimitación del PP-R1
UA-7. Calle Ecija y Calle Virgen de los Desamparados.	24/05/96	Sector Residencial R-1				17/07/2008	PU(AD) 31/07/08	En ejecución	Modificación derivada de la redelimitación del PP-R1. Sin Estudio de Detalle. Ordenación Directa
UA-8. Santa Filomena								Sin Desarrollar	
UA-9. Calle Juan XXIII	22/01/2007	Redelimitación PAU-R y PP R-5 y Reordenación de la UA-9	21/06/2010					En ejecución(1)	
UA-10. Barriada Juan Rejano								Sin Desarrollar	
UA-11. Calle Murcia						21/07/97	PU(AD) 29/07/1997	En ejecución.	Fase 1 y Fase 2 recepcionadas, según plano adjunto y Fase 3 en ejecución

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



UA-12. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla	Redelimitación 22/07/04	Redelimitación UA-12A	UA-12-A° AD/12/06/2006		24/07/2006	PU(AD) 26/10/2006 Recepcionada	Ejecutada	
	Redelimitación 22/07/2004	Redelimitación UA-12B					Sin Desarrollar	
UA-13. Prolongación Calle Murcia	Redelimitación 19/04/06		AD/27/09/2004	07/02/07	31/10/2007	PU(AD) 12/12/2007	En ejecución	
UA-14. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	22/12/2003 Redelimitación 14 A y B	UA-14.A. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	AD/22/12/2004		22/12/2004	PU(AD) 18/02/2004	Ejecutado	
	24/09/2007 Redelimitación 14 B1 y B2	UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	AD/24/09/2007		30/11/07		En Desarrollo	
		UA-14. B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	AD/24/09/2007		30/11/07		En Desarrollo	
UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	29/07/1999	UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	AD/19/03/2007	19/06/2007	21/11/2008		En ejecución(2)	Aprobado Inicialmente proyecto de urbanización (18/05/2010)
UA-16. Calle Río de la Hoz. El Palomar	Redelimitación 29/06/2009		AD/29/06/2009	21/08/09			En ejecución(3)	Reparcelación Aprobada y Aprobado Inicialmente Proyecto de Urbanización (20/01/2011) de la unidad de ejecución "1"

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



09/03/1998	UE-17 C/ Cortes Españolas, I. De Loyola y Parque de los Pinos							Sin desarrollar	Sin Estudio de Detalle. Ordenación Directa.
18/02/2002	Cambio de calificación de uso Industrial a Residencial: UE-14 y Nueva UE-18	AD/23/09/2002	09/10/02	07/03/2003	22/10/2003	PU(AD)		Ejecutada(4)	Recepcionada la urbanización 26/01/2011
11/03/2004	Nuevo SG de equipamiento comunitario D 13 y Nueva UA 19			04/11/2004	18/07/08	PU(AD)		En Ejecución	
15/11/07	UA-20. Puerto Alegre							Sin Desarrollar	

• Ejecución de sentencia, inclusión suelo urbano

DENOMINACION PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZA		
	05/11/09	Subsanación de deficiencia en Ejecución de Sentencia Firme (Clasificación SU de la finca nº 7 C/ España o Cuesta del Molino	No previsto			No previsto			

• Sistema General en suelo urbano

DENOMINACION PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZA		
	04/05/1999	SG-I-10 Estación de Trenes						Sin ejecutar	

(1), (2), (3), (4), Se trata de actuaciones que según información facilitada por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Ponte Genil, su estado actual difiere del que incorporaba el certificado sobre el estado de ejecución del Plan General y por consiguiente se ha procedido a su actualización.



Del análisis de los datos expuestos en la tabla anterior y en función de su nivel de desarrollo, podemos concluir que, las actuaciones propuestas por el Plan General de Ordenación Urbana, así como las modificaciones puntuales del mismo, en Suelo Urbano se encuentran en la siguiente situación:

- **Actuaciones ejecutadas o recepcionadas las obras de urbanización:**

UA-11. Calle Murcia (Fase 1 y 2)
 UA-12.A. Plza. Ricardo Molina, Avd. de la Rambla
 UA-14.A. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla
 UA-18. Cuesta del Molino
 Plan Especial de Reforma Interior c/Gran Capitán
 PERI-6. Industria el Carmen. (Fase 1)

- **Actuaciones en ejecución:**

UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas
 UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados
 UA-9. Calle Juan XXIII.
 UA-11. Calle Murcia (Fase 3)
 UA-13. Prolongación Calle Murcia
 UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta
 UA-16. (UE-1) Calle Río de la Hoz. El Palomar
 UA-19. Calle Écija
 PERI-6. Industria del Carmen. (Resto fases)
 Plan Especial del Río Genil
 Plan Especial de Rehabilitación de Zonas Degradadas

- **Actuaciones en desarrollo:**

UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
 UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
 UA-16. (UE-2) Calle Río de la Hoz. El Palomar

PERI-3. Miragenil

- **Actuaciones no desarrolladas:**

UA-2. Calle Huertas
 UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona
 UA-4. Calle Posadas
 UA-5. Calle Sol
 UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
 UA-8. Santa Filomena

UA-10. Barriada Juan Rejano
 UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla
 UA-17. Calle Cortes Españolas
 UA-20. Puerto Alegre
 PERI-2. Cerro de Los Poetas
 PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
 PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL

memoria justificativa

2.3.2. SUELO URBANIZABLE

DENOMINACIÓN PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACIÓN MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:PLAN PARCIAL			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACIÓN BOJA	PUBLICACIÓN BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZA		
Plan Parcial R-1	24/05/1996	Sector Residencial R-1	AD/11/03/99		14/05/99	11/03/99	PU(AD) 04/11/1996	Ejecutado	
Plan Parcial R-2			AD/24/05/2004			UE1-09/05/03 UE2-13/02/04	PU/UE1 (AD) 26/11/2002 PU/UE2 (AD) 12/02/2004	Ejecutado	
Plan Parcial R-3	24/11/1997	Sector Residencial R-3	AD/30/10/1998		1/12/1998	22/12/97	PU(AD) 22/11/1997	Ejecutado	
Plan Parcial R-4	23/07/02	Reajuste y Ordenación de ámbitos Sectores SUP. Residencial PPR-2 y PPR-4 y SG-V1 y SG-V4	AD/27/06/2005		07/12/06	17/10/05	PU(AD) 03/02/2006	En ejecución	
Plan Parcial R-5	22/01/07	Redelimitación PAU-R y PP R-5 y Reordenación de la UA-9	AD/21/12/2009					En Desarrollo	
Plan Parcial R-6								Sin Desarrollar	
Plan Parcial I-1	20/10/04	Sector Industrial PP-11	ADs/30/10/95			UEA-21/07/97 UEB-30/10/98 UEC-05/05/06 UED-14/12/04	PU/UEA (AD) 30/09/1996 PU/UEB (AD) 26/01/2001 PU/UEC (AD) 03/04/2007 PU/UED (AD) 03/04/2007	Ejecutado, unidades de ejecución A,B,C y D.	

DENOMINACIÓN PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACIÓN MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:PLAN PARCIAL			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACIÓN BOJA	PUBLICACIÓN BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZA		
Plan Parcial I-2			AD/24/03/2003		26/06/03	17/11/05	(AD) 27/02/06	Ejecutado	Recepción de la Urbanización Fase nº1, según plano adjunto.
Plan Parcial I-3-5	31/01/02	Unificación de Sectores de SUP. Industrial PP.I-3 y PP.I-5	AD/22/04/2002		24/06/02	UE1-05/09/03	PU/UE1 (AD) AD/4/10/2002	Ejecutada	Pendiente UE-2, según plano adjunto.
Plan Parcial I-4			AD/19/07/1991 Modificado 23/02/2009		20/08/91 28/09/09			En Desarrollo	
Plan Parcial I-6								Sin Desarrollar	
	21/03/2002	Plan Parcial San Luis	AD/25/07/2005		16/06/06	17/03/06	PU(AD) 21/06/2006	Ejecutado	
	09/11/2006	Plan Parcial I-Garrotalillo I	AI/05/05/2009					En Desarrollo	
	09/11/2006	Plan Parcial I-Garrotalillo II						Sin Desarrollar	
SG-V1	23/07/2002	SG-V/DI-1						Sin Desarrollar	Ocupación Directa
SG-S2		Huerta del Soto					AD/28/09/1998	Ejecutado	
SG-I3		Ronda Sur						Sin ejecutar	
SG-V4	23/07/2002	SG-V/DI-4						Sin Desarrollar	Ocupación Directa
SG-V5		Mirador de Bailén						Sin ejecutar	
	09/11/06	SG-V-G1						Sin ejecutar	
	09/11/06	SG-VI-V-PK-G2						Sin ejecutar	
	09/11/06	SG-VI-V-PK-G3						Sin ejecutar	



Del análisis de los datos expuestos en la tabla anterior, podemos concluir que, los Suelo Urbanizables, tanto propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana, como los que proceden de Modificaciones puntuales de las mismas, en función de su nivel de desarrollo se encuentran en la siguiente situación:

• Sectores Ejecutados:

- Plan Parcial R-1
- Plan Parcial R-2
- Plan Parcial R-3
- Plan Parcial I-1
- Plan Parcial I-2 (Fase nº1)
- Plan Parcial I-3-5 (Ejecutada UE-1)
- Plan Parcial de San Luís

• Sectores en Ejecución:

- Plan Parcial R-4
- Plan Parcial I-2 (Fase nº2)
- Plan Parcial I-3-5 (UE-2)

• Sectores en Desarrollo:

- Plan Parcial R-5
- Plan Parcial I-4
- Plan Parcial I-G-1

• Sectores que no han iniciado su desarrollo:

- Plan Parcial R-6
- Plan Parcial I-6
- Plan Parcial I-G-2

• Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable que se encuentran obtenidos:

- SG-V/DI-1. Sistema General de Espacios Libres-Equipamiento Comunitario
- SG-VS-2. Huerta Soto
- SG-V/DI-4 Sistema General de Espacios Libres-Equipamiento Comunitario
- SG-VS.5. Mirador de Bailén

• Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable que aún no se han obtenidos:

SG-I.3. Ronda Sur

2.3.3. SUELO NO URBANIZABLE

En los terrenos adscritos al Suelo No Urbanizable, se identifican sistemas generales, algunos de ellos definidos por el Plan Vigente y otros son resultados de Innovaciones realizadas sobre el mismo.

Pues bien a continuación detallamos el grado de desarrollo de cada uno de ellos

DENOMINACION PGOU del 1991.	MODIFICACIÓN PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
SG-DI6		Miragenil-Isla del Obispo	Sin ejecutar	
	AD/04/10/96	SG-V7 Parque Fluvial Rio genil-Isla del Obispo	Sin ejecutar	
	AD/23/07/02	SG-I8 Centro Estacionamiento Vehículos de Transporte	Ejecutado	
	AD/23/07/02	SG-E9 Instalaciones de Autoescuela Municipal	Ejecutado, sin ocupar totalidad.	sin la
	AD/23/07/02	SG-S11 Sanitaria-Residencia	Ejecutado, ocupar totalidad.	sin la
	AD/23/05/02	SG-I12 Estación de Autobuses	Ejecutado	
	Ads/11/03/04	SG-D13 Complejo Deportivo	Ejecutado, ocupar totalidad.	sin la
	AD/16/10/07	SG-S14 Cuartel Guardia Civil	En ejecución, ocupar totalidad.	sin la



	ADs/09/04/07	SG-V15 Recinto Ferial Parque Forestal del Garrotalillo.	Sin ejecutar	Plan Especial de Recinto Ferial AD 21/12/09. Plan Especial de Parque Forestal de Garrotalillo AD 15/02/10
	AD/09/11/06	SG-V-G4 Garrotalillo	Sin ejecutar	
	AD/09/11/06	SG-SI-DEPURADORA Y AMPLIACIÓN EDAR	Sin ejecutar	
SG-S-AMPLIACIÓN CEMENTERIO		AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO	Ejecutado, sin ocupar la totalidad.	

2.4. PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL QUE HAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Durante el período de vigencia del Plan General Vigente de Puente han sucedido las siguientes afecciones en el marco del sistema de comunicaciones viarias, ferroviarias y vía pecuaria:

• **Autovía del Olivar**

Los planes de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, de acuerdo con las previsiones de crecimiento del tráfico en el Plan General de Carreteras, son el trazado de la nueva autovía en el término municipal de Puente Genil.

El proyecto tiene por objeto el trazado de una nueva variante de la A-318, a su paso por el Término Municipal de Puente Genil, con formato de autovía. Esta actuación se considera imprescindible para la definitiva racionalización y adecuación de los tráficos a su paso por el Término municipal de Puente Genil. La nueva organización territorial provocada por la aparición de estos canales de comunicación va a generar, indudablemente nuevas oportunidades para incrementar la competitividad del Municipio de Puente Genil en el escenario regional. Por consiguiente consideramos que en este momento coyuntural es necesario aprovechar las sinergias que van a desencadenarse como consecuencia de los procesos de relación cada vez mas complejos inducidos por estos elementos viarios, fomentando la

puesta en valor de los recursos autóctonos y al mismo tiempo endogeneizando las aportaciones externas, factores que contribuirán indiscutiblemente a diversificar y mejorar la base económica.

Por tanto, se propone que la nueva autovía tenga un nuevo trazado independiente de la carretera A-318, dejando el trazado actual como vía de desarrollo y crecimiento, trasladando el eje de comunicación principal a la nueva autovía.

El nuevo trazado discurre al sur de la estación del AVE con un enlace en la A-318 junto al ramal de acceso a Puente Genil. El trazado continúa prácticamente en paralelo con el trazado actual. Una vez cruzado el río al este del núcleo de Puerto Alegre, y aprovechando el estrechamiento del cauce, se establecen nuevos enlaces de acceso norte desde las carreteras de Aguilar (A-309) y por último desde la de Lucena (A-318). A pesar de que el proyecto no está aprobado definitivamente, se ha incorporado en los planos de ordenación de la presente Adaptación a LOUA con carácter orientativo.

• **La red de Alta Velocidad**

La existencia de una de las pocas Estaciones AVE en las cercanías del núcleo urbano de Puente Genil implica una serie de ventajas para el municipio. De hecho, esta circunstancia, sin duda, es la que ha propiciado que Puente Genil esté incorporada de una forma prevalente a lo que el POTA denomina Área Central de Andalucía para la ordenación del transporte, con una función clave para la interconexión de ejes viarios y ferroviarios de primer nivel y para la articulación entre el área occidental y oriental de Andalucía, así como del valle del Guadalquivir con el litoral mediterráneo. Estas Áreas son consideradas como ámbitos prioritarios para el establecimiento de programas de actuación dirigidos a la ordenación del transporte de mercancías y la dotación de infraestructuras logísticas.

De otro lado, la posibilidad de que el efecto positivo derivado de contar con una estación de alta velocidad se difunda sobre el territorio, alcanzando al mayor número de localidades posibles, exige, el fomento de la intermodalidad entre los distintos modos de transporte. En tal caso, sí es válido decir que la presencia de una estación de alta velocidad no sólo afecta a la localidad en la que se sitúa, sino que su influencia se extiende sobre el territorio que la rodea. La atracción que produce supera el

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



ámbito local, generando un área de influencia cuya extensión va a depender de numerosos aspectos: la red de carretera, desarrollo práctico de la intermodalidad, las alternativas existentes a la alta velocidad, la presencia de otras paradas de alta velocidad, etc.

Estas infraestructuras aparecen identificadas en el Plano de Adaptación a la LOUA 0.3: Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales y Usos Globales.

- **La red de Vías Pecuarias**

De conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente Adaptación recoge los terrenos que hayan sido objeto de deslinde, por consiguiente se incorporan a continuación las siguientes vías pecuarias que cuentan en la actualidad con expediente de deslinde.

- **Vereda de Fuente Álamo.** (Desde su entronque con la Vereda de Ponte Genil a Moriles hasta su separación de la línea de ferrocarril). Resolución de 20 de abril de 2009 (BOJA de 27/05/2009)
- **Vereda de Ponte Genil a Moriles.** Resolución de aprobación de 21 de abril de 2006 (BOJA de 12/05/2006)
- **Vereda de Ponte Genil a Aguilar.** (Tramo que va desde el límite del suelo urbano de Ponte Genil hasta la intersección con la carretera A-304). Resolución de 15 de julio de 2008 (BOJA de 25/09/2008)
- **Vereda del Cuquillo.** Resolución de aprobación de 10 de mayo de 2006 (BOJA de 02/06/2006)

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:
31 OCT. 2011
El/La Secretario/a General



3.1. EL SUELO URBANO.

3.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO

3.1.2. LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO: CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

3.2. EL SUELO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUENTE GENIL.

3.2.1. EL SUELO URBANIZABLE.

3.2.2. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

3.2.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

3.3.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.

3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL



La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de formulación del planeamiento general y que permite asignar a cada terreno un concreto estatuto de derecho y deberes de la propiedad inmobiliaria, entre los diversos establecidos en la legislación. La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística y que se realiza atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso. Distingue el suelo que ya es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella, el nuevo suelo de crecimiento que debe o puede incorporarse a ella, y por último el suelo que debe permanecer vinculado a su destino original y natural.

Los diferentes instrumentos de intervención de los que se sirve el planeamiento general para lograr sus objetivos, se articulan a partir de la clasificación del suelo. A partir de esta técnica se establece la calificación del suelo, la regulación de usos y sus intensidades, los mecanismos de reparto de cargas y beneficios, y la programación de acciones públicas y privadas para ejecutar la ordenación planeada.

La clasificación del suelo es, pues, la primera decisión que en el marco jurídico ha de tomar el Plan, y supone el establecimiento de un primer estatuto jurídico a que se ajustará la propiedad de cada terreno en materia de derechos y deberes. Pero al mismo tiempo es la expresión más primaria y fundamental del modelo territorial adoptado.

El objetivo del presente documento de adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil es la adecuación de sus determinaciones urbanísticas a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Entre las determinaciones a recoger en la Adaptación parcial se encuentra, según establece el artículo 3.2.a) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero, la clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del citado decreto.

3.1. EL SUELO URBANO.

3.1.1. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANO

En la mayor parte de las ciudades de nuestro entorno cultural una gran parte de los problemas urbanos acumulados se localizan en el suelo que merece esta clasificación. Por ésta y otras razones, el Suelo Urbano es un punto central del planeamiento general, porque aquello que constituye su objetivo básico, la solución de los problemas de los ciudadanos, coincide en muchas ocasiones precisamente con la resolución de los problemas del Suelo Urbano.

El Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil establece una serie de objetivos generales y criterios de ordenación para el suelo urbano del Núcleo Principal y de los secundarios, que se recogen en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación y que se concretan en una serie de actuaciones contempladas en capítulo IV de la misma

Pues bien, en concordancia con estos objetivos este documento propone la adecuación de la clasificación de suelo urbano con lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según el legislador andaluz es suelo urbano el terreno ya transformado por la urbanización o la edificación.

La LOUA ofrece la siguiente definición de los criterios de clasificación de suelo urbano, contenida en el apartado 1 del artículo 45 lo siguiente:

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
 - b. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

- c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Como puede comprobarse, la regulación de la LOUA se inspira en la regulación básica establecida en la anterior Ley estatal.

La LOUA parte en principio, del carácter reglado del suelo urbano ("Integran el suelo urbano..."), pero ésta configuración reglada es inmediatamente matizada a continuación: sólo es suelo urbano aquel terreno que el Plan así lo clasifique como tal (... los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo); el suelo urbano es creación del Plan, por tanto, aun cuando el Plan esté obligado a clasificar unos terrenos como urbano, jurídicamente no existirá tal suelo urbano hasta que el Plan así lo clasifique, por ser el único instrumento con fuerza legitimadora para establecer las clasificaciones de suelo.

La LOUA establece tres supuestos de hechos diferenciados que se conectan con los tres criterios clásicos formulados en nuestro Derecho Urbanístico histórico para reconocer el carácter de suelo urbano a terrenos ya transformados o en curso de ello:

- 1º. el criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima
- 2º. el criterio de consolidación por la edificación.
- 3º. el criterio de ejecución de planeamiento anterior.

Estos criterios se aplican de forma autónoma sin requerir concurrencia, de forma que es suficiente que se aprecie uno cualquiera de ellos para que se reconozca a un terreno su pertenencia a la clase de suelo urbano.

Pues bien, en aplicación del art.45.1 de la LOUA, constituye el Suelo Urbano aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, que expresamente se delimitan en el correspondiente Plano de Ordenación Estructural por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

En definitiva para el reconocimiento como clase de suelo urbano a unos terrenos apelando a este primer supuesto (que responde al criterio clásico de consolidación de la urbanización) se precisa la concurrencia necesaria de dos requisitos:

- 1º. la presencia de unos terrenos dotados de una urbanización básica integrada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y de saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión con las características adecuadas y proporcionadas.
- 2º. su pertenencia actual o integración futura a un núcleo de población. Esta capacidad de inserción en un entramado urbanístico existente puede ser actual o futura, generada por la ejecución de las previsiones establecidas en el propio Plan.

- b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios urbanísticos básicos antes citados, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

En todo caso es el Plan el que determina, según la ordenación que proponga, los espacios aptos para edificar en un ámbito territorial preciso. Pero no basta con la presencia de ese porcentaje de consolidación por la edificación de las dos terceras partes de los espacios aptos para ello, sino que además se ha analizado su capacidad de integración en la malla urbana, es decir su conexión con la estructura urbana y su capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos.



- c. Por último se reconocen como suelos con la clasificación de urbano, aquellos terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento anterior.

Como resumen general podemos señalar que la Adaptación Parcial de el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, teniendo en cuenta la clasificación establecida por el planeamiento general vigente y las innovaciones del mismo, así como su grado de ejecución, reconoce pertenecientes a la clase de suelo urbano un total de 3.729.447 m², lo que supone, aproximadamente un 2,19 % del término municipal.

3.1.2. LAS CATEGORÍAS DE SUELO URBANO: CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN.

El Suelo Urbano de Puente Genil, como el de otros municipios, no es homogéneo ya que sus condiciones actuales son el resultado del proceso urbanístico que ha experimentado cada área de la ciudad consolidada en el tiempo. Debe su existencia a un desarrollo urbanístico diacrónico, lo cual ha generado una multiplicidad de actuaciones dispares en el tiempo y en el espacio que han dado lugar a áreas consolidadas con edificaciones junto a parcelas sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios urbanísticos precisos para su edificación, áreas con aprovechamientos urbanísticos diferentes a pesar de que su desarrollo y ejecución hayan sido simultáneos, zonas del suelo urbano con necesidades de rehabilitar la urbanización, y dotarlas de los equipamientos adecuados a la realidad actual.

Esta variedad de situaciones exige tratamientos diferenciados del Suelo Urbano en función de si las parcelas tienen las condiciones para ser solares o carecen de ellas, o si las deficiencias en la urbanización son tales que pese a merecer la consideración de suelo urbano por tener un porcentaje elevado de edificaciones, pertenecen a la categoría de suelo no consolidado por la urbanización. Y es que el régimen de todo el suelo urbano no puede ser idéntico. Y en base a esas distintas situaciones, la forma de actuación urbanística en Suelo Urbano debe diferenciarse.

Los criterios de ajuste para la clasificación y categorización del suelo urbano que debe recoger el documento de Adaptación Parcial aparecen explicitados en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero:

- a. Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que está clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el estando clasificado como urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del citado artículo.
- b. El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la LOUA.

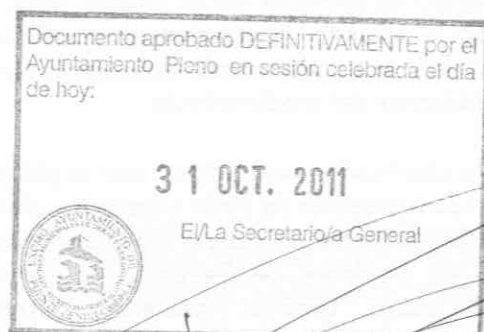
A. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

La Adaptación Parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, en cumplimiento de lo dispuesto en el art 45.2.A de la LOUA, (al que se remite el artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero) reconoce la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización a:

- a. Primero, a los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por el Plan General vigente, no se inclúan en ámbitos de unidades de actuación, de conformidad con el criterio establecido en el apartado 1 del Capítulo 2.1 de la Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- b. Segundo, a los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por el Plan General e incluidos en ámbitos de unidades de actuación se encuentren en este momento ya urbanizados o tengan la condición de solares.

En aplicación de este criterio, y tras el análisis del nivel de desarrollo de las actuaciones propuestas en Suelo Urbano por el Plan General vigente, se concluye que se encuentran ejecutadas o culminadas las obras de urbanización las siguientes Actuaciones que a continuación se relacionan:

- UA-11. Calle Murcia (Fase 1 y 2)
- UA-12.A. Plz. Ricardo Molina, Avd. de la Rambla
- UA-14.A. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla



- UA-18. Cuesta del Molino
- PERI-6. Industria el Carmen. (Fase 1)

Por tanto, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 en su artículo 4.1, estos ámbitos de actuación pasan a tener, en el presente documento de Adaptación Parcial la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

Los datos globales de las Unidades de Actuación que han pasado a ser Suelo Urbano Consolidado son los siguientes:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ²	Nº VIV
UA-11. Calle Murcia	18.800	RESIDENCIAL	63,83	15.000	120
UA-12.A. Plaza Ricardo Molina- Avenida de la Rambla	13.761	RESIDENCIAL	72	11.697	99
UA-14.A. Calle Montalbán, Avd .de La Rambla	23.320	RESIDENCIAL	57,74	16.800	123
UA-18 Cuesta del Molino	12.422	RESIDENCIAL	116	18.012	144

- c. Tercero, a los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbanizable por el Plan General vigente, cuentan con planeamiento parcial aprobado definitivamente (suelo urbanizable ordenado) y se encuentran en estos momentos ya urbanizados como consecuencia de su ejecución (en definitiva se tratarían ya de suelos que cuentan con la condición de solar)

En aplicación de este criterio, y tras el análisis de las actuaciones propuestas en el Suelo Urbanizable por el Plan General vigente y las Innovaciones del mismo, se concluye que se encuentran desarrollados y ejecutados los planes Parciales y los siguientes sistemas generales que a continuación se relacionan:

- Plan Parcial R-1
- Plan Parcial R-2
- Plan Parcial R-3
- Plan Parcial I-1(UE-A, UE-B, UE-C y UE-D)
- Plan Parcial I-2(Fase nº1)
- Plan Parcial I-3-5. Huerto del Francés (UE-1)
- Plan Parcial de San Luís

Los datos globales de los Planes Parciales que han pasado a ser Suelo Urbano Consolidado son los siguientes:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	Nº VIV
PP-R1	71.304	RESIDENCIAL	45,86	0,6292	327
PP-R2	111.100	RESIDENCIAL	75	0,85	833
PP-R3	41.280	RESIDENCIAL	75,09	0,85	310
PP-I1 (UE-A, UE-B, UE-C y UE-D)	165.110	INDUSTRIAL	-	0,60	-
PP-I2 (Fase nº1))	140.800	INDUSTRIAL	-	0,65	-
PP-I3-5 .Huerto del Francés(UE-1)	313.601	INDUSTRIAL	-	0,65	-
PP-San Luís	362.543	RESIDENCIAL	10	0,225	362

La incorporación de estas actuaciones ya desarrolladas a esta categoría del Suelo Urbano, nos da como resultado una nueva superficie a añadir al Suelo Urbano Consolidado para Ponte Genil que asciende a 1.205.738 m². Señalar que, las unidades de actuación ejecutadas de uso global residencial, incorporan 486 nuevas viviendas a esta categoría de suelo y los ámbitos de suelo urbanizable ejecutados incorpora 1.832 nuevas viviendas a esta categoría de suelo urbano consolidado de conformidad con el art.45.1.c LOUA.

La delimitación del Suelo Urbano Consolidado de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ponte Genil queda recogida en el Plano Nº 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales".

La ordenación urbanística del Suelo Urbano Consolidado suele concretarse mediante una determinación precisa del espacio público y un repertorio zonal motivado por las distintas características morfológicas de los diversos tejidos urbanos que forman parte de esta clase de suelo. Recordemos que cada zona se caracteriza por unas específicas regulaciones normativas de la edificación y los usos, y que en el suelo urbano a lo largo de la historia la edificación se ha configurado de diversas maneras, las cuales, con el lógico criterio de mantener su carácter, han de ser recogidas en la normativa del plan.

El presente documento de Adaptación Parcial asume íntegramente las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil para esta categoría del Suelo Urbano, tal y como se establece en el artículo 3, del Decreto 11/2008, donde se establece el contenido y alcance de la Adaptación Parcial. En el citado artículo, en su apartado d) se establece que se deberán

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General

recoger "los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente.

- **Las zonas de ordenanzas del suelo urbano.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Uso pormenorizado del suelo o de la edificación.
- b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

Las zonas de ordenanzas del Plan General de Puente Genil son las siguientes:

- Z0.1. Casco Histórico.
- Z0.2. Extensión del Casco Histórico.
- Z0.3. Ensanche Manzana Cerrada
- Z0.4. Edificación Plurifamiliar Aislada
- Z0.5. Vivienda Unifamiliar Aislada

- Z0.6. Vivienda Rural Adosada
- Z0.7. Vivienda Rural Aislada
- Z0.8. Vivienda de Colonización
- Z0.9. Industrial
- Z0.10. Comercial

Las condiciones particulares de cada una de las zonas de ordenanzas son las establecidas en el documento de Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Puente Genil. A las que hay que añadir las condiciones particulares correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente, estas condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

- **Actuaciones en el suelo urbano consolidado**

Como consecuencia del desarrollo de las actuaciones propuestas en Suelo Urbano por el Plan General vigente, se concluye que únicamente se encuentra ejecutada la Actuación Aislada (A.A.-6 Antonio Sánchez Cuenca).

Así mismo, quedan incorporadas en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, las siguientes actuaciones aisladas de urbanización o reurbanización, propuestas por el Plan General Vigente:

- AA-1. Calle Postigo
- AA-2. Calle Río de Oro.

En relación con la Actuación Aislada señaladas anteriormente, puntualizar que la AA-1 se encuentra en la actualidad obtenida parcialmente y en cuanto a la AA-2 se halla en fase de ejecución.



B. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El mero dato de que unos terrenos merezcan la clasificación de suelo urbano (clase), no presupone que haya de reconocerles en todo caso la categoría de consolidación por la urbanización.

En materia de clasificación de suelo, es preciso distinguir entre clase y categoría. Así, es evidente que aquellos terrenos que merezcan la clasificación (clase) de suelo urbano por el sólo criterio de consolidación de la edificación (en la proporción de las 2/3 de las parcelas aptas para la edificación), en ningún caso pueden adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización.

Además, la presencia de unos elementos de urbanización no es razón suficiente para determinar que los suelos merezcan la consideración de consolidación por la urbanización. En este sentido, cabe recordar que en algunos casos la presencia de elementos de urbanización (circunscritos a los servicios infraestructurales) puede ser razón suficiente (conjuntamente con el requerimiento de integración en núcleo de población) para reconocer la clasificación (clase) de suelo urbano a unos terrenos, pero insuficiente para adscribirlos a la categoría de urbano con urbanización consolidada, porque esos elementos de urbanización únicamente son los básicos o bien, porque no cuenta con los equipamientos precisos (en este sentido, la LOUA incorpora a los efectos de determinación de la categoría, el requerimiento de contar con un nivel dotacional adecuado dentro del concepto de urbanización, entendida ésta en sentido amplio y que engloba tanto las infraestructuras como los equipamientos).

Por tanto, y en aplicación de lo dispuesto en el art.45.2.B de la LOUA, (al que se remite el artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero) tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1º Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.
 - b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.
 - d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.
- 2º Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Por tanto, como se ha expresado con anterioridad, no basta la simple existencia de unos servicios de infraestructuras urbanas para que un suelo urbano se considere consolidado por la urbanización, además debe contar con todos los servicios requeridos por el planeamiento general, y todos ellos de forma adecuada a las necesidades de los usos e intensidades previstos por el, pues en otro caso, se adscribirían a la categoría de Urbano No Consolidado por la urbanización. Además, y conforme a la LOUA, por urbanización consolidada habrá de entenderse no sólo la presencia de los elementos de infraestructuras propiamente dicho, sino además de otros elementos relacionados con el cumplimiento de los estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos (espacios libres y equipamientos adecuados a las características de la población y sus necesidades actuales).

En base a los criterios expuestos, y a lo regulado por el Decreto 11/2008 en su artículo 4.1, el Suelo Urbano No Consolidado de la Adaptación Parcial del Plan General de Puente Genil está compuesto por :

- a. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio(ARIT):

Dentro de esta categoría podemos distinguir las siguientes subcategorías en función del grado de desarrollo y ejecución:

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



- La primera se corresponde con las Unidades de Actuación procedentes del Plan General vigente y sus innovaciones que ya han iniciado la tramitación de su instrumento de ordenación detallada, y para las que esta Adaptación Parcial, asume las condiciones y determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

- UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla
- UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla
- UA-16.(U.E.-B) Calle Río de la Hoz. El Palomar

- La segunda, se corresponde con las Unidades de Actuación provenientes del Plan General y sus innovaciones que ya han iniciado su actividad de ejecución y que a continuación se relacionan.

- UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas
- UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados
- UA-11. Calle Murcia (Fase 3)
- UA-16.(U.E.-A) Calle Río de la Hoz. El Palomar
- UA-13. Prolongación Calle Murcia
- UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta
- UA-19. Calle Écija
- PERI-3. Miragenil
- PERI-6. Industria del Carmen (Resto de fases)

- b. **Áreas de Reforma Interior (ARI)**, que se corresponden con las Unidades de Actuación propuestas por Plan General y las innovaciones del mismo que en la actualidad no se han desarrollado.

- UA-2. Calle Huertas
- UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona
- UA-4. Calle Posadas
- UA-5. Calle Sol
- UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
- UA-8. Santa Filomena
- UA-10. Barriada Juan Rejano
- UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla
- UA-17. Calle Cortes Españolas
- UA-20. Puerto Alegre
- PERI-2. Cerro de Los Poetas
- PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
- PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

- c. **Actuaciones Aisladas (AA)**, que se corresponden con actuaciones previstas por el Plan vigente y las innovaciones del mismo, pendientes de adquisición de los terrenos, para las que el Plan General no preveía la delimitación de unidad de ejecución y son las siguientes:

- AA-3 Calle Cristo
- AA-4. Calle Hermandad
- AA-5. Calle Almería
- AA-7. Calle Cuesta del Molino
- AA-8. Calle Feria y Calle España
- AA-9. La Mina
- AA-10. Puerto Alegre
- AA-11. Soto Gordo
- AA-12. Soto Gordo
- AA-13. Calle Herrera
- AA-14. Calle Menéndez y Pelayo

B.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO.

Tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial del Plan general de Ponte Genil las siguientes actuaciones :

- ARIT-1: UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas
- ARIT-2: UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados
- ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII
- ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)
- ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia
- ARIT-6: UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
- ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
- ARIT-8: UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta
- ARIT-9: UA-16 (UE-1-2). Calle Río de la Hoz. El Palomar
- ARIT-10: UA-19. Calle Écija

- ARIT-11: PERI-3. Miragenil
- ARIT-12: PERI-6. Industria del Carmen

Los datos globales de esta actuación son los siguientes:

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	Nº VP
ARIT-1: UA-1 Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas	5.920	RESIDENCIAL	76	1,03	6.075	45	
ARIT-2: UA-07 Calle Écija y Virgen de los Desamparados	38.746	RESIDENCIAL	71	0,89	34.375	275	
ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII	7.003	RESIDENCIAL	79	0,89	6.245	55	
ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)	6.673	RESIDENCIAL	63,83	0,80	15.000	43	
ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia	7.175	RESIDENCIAL	77	0,85	6.100	55	
ARIT-6: UA-14.B1 Calle Montalbán, Avd de La Rambla	30.285	RESIDENCIAL	86	0,98	29.716	260	
ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	2.144	RESIDENCIAL	89	0,98	2.104	19	
ARIT-8: UA-15 Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	25.380	RESIDENCIAL	79	0,99	25.000	200	
ARIT-9: UA-16(UE-A) Calle Río de la Hoz. El Palomar	15.044	RESIDENCIAL	40	0,53	7.975,7	60	
ARIT-10: UA-19 Calle Écija	15.838	RESIDENCIAL	98	1,13	17.825	155	
ARIT-11: PERI-3 Miragenil	83.153	RESIDENCIAL	55	0,70	58.207	457	137
ARIT-12: PERI-6 Industria el Carmen	69.536	RESIDENCIAL	75	0,85	61.996	521	



La superficie total de las Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio, con ordenación detallada asciende a 306.897 m². Dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior se proponen un total de 2.145 nuevas viviendas.

Al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General de Ordenación de Puente Genil, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, se respeta la misma por no ser exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida. Los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas de este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son los establecidos por el Planeamiento vigente.

B.2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR SIN INICIAR SU TRAMITACIÓN.

Existe una diversidad de intervenciones que pueden calificarse de actuaciones integradas de reforma interior: cuando la urbanización existente, pese a que puede llegar a contar con todos los elementos infraestructurales, precise renovarse (operaciones de sustitución generalizada de las edificaciones y usos existentes para creación nuevos espacios urbanos), mejorarse (operaciones que alternan la sustitución de parte de los tejidos con conservación del resto de las edificaciones) o rehabilitarse mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones. Por tanto, no basta la simple obsolescencia sino que además su renovación, mejora o rehabilitación se realice mediante actuaciones integradas de reforma interior.

En base a lo expuesto, las Áreas de Reforma Interior de la Adaptación Parcial del Plan General de Puente Genil, se pueden agrupar en dos tipologías:

- En primer lugar, aquellas actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes, que presentan signos de obsolescencia, cuya finalidad básica es revitalizar la zona, incorporando usos urbanos más atractivos y mejorando las dotaciones públicas del entorno.
- En segundo lugar, estarían las intervenciones en zonas semiconsolidadas por la edificación, tanto en tejidos urbanos existentes, como en posición periférica, para las que el Plan General propone la compleción de los mismos, con el objeto de reconfigurar los nuevos bordes de la ciudad en el supuesto de que se localicen limítrofes al Suelo Urbano Consolidado o bien

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

el establecimiento de una ordenación básica capaz de asegurar su integración urbana.

A su vez dentro de las actuaciones identificadas en este Documento de Adaptación Parcial, se diferencian aquellos ámbitos con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General vigente, de aquellos ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo. La finalidad de esta diferenciación tiene su lógica en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, de donde se deduce que quedan eximidas todas aquellas "áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial". Es decir, todos aquellos ámbitos de unidades de actuación no desarrolladas pero que, sin embargo, poseen ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, en el presente Documento de Adaptación Parcial, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida que establece la LOUA y por tanto las determinaciones urbanísticas de cada uno de ellos serán las ya establecidas en las Fichas Urbanísticas de la Normativa del Plan General Vigente.

Pues bien, ha de precisarse que este Documento de Adaptación Parcial, al constatar que existen, entre las actuaciones no desarrolladas; intervenciones propuestas por el Plan General cuya ordenación pormenorizada se remita a un planeamiento de desarrollo se diferencian dichos ámbitos.

Las Áreas de Reforma Interior de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil (pendientes de iniciar la actividad de ejecución y con ordenación pormenorizada establecida) son:

- Áreas de Reforma Interior (ARI):
 - a. Con ordenación pormenorizada:
 - ARI-1: UA-2. Calle Huertas. (ED)
 - ARI-2: UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)
 - ARI-3: UA-4. Calle Posadas
 - ARI-4: UA-5. Calle Sol
 - ARI-5: UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
 - ARI-6: UA-8. Santa Filomena.

ARI-7: UA-10. Barriada Juan Rejano

ARI-8: UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla. (ED)

ARI-09: UA-17. C/Cortes Españolas

ARI-10: UA-20. Puerto Alegre

Las determinaciones urbanísticas de estas Áreas de Reforma Interior son los establecidos en las Fichas Urbanísticas incluidas en el Programa de Desarrollo y Gestión del Plan General Vigente, que se mantienen inalteradas. Se recogen a continuación los datos globales de estas actuaciones:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	Nº VP
ARI-1: UA-2 Calle Huertas	2.285	RESIDENCIAL	74	1,00	2.295 ⁽¹⁾	17 ⁽²⁾	-
ARI-2: UA-3 Calle Juez Lorenzo Carmona	3.190	RESIDENCIAL	78	1,06	3.375 ⁽¹⁾	25 ⁽²⁾	-
ARI-3: UA-4 Calle Posadas	3.120	RESIDENCIAL	80	1,08	3.375 ⁽¹⁾	25 ⁽²⁾	-
ARI-4: UA-5 Calle Sol	5.720	RESIDENCIAL	70	0,87	5.000 ⁽¹⁾	40 ⁽²⁾	-
ARI-5: UA-6 Calle Nuestra Señora del Rosario	6.835	RESIDENCIAL	73	0,91	6.250 ⁽¹⁾	50 ⁽²⁾	-
ARI-6: UA-8 Santa Filomena	4.450	RESIDENCIAL	58	0,73	3.250 ⁽¹⁾	26 ⁽²⁾	-
ARI-7: UA-10 Barriada Juan Rejano	47.810	RESIDENCIAL	61	0,76	36.250 ⁽¹⁾	290 ⁽²⁾	-
ARI-8: UA-12.B Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla	7.789	RESIDENCIAL	72	0,85	6.621	56	-
ARI-09: UA-17 C/ Cortes Españolas	3.999	RESIDENCIAL	60	0,75	3.000 ⁽¹⁾	24 ⁽²⁾	-
ARI-10: UA-20 Puerto Alegre	5.192	RESIDENCIAL	48	0,65	3.375	25	-

(1) Los datos de la máxima edificabilidad son orientativos y se deducen de la aplicación de las ordenanzas del suelo urbano

(2) El número máximo de vivienda es orientativo

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretaria General



La superficie total de las Áreas de Reforma Interior, con ordenación detallada pendientes de ejecución (suelo urbano no consolidado) asciende a 90.390 m². Dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior se proponen un total de 578 nuevas viviendas.

b. Con ordenación Diferida:

- ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas
- ARI-12: PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
- ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

En relación con las determinaciones urbanísticas del ARI-11: PERI-2 -que la presente Adaptación Parcial mantiene inalteradas-son las establecidas en las Fichas Urbanísticas incluidas en el Programa de Desarrollo y Gestión del Plan General Vigente o en los documentos que formulan Innovaciones sobre el mismo y que afectan a dicho ámbito,

En cuanto a los ámbitos, pertenecientes al ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas y al ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo, al tratarse de ámbitos cuya finalidad básica es la regularización de un tejido residencial existente, así como la recalificación de los mismos, señalar que, la edificabilidad destinada a vivienda protegida será el 30% de la nueva edificabilidad residencial no materializada en cada Área de Reforma Interior. Por consiguiente, el cálculo de la edificabilidad de referencia para deducir el techo edificable a destinar a vivienda protegida, se realizará detrayendo de la edificabilidad total del ámbito, la edificabilidad objeto de regularización; es decir, la efectivamente materializada en él.

Las nuevas condiciones derivadas de la incorporación de la reserva de vivienda protegida en estos ámbitos de actuación, cuya ordenación se difiere a planeamiento de desarrollo implicarán, el incremento de su edificabilidad máxima y el mantenimiento de la densidad bruta. Estas nuevas condiciones se detallan en las Fichas Urbanísticas incluidas en el Anexo de las Normas Urbanísticas del presente Documento de Adaptación Parcial.

A continuación se recogen los datos globales de estas actuaciones:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	EDIF. VP m ²
ARI-11: PERI-2 Cerro de Los Poetas	16.440	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30%(*)
ARI-12: PERI-4 Iglesia Nuestra Señora del Carmen	4.771	TERCIARIO	-	0,5	2.365	-	-
ARI-13: PERI-5 Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo	20.800	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30%(*)

(*) La edificabilidad destinada a vivienda protegida asciende al 30% de la nueva edificabilidad residencial no materializada

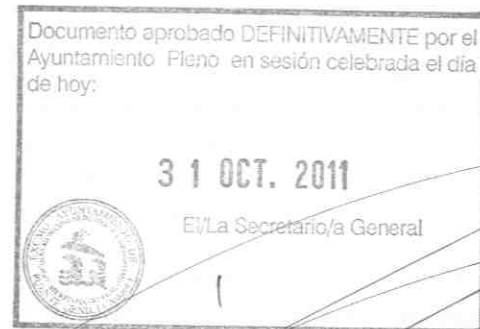
Pues bien, la superficie total de las Áreas de Reforma Interior, con ordenación diferida (suelo urbano no consolidado) asciende a 42.011 m².

Los índices de edificabilidad de las Áreas de Reforma Interior no superan en ningún caso el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA. De igual modo, se cumplimenta en todas las Áreas de Reforma Interior con uso dominante residencial, la exigencia del art.17.5 de la LOUA de que su densidad, en ningún caso sea superior a 100 viviendas por hectárea.

En cualquier caso se cumple la exigencia del párrafo segundo de este precepto, y siempre se propone un incremento de las reservas para dotaciones y la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes.

3.1.3. DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

Según establece el artículo 10 A)d) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, forman parte de la ordenación estructural del Plan General el establecimiento de los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas del suelo urbano. Al objeto de dar cumplimiento a esta determinación se ha dividido el suelo urbano del municipio de Puente Genil en las siguientes Áreas Homogéneas (coincidentes con las Zonas de Ordenanzas), con los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:



- **Zona 1**
 Zona de Ordenanza Dominante: Casco Histórico
 Edificabilidad Global: 1,2 m²/ m²s
 Densidad Global: 100 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 2**
 Zona de Ordenanza Dominante: Extensión del Casco Histórico
 Edificabilidad Global: 0,95 m²/ m²s
 Densidad Global: 75 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 3**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada
 Edificabilidad Global: 1,10 m²/ m²s
 Densidad Global: 90 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 4**
 Zona de Ordenanza Dominante: Edificación Plurifamiliar Aislada
 Edificabilidad Global: 1 m²/ m²s
 Densidad Global: 80 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 5**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada
 Edificabilidad Global: 0,14 m²/ m²s
 Densidad Global: 9 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 6**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Adosada
 Edificabilidad Global: 0,35 m²/ m²s
 Densidad Global: 25 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 7**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Aislada
 Edificabilidad Global: 0,15 m²/ m²s
 Densidad Global: 8 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 8**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda de Colonización
 Edificabilidad Global: 0,2 m²/ m²s
 Densidad Global: 14 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 9**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada -
 Vivienda Unifamiliar Adosada
 Edificabilidad Global: 0,225 m²/ m²s
 Densidad Global: 10 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 10**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en
 PP-R1
 Edificabilidad Global: 0,658 m²/ m²s
 Densidad Global: 48 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 11**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en
 PP-R2
 Edificabilidad Global: 0,708 m²/ m²s
 Densidad Global: 61 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 12**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en
 PP-R3
 Edificabilidad Global: 0,85 m²/ m²s
 Densidad Global: 75 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 13**
 Zona de Ordenanza Dominante: Extensión de Casco Histórico y
 ensancha manzana cerrada en Miragenil



Edificabilidad Global: 0,70 m²/ m²s
 Densidad Global: 55 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial

- **Zona 14**

Zona de Ordenanza Dominante: Industrial
 Edificabilidad Global: 0,8 m²/ m²s
 Densidad Global: - Viv/Ha
 Uso Global: Industrial

- **Zona 15**

Zona de Ordenanza Dominante: Espacios Libres y Equipamientos
 Edificabilidad Global
 Densidad Global
 Uso Global: Dotacional

La identificación de las distintas Áreas Homogéneas (sus usos, densidades y edificabilidades) queda recogida en el Plano de la Adaptación a la LOUA N° 4. Zonas del Suelo Urbano Consolidado.

El establecimiento de las determinaciones estructurales para cada uno de los ámbitos homogéneos (zonas de ordenanzas), relativas a uso global, edificabilidad global y densidad, se induce de las condiciones de ordenación establecidas por el Plan General vigente objeto de presente adaptación parcial para cada zona de ordenanzas. En consecuencia, no se produce innovación alguna sino especificación de estas determinaciones que se deducen de la normativa vigente.

3.2. EL SUELO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUENTE GENIL.

3.2.1. EL SUELO URBANIZABLE.

La conformación de la Ciudad, es una función pública que se ejerce por la comunidad a través de la Administración a quien corresponde en exclusiva la toma de decisiones. Basta recordar en este sentido la declaración contenida en el documento de Recomendaciones de la Comisión de Expertos en materia de Urbanismo de 1.995:

"la creación del espacio colectivo es una función pública irrenunciable, en cuyo ejercicio es imprescindible la colaboración de los agentes sociales. La colectividad, a través de sus instituciones democráticas y por medio del planteamiento urbanístico, decide cómo, cuándo y de qué forma se hace la ciudad, de la misma manera que decide sobre las infraestructuras territoriales, la protección de espacios naturales de interés o cualquier otro elemento de conformación del territorio que ha de servir de soporte a la vida y a la actividad de los ciudadanos"

Por ello, la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio.

La STC 164/2.001 ratifica que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico de la Ciudad. Así manifiesta que:

"A los órganos urbanísticos (sean locales, sean autonómicos) corresponde determinar qué parte del suelo municipal es urbanizable y qué parte es no urbanizable común".

"del art.16.2(LRSV) deriva un derecho a la información urbanística sobre el modelo urbanístico previamente adoptado por cada Administración pública. La facultad de consulta parte de la existencia de un previo modelo urbanístico".

"Será entonces cada Comunidad Autónoma -y en los términos que cada una disponga, el órgano encargado de la ordenación o planificación urbanística- quien determine en qué forma y a qué ritmo el suelo urbanizable debe engrosar la ciudad. En suma, el art.10 LRSV no impone a las Comunidades Autónomas ni cómo ni cuándo el suelo urbanizable debe pasar a ser ciudad". STC 164/2.001.

"La selección de las condiciones para el desarrollo urbanístico (del suelo urbanizable) corresponde fijarlas a cada Comunidad Autónoma"(Fund. Jco.29 STC 164/2.001).

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tenía el Estado para incidir en un aspecto esencial de la planificación, se derivada de la necesidad de establecer una categoría o clasificación del suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, el TC había declarado ya en el Fund. Jco. 15.b de su Sentencia de 20 de marzo de 1.997 que el establecimiento por el Estado de las distintas clases de suelo no puede



implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno. En cualquier caso, ya el legislador estatal en la Ley 8/2007 incluso ha renunciado al establecimiento de criterios básicos en orden a la clasificación del suelo. Por tanto, la única legislación existente en la materia es la autonómica.

Pues bien, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ha establecido la regulación del suelo urbanizable.

El art.10.1.A.a) de la LOUA establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

Por su parte, el art.47, la LOUA dispone las distintas categorías de la clase de suelo urbanizable que el Plan General puede establecer:

- **Suelo urbanizable ordenado**, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- **Suelo urbanizable sectorizado**, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística.
- **Suelo urbanizable no sectorizado**, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Los criterios de ajuste para la clasificación y categorización del Suelo Urbanizable que debe recoger el documento de Adaptación Parcial aparecen explicitados en el artículo 4.2 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero:

- a. Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación.

- b. Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que este comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

- c. El resto de suelo urbanizable o apto para urbanizar incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará suelo urbanizable no sectorizado.

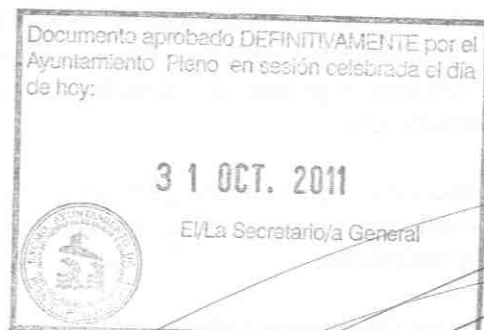
El Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil, objeto del presente documento de Adaptación Parcial, han definido como suelo urbanizable aquellas unidades con suficiente entidad como para contener sistemas locales de equipo, estar situados en áreas que completan la estructura urbana y contar con las condiciones de infraestructuras previa suficiente para su desarrollo

Para la delimitación del suelo urbanizable, se realizó por el Plan vigente una aproximación a la aplicación de un conjunto articulado de criterios y propuestas, entre las que destacan las siguientes:

- Estrategias respecto a la red viaria
- Estrategias respecto al crecimiento tanto residencial como industrial.
- Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar previsto en el planeamiento anterior.
- Criterios y objetivos de ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

La delimitación del suelo urbanizable expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

Pues bien, en base a lo expuesto, una primera aproximación a la categorización del Suelo Urbanizable del presente Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de el Plan General de Ponte Genil, estaría constituida por la distinción entre el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, de aquellos ámbitos que estarían incluidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.



El Plan General de Puente Genil en la ordenación del Suelo Urbanizable establece la delimitación de sectores y contempla un suelo de reserva identificado como Suelo Urbanizable No Programado.

El presente documento de Adaptación Parcial, realiza la labor de identificar, por una parte, los suelos propuestos por el Plan General Vigente como suelos urbanizables programados, como sectores de suelo urbanizable con delimitación sectorial y, por otra, el suelo formulado por el Planeamiento Vigente como suelo urbanizable no programado como suelo urbanizable no sectorizado. Así mismo, en virtud de lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, de los criterios de categorización especificados por el Decreto 11/2008 y del nivel de desarrollo de estos ámbitos, se distinguen en el presente documento de Adaptación entre las distintas categorías definidas para el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores (suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable ordenado)

3.2.2. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

Por exigencias de la LOUA, un Plan General debe clasificar terrenos como suelo urbanizable, bien en la categoría de ordenado o sectorizado, en cantidad suficiente para las necesidades de consumo de suelo urbanizado previstas en los estudios del propio Plan.

Los terrenos clasificados por el Plan General como urbanizable, son suficientes para responder a las necesidades previsibles de consumo de suelo urbanizado, procediendo a diseñar una distribución de nuevos usos residenciales y de actividades económicas (industrial), en base a criterios de proyección poblacional así como a necesidades impuestas por demandas ciudadanas contrastadas.

La localización del suelo urbanizable con delimitación de sectores realizada por el Plan General responde al criterio establecido por el art.9. A.d) de la LOUA, que establece una directriz favorable para ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión. Se evita con esta directriz los riesgos de cualquier planteamiento de crecimiento desordenado, eliminando, así, los perjuicios que para la colectividad ocasiona una ciudad inacabada.

Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, se establecen en la LOUA las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
2. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.



c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del documento de Adaptación Parcial de el Plan General de Puente Genil, según lo establecido por la LOUA, en su artículo 47, está constituido por las siguientes categorías:

1. Suelo Urbanizable Ordenado, que sería el que cuenta con ordenación pormenorizada, ya establecida, como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial
2. Suelo Urbanizable Sectorizado, que sería el suelo urbanizable que no cuenta con aprobación definitiva del Plan Parcial

No obstante, tanto por lo dispuesto en el art. 10.1.A)b) de la LOUA, como por el artículo 3 del Decreto 11/2008, se establece la obligatoriedad de reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial de los sectores de suelo urbanizable con destino a vivienda protegida.

En efecto, como se ha adelantado, es objeto del presente documento de Adaptación Parcial, según lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su artículo 3, apartado 2.b) recoger como contenido sustantivo del mismo "las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Del cumplimiento de esta determinación, y tal y como se recoge en el mismo apartado citado del Decreto 11/2008, quedan eximidos todos aquellos "sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007 de conformidad con lo dispuesto en las disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de 11 de septiembre". Es decir, todos aquellos sectores que cuenten con el preceptivo Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida

que establece la LOUA y por tanto las determinaciones urbanísticas de cada uno de ellos serán las ya establecidas en las Fichas Urbanísticas de la Normativa de el Plan General de Ordenación Urbana.

Para el resto de los sectores que no se encuentren en esta situación será de aplicación la determinación del establecimiento de la reserva de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en Decreto 11/2008.

Por tanto, en aplicación de estos preceptos se podría diferenciar dos sub-regímenes para los sectores del suelo urbanizable que no cuentan con una ordenación aprobada definitivamente: de una parte, los sectores que contasen con aprobación inicial antes de esa fecha (20 de enero de 2007) de aquellos otros, que en esa fecha no tuvieran adoptado el acuerdo de aprobación, porque en este último caso, la exigibilidad de la reserva de vivienda protegida es plena. Pero estos sub-regímenes no aparecen en esta Adaptación Parcial.

En consecuencia, esta Adaptación diferencia a los efectos de la aplicación del régimen jurídico específico, las siguientes categorías y subcategorías del suelo urbanizable, en función del nivel de desarrollo y tramitación del correspondiente Plan Parcial:

- **Suelo Urbanizable Ordenado:** está compuesto por el suelo clasificado como urbanizable que cuente con ordenación detallada, es decir, aquellos sectores cuyo Plan Parcial se encuentran aprobado definitivamente.

El Suelo Urbanizable con esta categoría de Ordenado cuenta con una superficie de 458.300 m².

Dentro de esta categoría el presente Documento de Adaptación identifica dos subcategorías:

- **Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:** está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida por instrumento de desarrollo y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.
- **Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución:** está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y en el momento de la redacción de la presente Adaptación, han iniciado su actividad de ejecución.



- **Suelo Urbanizable Sectorizado:** estaría compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación, o bien, cuente con acuerdo de Aprobación Inicial después del 20 de Enero de 2007

El Suelo Urbanizable con esta categoría de Sectorizado cuenta con una superficie de 617.485 m²

A. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

En el Documento de Adaptación Parcial tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado todos aquellos ámbitos de suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación detallada, es decir, cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente.

A.1 SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO: (SUOT)

En el documento de la Adaptación Parcial tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado todos aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúen con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

Los sectores de suelo urbanizable incluidos en esta subcategoría son:

SUOT-1: PP-I4
SUOT-2: PP-R5

Señalar que para el sector PP-R5 el Plan Parcial contempla entre sus determinaciones la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección, con lo cual la presente Adaptación Parcial asume las determinaciones recogidas en el Planeamiento de Desarrollo.

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado transitorio son los siguientes:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDA D Viv/Ha	EDIF m ² /m ² .	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	Nº VP
SUOT-1: PP-I4	322.500	INDUSTRIAL		0,70	225.750	-	-
SUOT-2: PP-R5	57.152	RESIDENCIAL	66	0,76	43.477	379	118

La superficie total de sectores del Suelo Urbanizable Ordenado (Transitorios) asciende a 379.652 m². En estos ámbitos se proponen un total de 379 nuevas viviendas.

A.2 SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO EN EJECUCIÓN:

En el Documento de Adaptación Parcial tienen la consideración de suelo urbanizable ordenado transitorio en ejecución todos aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de desarrollo y han iniciado su actividad de ejecución.

Tras el análisis del nivel de desarrollo de las actuaciones del Plan General de Puente Genil se concluye que se encuentran en ejecución los siguientes sectores:

SUOT-3: PP-R4

SUOT-4: PP-I2 (Fase nº2)

SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)

Los datos globales de las actuaciones del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución son los siguientes:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDA D Viv/Ha	EDIF m ² /m ² .	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	Nº VP
SUOT-3: PP-R4	48.160	RESIDENCIAL	65	0,75	36.120	315	
SUOT-4: PP-I2 (Fase nº2) (*)	3.806	INDUSTRIAL	-	-	-	-	
SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)	26.682	INDUSTRIAL	-	0,65	17.343	-	-

(*) La fase nº2 del PP-I2, comprende exclusivamente la ejecución de un viario

La superficie total de sectores del Suelo Urbanizable Ordenado (Transitorios en ejecución) asciende a 78.648 m². En estos ámbitos se proponen un total de 315 nuevas viviendas.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Plano en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General

B. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: (SUS)

El Suelo Urbanizable Sectorizado de la Adaptación Parcial del Plan General de Puente Genil, está compuesto por todos aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento no han iniciado su tramitación. En los sectores incluidos en esta categoría de Suelo Urbanizable, la presente Adaptación Parcial del Plan General recogerá las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y la ordenación pormenorizada preceptiva establecidas por el planeamiento vigente, incorporando las alteraciones precisas para satisfacer la reserva de edificabilidad destinada a viviendas sometidas a algún régimen de protección, exigida por la Ley de Ordenación Urbanística.

Los sectores de Suelo Urbanizable incluidos en esta categoría de suelo son los siguientes:

a. Con uso global residencial:

SUS-1: PP-R6

Se trata de un ámbito del Suelo Urbanizable previsto en el Plan Vigente, que en la actualidad no ha iniciado su tramitación, por consiguiente no se encuentra eximido de la reserva de vivienda protegida, sin embargo, debemos de hacer notar que el sector cuenta con una densidad menor a 15 viviendas por hectárea (en concreto 5 viv/ha), y su tipología no se considera apta para la construcción de este tipo de viviendas, por este motivo, tampoco estaría obligado a prever dicha reserva en el régimen ordinario del artículo 10 de la LOUA y por consiguiente, en el presente documento de Adaptación parcial a pesar de no eximir al sector de la reserva de vivienda protegida, se estima conveniente que en un procedimiento de Revisión y en aplicación del artículo 10 de la LOUA este sector quedase eximido de la reserva de VP, siempre y cuando, los defectos ocasionados por la excepción fuese compensados en otros ámbitos o sectores propuestos por la Revisión del Plan General.

Pues bien, para este sector, los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas, tanto las correspondientes a la ordenación estructural como a las de ordenación pormenorizada preceptivas, quedan recogidos en las Fichas Urbanísticas del Anexo de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial.

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

Uso global residencial:

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF m2/m2.	EDIF m²t	Nº VIV	Nº VIV VP (orientativo)
SUS-1:PP-R6	135.520	RESIDENCIAL	8,55	0,13	17870	77	39

La superficie total de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial asciende a 135.520 m2. En estos ámbitos se proponen un total de 116 viviendas, de las cuales 39 son viviendas sometidas a algún régimen de protección.

b. Con uso global industrial:

- SUS-2: PP-I6
- SUS-3: PP-I-G1
- SUS-4: PP-I-G2

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

Uso global industrial:

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF m2/m2.	EDIF m²t	Nº VIV
SUS-2: PP-I6	154.150	INDUSTRIAL	-	0,60	90.690	-
SUS-3: PP-I-G1	202.451	INDUSTRIAL	-	0,60	121.471	-
SUS-4: PP-I-G2	125.364	INDUSTRIAL	-	0,625	78.353	-

En relación con el SUS-4: PP-I-G1, cabe destacar que se trata de un ámbito de Suelo Urbanizable previsto por el Plan Vigente, que cuenta en la actualidad con Aprobación Inicial del preceptivo Plan Parcial.

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, quedan identificados en el Plano de Adaptación Parcial O.2 "Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales".

En el Anexo de las Normas Urbanísticas se recogen la ficha correspondiente al sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con contenido residencial.



3.2.3 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Constituye el suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), los ámbitos territoriales del Plan Vigente que tienen la consideración de Suelo Urbanizable No Programado y que en el momento de redacción de la presente Adaptación no han iniciado su desarrollo.

Estos terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado u ordenado cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de su plan de Sectorización

El Suelo Urbanizable No Sectorizado cuenta con una superficie que asciende a 72.143 m²

Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado del presente Documento de Adaptación los terrenos pertenecientes al SUNP, PAU-R del Plan Vigente.

Ahora bien, por la entrada en vigor de la LOUA, deben entenderse desplazados los artículos 190 a 192 de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente.

Las determinaciones sobre usos, densidades y edificabilidades globales vendrán establecidas por el Plan de Sectorización. No obstante el Plan de Sectorización justificará que este suelo se considera un ámbito idóneo para ampliar la oferta residencial del municipio de Ponte Genil. Así mismo, la presente Adaptación Parcial incorpora aquellas determinaciones necesarias con la finalidad de adecuación de estos suelos al nuevo marco normativo, es decir, se establece como condición de ordenación el establecimiento de al menos el 30% de la edificabilidad residencial asignada con destino a regímenes de vivienda protegida.

La delimitación de los Suelos Urbanizables No Sectorizados se define en el Plano de la Adaptación O.2, Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y Sistemas Generales y los usos incompatibles en el Plano de la Adaptación O.3. Estructura General y Orgánica, Sistemas Generales y Usos Globales.

3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE.

3.3.1. LA REGULACIÓN ESTATAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

El legislador estatal de la Ley 8/2007, de 29 de mayo ha renunciado a establecer criterios básicos de clasificación de suelo, limitándose a establecer dos supuestos de hecho (suelo rural y suelo urbanizado) a efectos de establecer un estatuto jurídico básico y la valoración del suelo.

En cualquier caso el legislador estatal sí considera como títulos competenciales propios que inciden en la ordenación del territorio los vinculados al establecimiento de la legislación básica de protección del medio ambiente, entendiéndose que el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y que debe apostarse por una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales. Y establece como principio rector de las políticas públicas relativas a la regulación y ordenación del suelo, el del desarrollo sostenible.

Del art.12.2.a de la Ley 8/2007 se deduce que debe contar con la clasificación de suelo no urbanizable (situación básica rural permanente) los terrenos que deben preservarse de la transformación urbanística por las siguientes razones:

- a. Por exigencias de la legislación de protección o policía del dominio público.
- b. Por exigencias de la legislación de protección de la naturaleza o del patrimonio cultural.
- c. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los valores en ellos concurrentes ya sean ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d. Por exigencias de la planificación de ordenación territorial atendiendo a los riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves.
- e. Por los motivos expuestos en el apartado c y d anteriores cuando sean apreciados por el instrumento de ordenación urbanística.
- f. Por otros motivos incluidos en la legislación autonómica de ordenación territorial y urbanística.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General

De algún modo, y a pesar de adoptar títulos legitimadores diferentes a la anterior ley estatal, la Ley 8/2007 llega a conclusiones similares a la última redacción dada por el art.9.2 de la anterior LRSV (surgido tras la reforma realizada por el art.1.1 de la Ley 10/2003, de 20 de mayo y la STC 164/2001).

Por tanto, puede deducirse, que por exigencias de la legislación estatal tendrán la condición de suelo no urbanizable o en situación básica rural de carácter permanente (sin posibilidad de transformación) los siguientes terrenos:

- 1º. En primer lugar, los terrenos sometidos a un régimen de protección incompatible con su transformación que se derive de la legislación general o autonómica o de los planes de ordenación territorial o de la legislación sectorial, en atención a:
 - a. a la existencia de valores naturales, ecológicos o culturales
 - b. a la existencia de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.
 - c. por su sujeción a limitaciones o servidumbres derivados de su pertenencia o vinculación al dominio público
- 2º. En segundo lugar, aquellos terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar:
 - a. por valores naturales, ecológicos o culturales.
 - b. por valores agrícolas, ganaderos, forestales.
 - c. aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, por el imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales.

La exclusión del proceso urbanizador por criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico, es una consecuencia derivada de la propia legislación autonómica.

3.3.2. LOS CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE ADOPTADOS POR LA LOUA.

Según el artículo 46 de la LOUA, pertenecen al suelo no urbanizable, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico
- d. Entenderse necesario para la protección del litoral
- e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable
- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo
- g. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del Municipio, proceda preservar.
- h. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.



j. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio".

Los terrenos que el Plan adscriba al suelo no urbanizable por alguna de las razones antes expuestas, podrán subdividirse en algunas o todas de las categorías siguientes, que se contienen en el art. 46.2 LOUA:

- a. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del art.46.1,e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- b. Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios c), d) y e) del art.46.1.
- c. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.
- d. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del art.46.1

3.3.3. EL SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL

En el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en su artículo 4, se establecen los criterios a seguir por el documento de Adaptación Parcial, para realizar los ajustes necesarios en la clasificación del suelo que posibiliten la adaptación del Plan General de Puente Genil a lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En el artículo 4, apartado 3 del Decreto 11/2008, se expone lo siguiente:

- 3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2. de la Ley 7/2002 de 27 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público si existiesen.

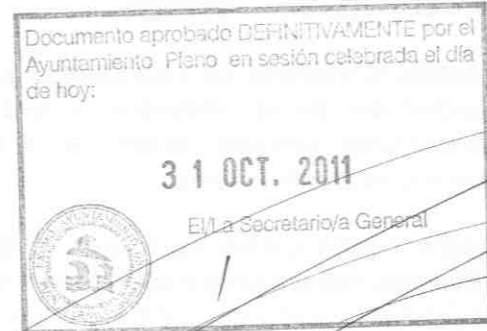
A lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

En base a lo expuesto, en el presente documento de Adaptación Parcial se hace una extrapolación de las categorías del Suelo No Urbanizable propuestos por el Plan General de Puente Genil a las categorías establecidas por la LOUA. En lo que respecta a la incorporación de nuevos ámbitos que deban quedar incorporados a la categoría de especial protección derivados de la delimitación por instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente.

La Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil, establece las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1º. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.** En esta categoría debería incorporarse, de conformidad con la LOUA, los siguientes terrenos:

- a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.



Pues bien, en aplicación de esta regulación, la Adaptación Parcial reconoce adscritos a la categoría del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica los siguientes ámbitos:

1.1. Paraje Natural Embalse de Cordobilla

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda Transformada

1.2. Reserva Natural Laguna de Tíscar

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda.

1.3. Red Hidrográfica, Cauces y Riveras

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de protección de los embalse, ríos y arroyos existentes.

1.4. Red de vías pecuarias

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existentes en el término Municipal de Ponte Genil.

- Vereda de Herrera
- Cañada de Sevilla
- Colada de Granada
- Vereda de Ponte Genil a Roda
- Cordel de Ponte Genil a Alameda
- Vereda de Fuente Álamo.
- Vereda de Ponte Genil a Moriles.
- Vereda de Ponte Genil a Aguilar.
- Vereda de Buenrostro
- Vereda de Jogina
- Vereda de Málaga
- Vereda del Cortijo de Heredia de las Mestas
- Vereda del Cuquillo.

1.5. Áreas de Protección del Patrimonio Cultural

Se incluyen en esta subcategoría los espacios declarados Bien de Interés Cultural por sus características de especial importancia y se encuentran inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico

Bien de Interés Cultural	Resolución/Disposición Adicional
Villa Romana de Fuente Álamo	05/07/2005
El Castillo de Anzur	25/06/1985
Las Mestas	23/06/2009
Torre de las Quebradas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
Cerro de las Gaseosas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
Los Castellares (Astaza)	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.

1.6. Montes Públicos

Se incluye en esta categoría el Monte Público, propiedad del Ayuntamiento, Sierra del Niño

2º. **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**, quedarían incluidos en esta categoría todos aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por las Normas Urbanísticas por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, histórico o cultural, o de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Pues bien, en aplicación de esta regulación, la Adaptación Parcial reconoce adscritos a la categoría del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación Urbanística los siguientes ámbitos con régimen de especial protección del Plan Vigente:

2.1. Áreas de Especial Protección Agrícola dentro integrada por la Zona de Huertas y la Zona de Regadío.

2.2. Áreas de Especial Protección por sus valores arqueológicos, que incluye todos los Yacimientos Arqueológico que el Plan Vigente identifica en el Término Municipal de Ponte Genil no declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:



Cueva de Peñarrubia
 Villeta
 Sierra Yeguas
 Camorra de Puerto Rubio
 Pata del Mulo
 El Canal
 Canteruelas
 Las Torrecillas
 San Francisco

2.2 Áreas de Especial Impacto Paisajístico

2.4 Espacios Protegidos por el PEPMF-C

Son los siguientes terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba:

- a. La Zona Húmeda Laguna de Tíscar.- es un espacio que constituye una singularidad natural dentro de la provincia de Córdoba que se ha visto gravemente afectado por los procesos de desecación, encontrándose en la actualidad gravemente alterado. Se exige sobre este espacio una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo, dada su singularidad y la importancia vital que poseen para el mantenimiento de un gran número de especies.
- b. las Zonas Húmeda Transformada Embalse de Cordobilla.- este ámbito presenta un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión de sus características físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perlagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.) por lo que debe presentar una protección compatible atendiendo a lo establecido el Plan.

3º. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorial, por:

- Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
- Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

Pues bien, en aplicación de esta regulación, la Adaptación reconoce adscritos a la categoría del Suelo No Urbanizable de Carácter natural o rural los siguientes ámbitos del Plan Vigente:

- 3.1 Áreas de Industrias Extractivas
- 3.2 Áreas de Protección Urbanística
- 3.3 Suelo No Urbanizable Genérico

4º. Los Sistemas Generales incluidos en el Suelo No Urbanizable son los siguientes:

1. Sistema general de Comunicaciones
 - Viarias
 - Red de carreteras principales y secundarias
 - Ferroviaria
 - Red ferroviaria convencional
 - Red de alta velocidad
 - Estación del Alta Velocidad



2. Sistema General de infraestructuras

- Abastecimiento de agua: constituida por el Depósito de agua.
- Saneamiento: constituida por la estación depuradora
- Electricidad: constituida por la subestación eléctrica de Cordobilla
- Canal de Riego Genil-Cabra

3. Sistema General de Espacios Libres

- Parque Fluvial Río Genil-Isla del Obispo
- Recinto Ferial
- Parque del Arroyo del Garrotalillo. Ampliación

4. Sistema General de Equipamientos

- Equipamiento Comunitario
- Equipamiento Deportivo
- Instalación de Autoescuela Municipal
- Hospital
- Complejo Deportivo
- Cuartel de la Guardia Civil
- Centro de Estacionamiento de Vehículos
- Cementerio Municipal y Ampliación

La definición, características y determinaciones establecidas para las distintas categorías y subcategorías de Suelo No Urbanizable son las recogidas en la Memoria de Ordenación y Normas Urbanísticas del Plan General de Ponte Genil, y en el Anexo de las Normas Urbanísticas del presente documento de Adaptación Parcial. Así mismo, la presente Adaptación asume las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Río Genil.

La categorización del Suelo No Urbanizable, establecida por el presente documento, queda grafada en el Plano de la Adaptación Parcial "O.1. Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable".

En cualquier caso, se ha de señalar que la presente Adaptación se limita a realizar una labor de transposición de los espacios y áreas protegidas por el Plan General Vigente sin perjuicio que se considere la necesidad de mejorar en un proceso de revisión las adscripciones de las diferentes categorías a la vista de un Estudio del Medio Físico adaptado a las exigencias de la legislación de protección del medio ambiente.

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



P U E N T E G E N I L



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a

4. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

- 4.1. LAS MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 4.2. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
 - 4.2.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO:
 - 4.2.2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR
- 4.3. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.
 - 4.3.1 EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES
 - 4.3.2 EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.
- 4.4. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA



El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que

- Proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda.
- Propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda.
- Asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Dispone el art.3.1 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, que son fines de la actividad urbanística, entre otros:

- "e. *garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo*".

Es objetivo de todo nuevo Plan General, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a la totalidad de las demandas previsibles.

De esta forma, uno de los principios inspiradores del presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de el Plan General de Puente Genil es garantizar la disponibilidad de suelo para cubrir las necesidades de vivienda protegida de este municipio, es decir, garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes. No obstante, hay que ser consciente de la limitación del alcance de un proceso de Adaptación Parcial, pues únicamente puede intervenir en los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior que no cuentan con ordenación detallada; y así mismo, la efectividad de esta medida se reduce en aquellos Áreas que tienen como única finalidad la regularización de edificaciones existentes y en los que, por tanto, no se prevé ninguna nueva vivienda.

Pues bien, de acuerdo con este criterio, en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación de Puente Genil, se prevé la construcción de aproximadamente 1392

viviendas como consecuencia del desarrollo de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada y diferida, de las cuales 137, son viviendas sometidas a algún régimen de protección y 485 viviendas en el Suelo Urbanizable Sectorizado de las cuales 157 son viviendas protegidas. Estos valores dan un total de 1.848 viviendas de las cuales 294 son viviendas protegidas. En definitiva, con la presente adaptación se consigue que el 15,9% del número total de nuevas viviendas se destine a vivienda protegida, es decir, estaríamos cubriendo el mínimo legal en un 53%. Sin embargo si a estos valores le añadimos los que se obtienen como resultado del previsible desarrollo Suelo Urbanizable No Sectorizado, se alcanza un porcentaje mínimo de 18% y un máximo de 23%, lo que significa entre un 60% y 76% del mínimo legal establecido por la ley, con lo cual puede concluirse que la presente Adaptación cumple con suficiencia los objetivos perseguidos por la ley en su disposición transitoria segunda de la progresiva adaptación de los planes.

4.1. LAS MEDIDAS RELATIVAS A LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Dispone el artículo 3.1 de la LOUA que son fines de la actividad urbanística, entre otros, el garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

El planeamiento urbanístico municipal, por tanto, tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que, de un lado, proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda. De otro lado, que propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda. Y por último, para asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los planes deben de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los Planes Generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que



garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (artículo 10.1.A.b).

Con la reforma de la LOUA se establece de forma expresa una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, que se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Además, y conforme a las exigencias del artículo 10.1.B de la LOUA, se identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural del Plan General las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con uso residencial.

Por tanto, la Adaptación Parcial a la LOUA de el Plan General de Puente Genil, debe contemplar como uno de sus objetivos fundamentales la incorporación de las disposiciones necesarias para garantizar el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. Los criterios a seguir para la incorporación de la vivienda protegida a los distintos ámbitos de actuación propuestos por el Plan General, quedan explicitados en el artículo 3, apartado 2 b) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero.

En el citado artículo se establece que entre las determinaciones que el presente Documento de Adaptación Parcial debe recoger se encuentran "las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Del cumplimiento de esta determinación, y tal y como se recoge en el mismo apartado citado del Decreto 11/2008, quedan eximidas "los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre", y "aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial".

En base a lo expuesto, los criterios seguidos en el presente documento de Adaptación Parcial, para la incorporación de vivienda protegida en los ámbitos de actuación propuestos por el Plan General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable de uso global residencial, son los siguientes:

• **En Suelo Urbano No Consolidado:**

- Los ámbitos incluidos en la categoría de Suelo Urbano no consolidado de carácter transitorio, por tener iniciado su proceso de tramitación, al ser actuaciones que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Todas las Áreas de Reforma Interior, que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, están eximidas de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- En aquellos ámbitos que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, deberán cumplir con la reserva de al menos el 30 % de la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida.

Sin embargo sobre este criterio se han introducido una serie de matizaciones:

- En relación con el ámbito del PERI-3, señalar que el preceptivo Plan Especial que desarrolla la ordenación pormenorizada ha alcanzado el Acuerdo de Aprobación Inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007 y, por consiguiente la aplicabilidad de la LOUA es plena, con lo cual, el presente documento de Adaptación Parcial procede a mantener estas condiciones ya establecidas para este ámbito por el Planeamiento de desarrollo en vigor en relación a la reserva de vivienda protegida.



- Para las Áreas de Reforma Interior (PERI-2 y PERI-5) cuya finalidad es la regularización, así como, la recalificación de dichos ámbitos; la edificabilidad destinada a vivienda protegida será el 30% de la edificabilidad no materializada de cada Área de Reforma Interior. Por consiguiente, el cálculo de la edificabilidad de referencia para deducir el techo edificable a destinar a vivienda protegida, se ha realizado detrayendo de la edificabilidad total del ámbito la edificabilidad objeto de regularización; es decir, la efectivamente materializada en el.

Así mismo, el criterio general seguido en el presente Documento de Adaptación Parcial para incorporar la reserva de vivienda protegida en estas Áreas de Reforma Interior, será incrementar la edificabilidad máxima (en la proporción necesaria para dejar inalterado el aprovechamiento) y mantener las condiciones de densidad bruta. Con ello, no se altera el techo poblacional, con lo cual queda garantizado el mantenimiento de los estándares existentes de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos por habitantes establecidos por el planeamiento vigente y recogido en el presente documento.

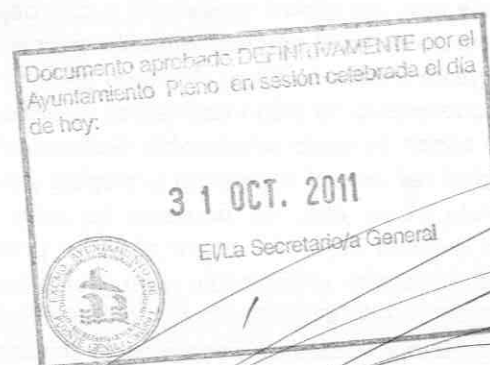
• **En Suelo Urbanizable:**

- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, por contar con su Plan Parcial aprobado definitivamente, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.
- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, es decir aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento no han iniciado su tramitación, deben destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Para la incorporación de esta determinación en los sectores de Suelo Urbanizable con uso global residencial y con objetivo de no provocar alteraciones en el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente a estos ámbitos, el criterio general seguido por el presente documento ha sido incrementar la edificabilidad máxima de este sector de suelo urbanizable destinando el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida y mantener la densidad bruta. Con ello, se aumenta la ratio de m² construido para vivienda libre, sin alterar el techo poblacional establecido por el suelo urbanizable con delimitación de sectores, con lo cual queda garantizado el mantenimiento de los estándares existentes para Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos

No obstante sobre el criterio anterior hacer notar que en relación con el sector PP-R5, aunque en el momento de formulación de la presente Adaptación Parcial, el preceptivo Plan Parcial cuenta con el acuerdo de Aprobación Inicial y se encuentra adaptado a la LOUA, por consiguiente, cumple lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, con lo cual, el presente documento de Adaptación Parcial procede a mantener las determinaciones sobre vivienda sometida a algún régimen de protección ya establecidas para este ámbito por el Planeamiento de Desarrollo.

La edificabilidad destinada a vivienda protegida y el número de viviendas resultantes de la aplicación de estos criterios a cada ámbito de actuación de las categorías establecidas de Suelo Urbano y Urbanizable, con uso global residencial, quedan detallados en los apartados siguientes.



4.2. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

4.2.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO:

Quedan incluidas en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial del Plan General de Ponte Genil las siguientes unidades de actuación, que en el momento de elaboración del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ponte Genil, se encuentra en fase de tramitación o ejecución:

- ARIT-1: UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas
- ARIT-2: UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados
- ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII
- ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)
- ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia
- ARIT-6: UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
- ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla
- ARIT-8: UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta
- ARIT-9: UA-16 (UE-1-2). Calle Río de la Hoz. El Palomar
- ARIT-10: UA-19. Calle Écija
- ARIT-11: PERI-3. Miragenil
- ARIT-12: PERI-6. Industria del Carmen

Pues bien, al tratarse, en el caso de las unidades de actuación, de ámbitos con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, no será exigible para estas actuaciones la reserva de vivienda protegida, al igual que para los terrenos pertenecientes al PERI-3 y PERI-6, que cuentan con ordenación pormenorizada con anterioridad al inicio del trámite de Aprobación del presente de documento de Adaptación Parcial, como consecuencia de la Aprobación Definitiva del Plan Especial que establecía su ordenación pormenorizada. Por consiguiente, en base a este criterio, el presente Documento de Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por el Plan General Vigente o, en el caso del PERI-6, por el instrumento que lo desarrolló.

4.2.2. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

- Con ordenación pormenorizada:

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	Nº VP
ARI-1: UA-2 Calle Huertos	2.285	RESIDENCIAL	74	1,00	2.295	17	-
ARI-2: UA-3 Calle Juez Lorenzo Carmona	3.190	RESIDENCIAL	78	1,06	3.375	25	-
ARI-3: UA-4 Calle Posadas	3.120	RESIDENCIAL	80	1,08	3.375	25	-
ARI-4: UA-5 Calle Sol	5.720	RESIDENCIAL	70	0,87	5.000	40	-
ARI-5: UA-6 Calle Nuestra Señora del Rosario	6.835	RESIDENCIAL	73	0,91	6.250	50	-
ARI-6: UA-8 Santa Filomena	4.450	RESIDENCIAL	58	0,73	3.250	26	-
ARI-7: UA-10 Barriada Juan Rejano	47.810	RESIDENCIAL	61	0,76	36.250	290	-
ARI-8: UA-12.B Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla	7.789	RESIDENCIAL	72	0,85	6.621	56	-
ARI-09: UA-17 C/ Cortes Españolas	3.999	RESIDENCIAL	60	0,75	3.000	24	-
ARI-10: UA-20 Puerto Alegre	5.192	RESIDENCIAL	48	0,65	3.375	25	-

Como ya ha quedado explicado en el apartado anterior las Áreas de Reforma Interior, que cuentan con ordenación detallada no tienen la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. En base a ese criterio, la Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por el Plan General vigentes.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



Las determinaciones urbanísticas de estas Áreas de Reforma Interior son los establecidos en las Fichas Urbanísticas incluidas en el Programa de Desarrollo del Plan General de Ponte Genil, que se mantienen inalteradas.

• Con ordenación Diferida

NOMBRE	SUPERF. m ²	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ²	Nº VIV	EDIF. VP m ²
ARI-11: PERI-2 Cerro de Los Poetas	16.440	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30%(*)
ARI-12: PERI-4 Iglesia Nuestra Señora del Carmen	4.771	TERCIARIO	-	0,5	2.365	-	
ARI-13: PERI-5 Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo	20.800	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30%(*)

(*) La edificabilidad destinada a vivienda protegida asciende al 30% de la nueva edificabilidad residencial no materializada

De los datos anteriores se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- El presente Documento de Adaptación Parcial, asigna a cada uno de los ámbitos de uso global residencial, cuyo desarrollo se difiere a la formulación del preceptivo Plan Especial, la obligación de destinar el 30% de su edificabilidad residencial no materializada a vivienda protegida, por las razones expuestas en el Capítulo 3 de la Memoria Justificativa.
- Este valor se concretará cuando se redacte el documento de Plan Especial, que establecerá el techo máximo edificable en función de la ordenación propuesta y en aplicación de las ordenanzas particulares del suelo urbano que establece para cada ámbito de ordenación el planeamiento vigente objeto de la presente Adaptación Parcial. Ya que como se deduce del informe emitido por la comisión interdepartamental sobre el presente Documento de Adaptación Parcial, el techo máximo edificable en el suelo urbano no consolidado no forma parte de la ordenación estructural y no será considerado a los efectos de análisis y valoración.



4.3. EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.

4.3.1 EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD AD Viv/Ha	EDIF m2/m2.	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	Nº VP (orient ativo)
SUOT-2: PP-R5	57.152	RESIDENCIAL	66	0,76	43.477	379	118
SUOT-3: PP-R4	48.160	RESIDENCIAL	65	0,75	36.120	315	

Al contar el sector PP-R-4 con ordenación pormenorizada según lo establecido en el Decreto 11/2008, no será de aplicación la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. No obstante, en el caso del sector PP-R-5, ya contempla la reserva de vivienda protegida, como consecuencia de que el acuerdo de aprobación inicial es posterior al 20 de Enero de 2007, con lo cual, la aplicabilidad de la LOUA es plena. Pues bien la presente Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por el Plan General Vigente.

- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado

NOMBRE	SUPERF. m2	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF m2/m2.	EDIF m ² t	Nº VIV RL	Nº VIV VP (orientativo)
SUS-1*PP-R6*	135.520	RESIDENCIAL	8,5	0,13	17.870	77	39

La edificabilidad total residencial propuesta en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso global residencial, asciende a 17.870 m², la superficie edificable destinada a vivienda protegida es de un total de 5.361 m², lo que supone un 30% de dicha cantidad total.

En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 116 viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 33,6 %, es decir, un mínimo de 39 viviendas sometidas a algún régimen de protección. Con ello se cumple la determinación de destinar a viviendas sometidas a algún régimen de protección, al menos, el 30% de la edificabilidad residencial en los sectores de Suelo Urbanizable que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con antelación al 20 de enero de 2007 de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005.

Como puede comprobarse la Adaptación Parcial por sí sola no satisface suficientemente las necesidades de vivienda protegida del Municipio; esta labor a medio y largo plazo, deberá ser cumplimentada por el proceso de Revisión; a corto o medio plazo, también deberá valorarse la conveniencia de iniciar alguna Modificación Puntual con este objetivo preciso.

4.3.2 EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Pertenecen a esta categoría el suelo definido por el Plan Vigente como Suelo Urbanizable No Programado "PAU-R". La definición y delimitación del mismo, se establece en el artículo 190 y las determinaciones generales en el artículo 191 de las Normas Urbanísticas del presente Plan objeto de Adaptación Parcial.

Pues bien, estos terrenos se consideran aptos para el desarrollo residencial aportando las condiciones de ordenación idóneas para conseguir una inserción correcta del área en la trama urbana adyacente, contribuyendo a su recalificación a través de la implementación de nuevas reservas dotacionales y de espacios libres y promover una actuación para poner suelo urbanizado que incorpore una importante oferta residencial con destino preferente a vivienda protegida.



4.4. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

En los casos en los que un Plan General establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 13/2005 (o norma que lo sustituya), que define el concepto de viviendas de protección pública a los efectos de la LOUA, únicamente podrá destinarse a:

- Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- Viviendas de Protección Pública, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

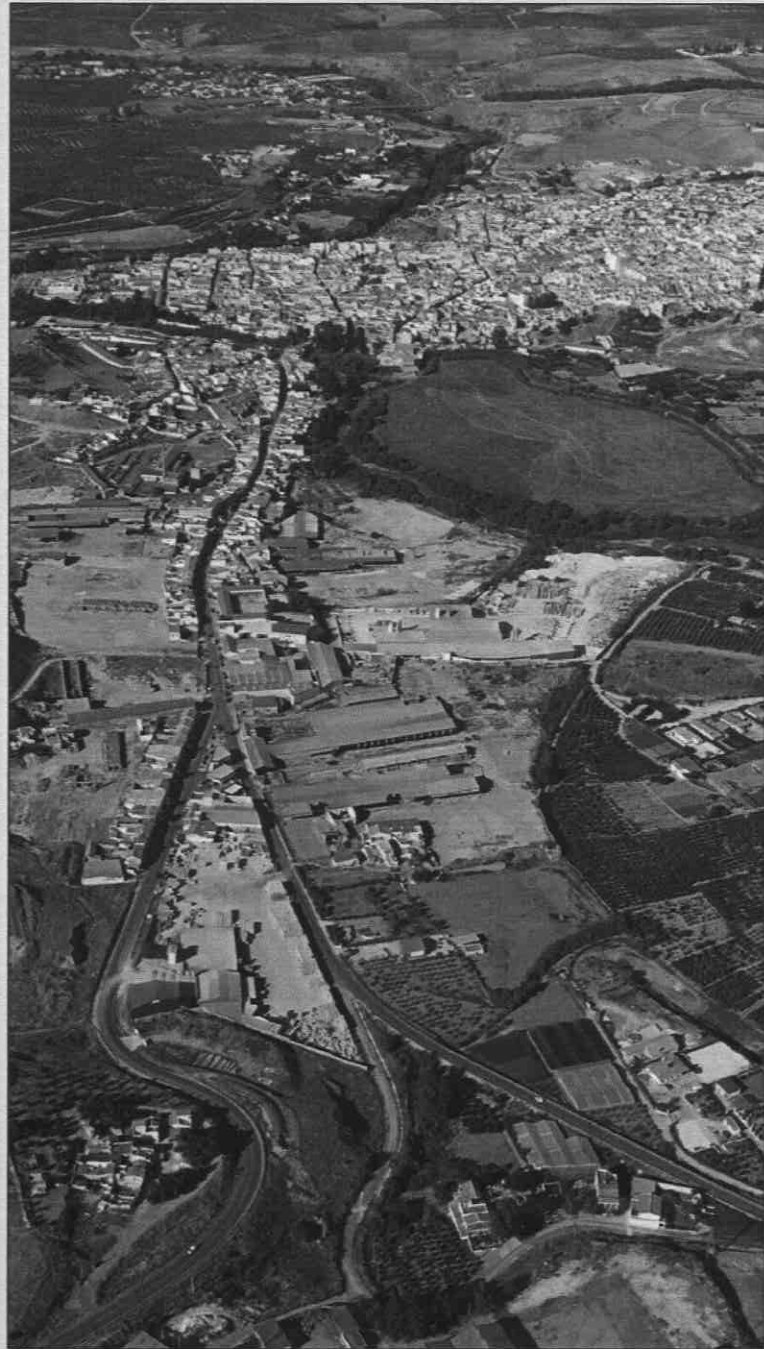
El presente documento de Adaptación Parcial no ha considerado conveniente establecer con precisión la localización de las viviendas con la calificación urbanística de protegidas en el interior del Sector. No se estima adecuado que a nivel de planeamiento general se adopte esta decisión, por cuanto en ocasiones la adecuada distribución interior requerirá en algunos casos hasta la elaboración de un estudio previo al proyecto técnico de edificación. Por ello, el documento de Adaptación Parcial toma la decisión de que esta localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realice a través de los instrumentos de desarrollo de la planificación, debiendo ser considerada como una determinación que no integra la ordenación estructural. Así, la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada Sector será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento de desarrollo, en nuestro caso el Plan Parcial.

En cualquier caso, se garantiza que el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por la Adaptación Parcial en cada una de las fichas de los Sectores con usos residenciales tiene el carácter de mínimo.



P U E N T E G E N I L

5. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.



- 5.1. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.
- 5.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE M2 DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.
- 5.3. NIVEL DE DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a



Las decisiones estructurales de un Plan General son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia, al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone. Entre las determinaciones estructurales que debe contener todo Plan General de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se encuentran las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

Forman parte de la ordenación estructural de todo Plan General (art. 10. 1. A). c):

- c. *Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*
 - c.1. *Parque, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*
 - c.2. *Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

La propuesta de todo instrumento de planeamiento general debe, pues, indefectiblemente, detenerse a reflexionar pausada y comprometidamente en la definición rigurosa sobre una serie de elementos soporte que configuran lo que podríamos denominar como "la forma general de la ciudad". Estos elementos estructuran la caracterización del sistema de espacios públicos de la misma y constituyen las piezas esenciales de su sistema dotacional, asumiendo, al tiempo una funcionalidad básica como "ligantes urbanos" de las diferentes áreas urbano-territoriales que conforman el modelo propuesto.

Podemos identificar tres categorías principales en estos materiales de construcción urbana:

- **El Sistema de Comunicaciones**, constituido básicamente por aquellos elementos de la red viaria que, por un lado, optimizan la movilidad urbana y aseguran la accesibilidad de los espacios representativos y áreas centrales como factor corrector de desequilibrios y desigualdades y, por otro, conforman los códigos genéticos de las trazas de la ciudad, los que soportan y definen la especificidad morfológica de la ciudad como sistema unitario introduciendo una dimensión histórica en la lectura del hecho urbano al representar el valor básico de permanencia. La historia de cualquier hecho urbano se reconoce en su trazado y, fundamentalmente en los elementos primarios del mismo.
- **El Sistema de Espacios Libres**, entendiendo por tales los grandes parques y espacios que coadyuvan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, junto con la red viaria básica, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. Su definición no debe resultar de la aplicación exclusiva de criterios cuantitativos, sino, especialmente, de criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad, localización y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. homogénea y equilibrada, evitando la residualidad e indefinición.
- **El Sistema de Equipamientos**, constituido por los elementos dotacionales llamados a aportar las necesarias dosis de calidad de vida, diversificando las actividades urbanas e incorporando los servicios básicos que deben quedar cubiertos en relación con la escala de la ciudad (deportivos, culturales, asistenciales, sanitarios, docentes, religiosos, etc). Pero, además, los Equipamientos, o al menos determinadas categorías de Equipamientos, deben asumir una función representativa en la configuración del sistema de espacios públicos urbanos. De ahí



la importancia que representa su concepción empática con los sistemas urbanos anteriores.

Además de estos tres sistemas, fundamentales en la definición de la forma general de la ciudad, no debemos olvidar que, también forman parte de los Sistemas Generales, las infraestructuras básicas, los verdaderos sistemas orgánicos de la ciudad. Se consideran como infraestructuras básicas las correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos, electricidad y alumbrado público, gas energético y telefonía.

El Decreto 11/2008, establece en su artículo 3.2, apartado c), que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de el Plan General de Ordenación Urbana se deben recoger los Sistemas Generales establecidos por el mismo, explicitando que forman parte de estos sistemas:

- Por un lado, "los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c). c1) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar este".
- Y por otro, "las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por su carácter Supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea, educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local".

A su vez, una vez definidos los elementos que conforman la red de Sistemas Generales de la ciudad, establece el Decreto, que el presente documento de Adaptación Parcial, debe reflejar, "las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial".

Por tanto, en virtud de lo establecido por el Decreto, el presente documento de Adaptación Parcial, debe contener:

- los sistemas generales que forman parte de la estructura general y orgánica establecida por el Plan General de Puente Genil,
- la justificación del mantenimiento de los estándares del sistemas de espacios libres por habitantes establecido en el Plan General de Ordenación Urbana vigentes. Esta determinación no es gratuita, es decir, la obligación de incorporar la reserva de vivienda protegida- conforme a lo dispuesto por la LOUA en su artículo 10.1.A).b) y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005- en los supuestos que especifica el Decreto 11/2008 en su artículo 3.2.b), puede implicar alteración de las condiciones de densidad de los ámbitos. Al aumentar este parámetro incrementa el techo poblacional establecido de origen por el planeamiento vigente, disminuyendo el estándar de m² de espacios libres por habitantes, lo cual implicaría la obligación por parte del presente documento de Adaptación Parcial, de incrementar la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres para poder mantener la proporción establecida por el planeamiento vigente, teniendo en cuenta que, para dar cumplimiento a esta determinación el documento de Adaptación Parcial no puede, en ningún caso, clasificar nuevos suelos urbanizables.

En cualquier caso, estos estándares no deben ser inferiores a los establecidos por la LOUA en su artículo 10.1.A).c).c1).

- Por último, se debe detallar el estado de desarrollo o de ejecución de los Sistemas Generales previstos en el planeamiento vigente, de manera que se tenga, en el momento de elaboración del presente documento, una visión general del nivel de desarrollo de los mismos. Las conclusiones de este análisis, pueden motivar el establecimiento de nuevas prioridades en el desarrollo temporal de los Sectores de Suelo Urbanizable, de manera que se agilice la obtención de los mismos. A su vez, si como consecuencia de la planificación sectorial hayan sobrevenido al planeamiento vigente la incorporación de nuevos elementos a los Sistemas Generales, ya establecidos, estos deberán quedar recogidos en el documento de Adaptación Parcial.



5.1. LOS SISTEMAS GENERALES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL

Los elementos que conforman la red de Sistemas Generales de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil son los siguientes:

• **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS:**

- Viario de Nivel Territorial

El sistema General Viario de nivel territorial de la Adaptación Parcial de el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil está constituido por las carreteras autonómicas y comarcales que discurren por el territorio.

- Viario de Nivel Urbano

El sistema general viario de nivel urbano está constituido por:

- Las principales vías existentes de comunicación (la Avenida de la Rambla, Cuesta del Molino y Avenida de la Estación).
- El nuevo Puente sobre el Río Genil.
- El Sistema General (SG- I-3), Ronda Sur.

La identificación de estos elementos aparece definido en el plano de la Adaptación 03. Estructura General y Orgánica. Sistemas Generales y Usos Globales.

• **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES FERROVIARIAS:**

Integrada por la Red ferroviaria convencional y la Red de alta velocidad que incluye las vías e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento, situados en los suelos de titularidad de ADIF

• **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:**

El Decreto 11/2008, establece en su artículo 3.2, apartado c), que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA

del Plan General de Ordenación Urbana se deben recoger los Sistemas Generales establecidos por el mismo. Obligando a que lo estándares obtenidos no deben ser inferiores a los establecidos por la LOUA en su artículo 10.1.A).c).c1).

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil propone en el Capítulo IV de la Memoria de Ordenación, los elementos que constituyen la Estructura General y Orgánica del Territorio. Además en el citado capítulo se identifica cuatro categorías de elementos que contribuyen a la construcción del espacio público de la ciudad, entre ellos el Sistema General de Espacios Libres.

Pues bien, forman parte del Sistema General de Espacios Libres los siguientes elementos propuestos por el Plan objeto de la presente Adaptación Parcial:

En Suelo Urbano:

- PARQUE DE LOS PINOS: 100.000 m2
- CERRO DE LOS POETAS(*): 12.500 m2
- PARQUE DE MIRAGENIL: 4.407 m2

(*). Aparece recogido como sistema general de espacios libres en la Memoria de Ordenación del Documento de Subsanación de Deficiencias del Plan General de 1991

En Suelo Urbanizable:

- PARQUE SUR ORIENTAL 1(SG-V/DI-1): 34.224 m2
- HUERTA DEL SOTO (SG-V/S-2): 19.200 m2
- (PARQUE SUR ORIENTAL 2) SG-V/DI-4: 35.827m2
- MIRADOR DE BAILÉN (SG-V/S-5): 6.200 m2
- PARQUE GARROTALILLO (SG-V/G1): 21.379 m2

En Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- SISTEMA GENERAL: (25% de la superficie del ámbito)

En Suelo No Urbanizable:

- ISLA DEL OBISPO (SG-V-7): 148.490 m²
- RECINTO FERIAL (SG-V-15): 150.723 m²
- AMPLIACION PARQUE ARROYO DEL GARROTALILLO (SG-V/G4): 3.905 m²

De los datos anteriores podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Primero, la superficie total del Sistema General de Espacios Libres incluidos en el suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores asciende a 233.737 m²
- Segundo, la superficie total del Sistema General de Espacios Libres incluidos en el suelo urbanizable no sectorizado es de 25% de la superficie del ámbito.
- Y, por último, la superficie de los Sistemas Generales de Espacios Libres que se encuentran en el Suelo No Urbanizable suman 303.118 m²

- **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:**

- EDUCATIVO
- SG-E.9. INSTALACIÓN DE AUTOESCUELA MUNICIPAL
- DEPORTIVO
- SG-DL. POLIDEPORTIVO MUNICIPAL FRANCISCO MANZANO
- SG-DL.6. DEPORTIVO LIBRE.
- SG-D.13. COMPLEJO DEPORTIVO.
- SOCIO CULTURAL
- SG-S.11. HOSPITAL
- SG-S.14. CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL

- SG-S. CEMENTERIO
- SG-S. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- SG-S .CENTRO DE DÍA DE MAYORES
- SG-S .TEATRO
- SG-S2 .EQUIPAMIENTO COMUNITARIO HUERTA DE SOTO

- **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SERVICIOS:**

El sistema General de infraestructuras básicas y de Servicios de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil es el siguiente:

- SG-I.8. CENTRO DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS
- SG-I. ESTACIÓN DE TRENES
- SG-I.-10 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA ESTACIÓN DE VIAJEROS
- SG-I.12. ESTACIÓN DE AUTOBUSES
- SG-SI-A. EDAR Y AMPLIACIÓN
- SG-VI-V-PK-G2. APARCAMIENTOS
- SG-VI-V-PK-G3. APARCAMIENTOS
- SG-I-16. ESTACIÓN DEL AVE
- SG-SI-A. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO.
- SG-SI-E. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.
- CANAL DE RIEGO



5.2. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE M2 DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE ESTABLECIDO POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

El modelo de ordenación propuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil, junto con las innovaciones a la que ha sido sometido, da como resultado un crecimiento potencial entorno a las 3.533 nuevas viviendas, entre las actuaciones previstas en el suelo urbano y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores del plan vigente no ejecutadas. Este crecimiento residencial, aplicando la ratio de 2,4 habitantes por vivienda, nos da un techo poblacional de 8.479,2 nuevos habitantes, estos nuevos habitantes sumados a la población existente en Ponte Genil, tomando como referencia el Padrón a 1 de Enero de 2010(30.245 habitantes), nos da un techo poblacional cercano a los 38.724 habitantes

La superficie que se obtiene para el Sistema General de Espacios Libres en suelo urbano y urbanizable asciende a 233.737 m2, lo que nos da un estándar de 6 m2 de espacios libres por habitante, que cumple los estándares mínimos de espacios libres establecidos por la LOUA en su artículo 10.1.A).c).c1)

5.3. NIVEL DE DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

Pasamos a continuación a detallar el nivel de desarrollo de los de los Sistemas Generales propuestos por el Plan General de Ordenación Urbana, distinguiendo los propuestos en Suelo Urbano de los propuestos en Suelo Urbanizable:

A. SUELO URBANO

• **Sistema General de Comunicaciones:**

Las actuaciones previstas en el sistema de comunicaciones viarias en el suelo urbano, orientadas a la reconfiguración de determinados ejes viarios se encuentran en la actualidad desarrolladas.

• **Sistema General de Espacios Libres**

Las propuestas del Plan General de Ordenación Urbana sobre el Sistema General de Espacios Libres en el Suelo Urbano y el nivel de desarrollo es el siguiente:

- PARQUE DE LOS PINOS: EJECUTADO
- CERRO DE LOS POETAS: NO EJECUTADO

• **Sistema General de Equipamientos:**

Las actuaciones previstas por el Plan General de Ordenación Urbana, con respecto al Sistema General de Equipamientos, se encuentran en la actualidad con el siguiente nivel de desarrollo:

- SG-S .CENTRO DE DÍA DE MAYORES: EJECUTADO
- SG-S .TEATRO: EJECUTADO
- SG-DL. POLIDEPORTIVO MUNICIPAL: EJECUTADO

• **Sistema General de Infraestructuras y Servicios:**

El Plan General de Ordenación Urbana y las Innovaciones del mismo, proponen en Suelo Urbano los siguientes Sistema s Generales de Infraestructuras, en la actualidad desarrollados, nos estamos refiriendo a:

- SG-I-ESTACIÓN DE ADIF: EJECUTADO
- SG-I-10 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA ESTACIÓN DE TRENES.: NO EJECUTADO
- SG-I-12 ESTACIÓN DE AUTOBUSES: EJECUTADO

B. SUELO URBANIZABLE

Los Sistemas Generales previstos por el Plan General Vigente en el Suelo Urbanizable son los siguientes:

• **Sistema General de Comunicaciones:**

Respecto al Sistema General de Comunicaciones Viarias de nivel urbano, el Plan General de Ordenación Urbana y las



Innovaciones a las que ha sido sometido el mismo contempla las siguientes actuaciones:

- EL NUEVO PUENTE SOBRE EL RÍO GENIL: NO EJECUTADO
- EL SISTEMA GENERAL (SG- I-3): NO EJECUTADO
- **Sistema General de Espacios Libres**

El Plan General de Ordenación Urbana Puente Genil, proponían la creación de nuevos Parque urbanos para la Ciudad que tal como hemos apuntado en el apartado relativo a los sistemas generales de la adaptación parcial a la LOUA vinculadas al desarrollo de las de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente en el suelo urbanizable.

En consecuencia, el estado de ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres adscritos al suelo urbanizable cuenta con el siguiente nivel de desarrollo:

- PARQUE SUR ORIENTAL 1 SG-V: NO EJECUTADO
- HUERTA DEL SOTO SG-V: EJECUTADO
- PARQUE SUR ORIENTAL 2 SG-V: NO EJECUTADO
- MIRADOR DE BAILÉN SG-V: NO EJECUTADO
- PARQUE ARROYO DEL GARROTALILLO SG-V: NO EJECUTADO

- **Sistema General de Equipamientos:**

En consecuencia, el estado de ejecución de los Sistemas Generales de Equipamientos adscritos al suelo urbanizable cuenta con el siguiente nivel de desarrollo:

- HUERTA DEL SOTO (SG- S-2): EJECUTADO
- PARQUE SUR ORIENTAL 1 (SG-DI-1): NO EJECUTADO
- PARQUE SUR ORIENTAL 2 SG-DI-4: NO EJECUTADO
- MIRADOR DE BAILÉN (SG-S-5): NO EJECUTADO

El Plan General de Ordenación Urbana Vigente y las innovaciones a las que ha sido sometido no prevé actuaciones sobre el sistema general de equipamientos en el suelo urbanizable.

- **Sistema General de Infraestructuras:**

El Plan General de Ordenación Urbana Vigente y las innovaciones a las que ha sido sometido propone las siguientes actuaciones sobre el Sistemas Generales de Infraestructuras en el Suelo Urbanizable con el siguiente nivel de desarrollo:

- SG-VI-V-PK-G2. APARCAMIENTOS: NO EJECUTADO
- SG-VI-V-PK-G3. APARCAMIENTOS: NO EJECUTADO

C. SUELO NO URBANIZABLE

La Adaptación parcial de el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, reconoce los siguientes sistema generales en el suelo no urbanizable, en aplicación del apartado 3 del Decreto 11/2008, alguno de ellos existentes y otros propuestos por el Plan Vigente o las innovaciones a las que ha sido sometido.

C.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- **VIARIAS**

Integrada por la Red de carreteras autonómicas y comarcales

- **FERROVIARIAS**

Constituida por la Red ferroviaria convencional y la de Alta Velocidad

C.2. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

- SG-I.8. CENTRO DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS: EJECUTADO
- SG-SI-A. EDAR Y AMPLIACIÓN: EN EJECUCIÓN
- SG-I-16. ESTACIÓN DEL AVE: EJECUTADO



- SG-SI-A. DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO: EJECUTADO
- SG-SI-E. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA: EJECUTADO

C.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- SG-V-7. PARQUE FLUVIAL ISLA DEL OBISPO: NO EJECUTADO
- SG-V-15. RECINTO FERIAL: NO EJECUTADO
- SG-V-G-4. PARQUE DEL ARROYO DEL GARROTALILLO: NO EJECUTADO

C.4. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

- **EDUCATIVO**
 - SG-E.9. INSTALACIÓN DE AUTOESCUELA MUNICIPAL: EJECUTADO
- **DEPORTIVO**
 - SG-DL.6. DEPORTIVO LIBRE: NO EJECUTADO
 - SG-D.13. COMPLEJO DEPORTIVO: EN EJECUCIÓN
- **SOCIO CULTURAL**
 - SG-S.11. HOSPITAL: EJECUTADO
 - SG-S.14. CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL: EN EJECUCIÓN
 - SG-S. AMPLIACIÓN DEL CEMENTRIO: NO EJECUTADO
 - SG-S. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: EJECUTADO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011



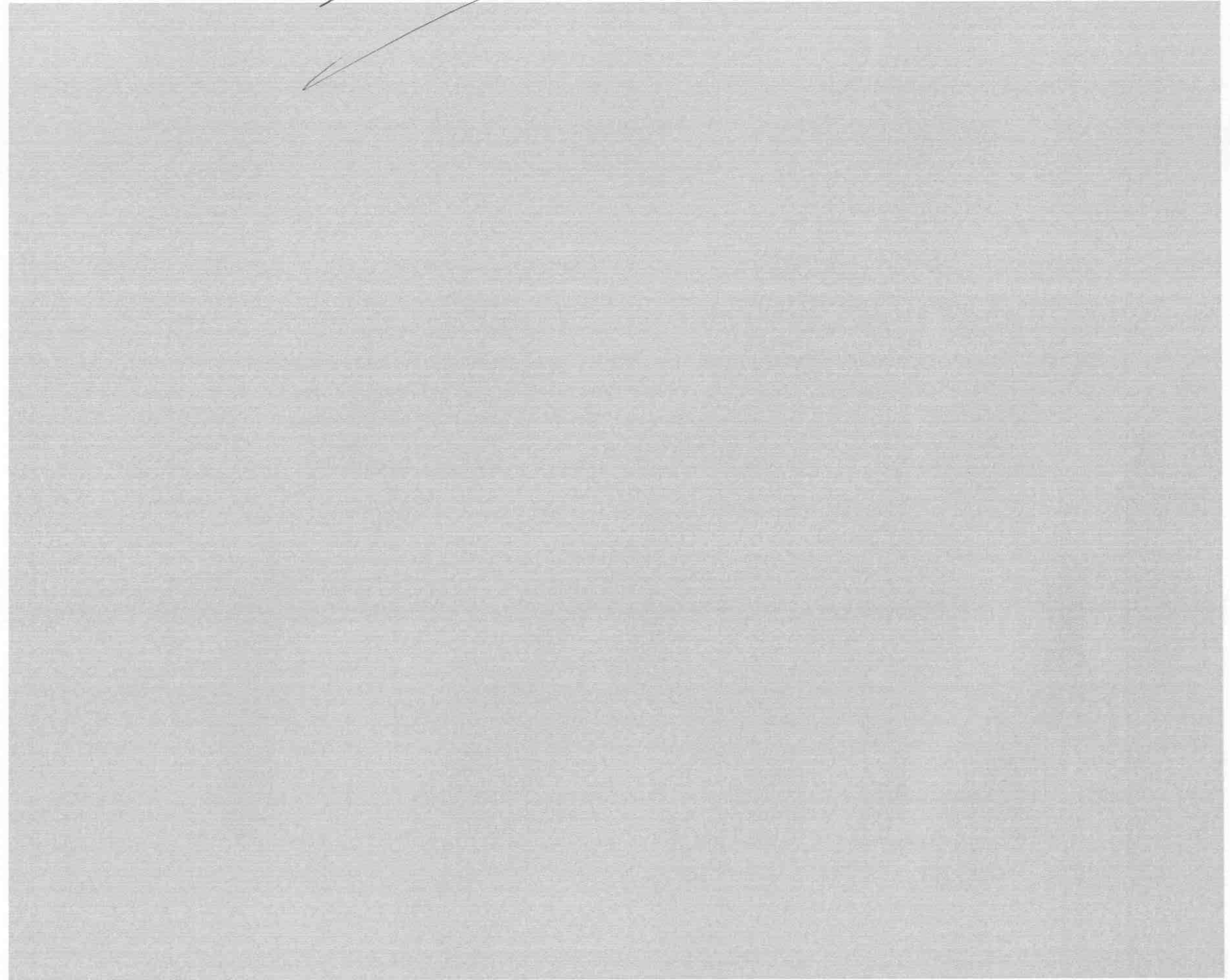
El/La Secretario/a General

P U E N T E G E N I L

6. ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR SU SINGULAR VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL.



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a





El Decreto 11/2008, establece en su artículo 3.2, apartado f), que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias se deben señalar "los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. A su vez, la Adaptación Parcial debe recoger "con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico".

El reflejo de estos ámbitos en la documentación del presente documento de Adaptación Parcial, tiene su sentido ya que forman parte de las determinaciones estructurales que debe contener todo Plan General, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía: la "definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto".

De lo establecido por el Decreto, se concluye que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, se deben recoger, tanto gráficamente, como en su contenido documental, todos aquellos ámbitos y elementos objeto de especial protección por sus valores arqueológicos, culturales o históricos, incoados o declarados Bien de Interés Cultural, tanto los ya recogidos en el planeamiento vigente, como todos aquellos ámbitos cuya declaración de Bien de Interés Cultural se haya producido con posterioridad a la aprobación definitiva del mismo (efectos sobrevenidos).

Por tanto, los ámbitos de especial protección por sus valores arqueológicos, arquitectónicos, históricos o culturales de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil son los siguientes:

a. Bienes declarados de Interés Cultural

Bien de Interés Cultural	Resolución/Disposición Adicional
• Villa Romana de Fuente Álamo	05/07/2005
• El Castillo de Anzur	25/06/1985
• Las Mestas	23/06/2009
• Torre de las Quebradas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
• Cerro de las Gaseosas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
• Los Castellares(Astaza)	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.

b. Otros Bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía

- Antiguo Convento de San Francisco, Residencia Municipal de Ancianos.

Las determinaciones y condiciones particulares de estos inmuebles son las establecidas en el Capítulo 1º del Título IV y en la Sección 4º del Capítulo IV del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General objeto de la presente Adaptación Parcial.

Los Bienes de Interés Cultural en el Suelo No Urbanizable quedan reflejados gráficamente en los Planos Nº1 "Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable" e incluidos en la categoría de SNU de Especial Protección por legislación específica, Áreas de Protección del Patrimonio Cultural y en el Plano Nº3 "Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sistemas Generales y Bienes de Interés Cultural.

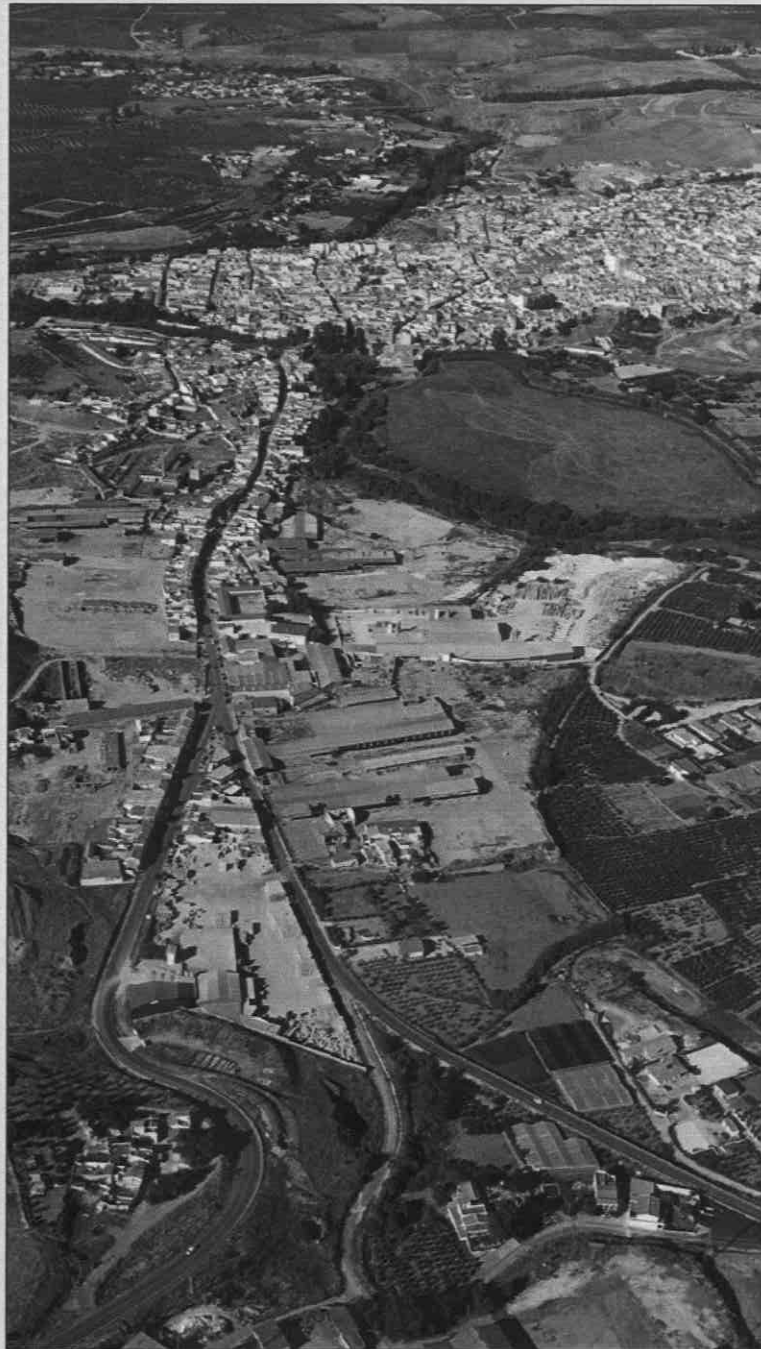
31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



P U E N T E G E N I L

7. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO



7.1. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE.

7.2.1. LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

7.2.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

7.2.3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

7.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

7.3.1. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

7.3.2. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.



7.1. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. La Ley 6/1998 reitera este principio si bien declara las dificultades de su apreciación en el suelo urbano consolidado. Por último, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que con las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél. El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: La delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no



consolidado y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE.

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

- "1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:
 - a. Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.
 - b. Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de

participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de Ordenación como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2.002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A. e).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse así como la determinación de sus aprovechamientos medios (art.10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definir las, es una determinación que corresponde establecerla al planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determinen sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), que no establece como exigible el deber de cesión de



aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario de esta clase de suelo (urbano consolidado).

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no consolidado.

Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución. Siempre que se delimite o se prevea delimitar una unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado será obligatorio delimitar su área de reparto de pertenencia.

Las disposiciones de la LOUA relativas a las determinaciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento medios son aplicables a todos los Planes Generales que en el momento de su entrada en vigor (el 20 de enero de 2003), no se encontrasen aprobados con carácter definitivo.

En efecto, la Disposición Transitoria Cuarta número 2 de la LOUA establece:

"Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior (es decir los que se encuentren ya con la aprobación inicial) deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución"

En el Régimen Urbanístico del Suelo (Título II de la LOUA) se encuentra las disposiciones relativas a Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento (Sección Quinta). Y el respeto a estas disposiciones de la Sección Quinta son plenamente exigibles a todo Plan General pendiente, en el momento de la entrada en vigor de la LOUA, de aprobación definitiva, pese a que en esa fecha tuviese otorgada la aprobación inicial.

7.2.1. LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma.

En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el art 58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano no consolidado a que se refiere el artículo 45.2 B b) (las Áreas de incremento de aprovechamiento) que no queden incluidos en Unidades de Ejecución.

En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

Esta determinación imposibilita la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de reparto. Si no existe Área de reparto, el aprovechamiento objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%, las relaciones se producen exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Administración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados, que de origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el art 58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.



7.2.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN EL SUELO URBANIZABLE.

En la legislación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art.58 de la LOUA se deduce:

- a. Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:
 1. Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los Sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.
 2. Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
 3. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.
 4. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.
 5. Un único límite impone la LOUA en el art.60 apartado c para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este

límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

- b. Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

El Plan de Sectorización puede delimitar una o varias Áreas de Reparto. Si delimita un solo sector, el Área de reparto será única, si decide dividir el ámbito territorial en varios Sectores, puede delimitar una o varias Áreas de Reparto.

7.2.3. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a. En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".
- b. En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.



La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:

- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructural territorial.

- Coeficiente para usos de interés general

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

7.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

Entre los objetivos fundamentales de la Adaptación Parcial de las Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, está la adecuación de sus determinaciones sobre delimitación de áreas de reparto y establecimiento del aprovechamiento medio, a lo regulado por la LOUA. Sobre este tema el Decreto 11/2008, establece a su vez los criterios de partida a seguir para poder realizar la adecuación de las Plan General de Ordenación Urbana a la LOUA.

Regula el citado Decreto en su artículo 3, apartado 2, lo siguiente:

- Por un lado, se establece, con carácter específico, que "para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento medio (según el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976)que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre" (apartado e) artículo 3.2).
- Por otro lado, y como consecuencia de la incorporación de la reserva de vivienda protegida a los distintos ámbitos de actuación del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, conforme a lo regulado en el apartado b) del citado artículo, se podrán realizar las correcciones en las condiciones de edificabilidad y densidad necesarias para el mantenimiento del aprovechamiento urbanístico establecido por el planeamiento vigente.

Estas consideraciones que establece el Decreto obligan a que, en la adaptación a la LOUA de las Plan General de Ordenación Urbana, se mantengan tanto las áreas de reparto establecidas por las mismas en el Suelo Urbanizable como su aprovechamiento tipo- que pasa a tener la consideración de aprovechamiento medio- lo que implica la inalterabilidad del aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente a los sectores de Suelo Urbanizable y áreas de Suelo Urbano No Consolidado, tanto en aquellas actuaciones en las que se haya incorporado reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida, como en las que no sea de aplicación esta determinación en virtud del Decreto 11/2008.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

En el caso concreto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, partimos del hecho de que para la gestión de los distintos ámbitos de actuación propuestos en el Suelo Urbano No Consolidado, el Plan General de Ordenación Urbana, en virtud de lo regulado por la legislación vigente en el momento de su elaboración, no tenían la obligación de delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación. Nos encontramos, por tanto, con una situación de partida donde para el Suelo Urbano No Consolidado de Puente Genil no se ha establecido formalmente la delimitación de áreas de reparto y como consecuencia de esto no se ha determinado el aprovechamiento tipo en los ámbitos incluidos en esta categoría de Suelo Urbano, todo ello como consecuencia de redactarse de conformidad con el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976.

No obstante, la aplicación de la Disposición Adicional Segunda del citado TRLS 1992, llega a la conclusión que en el suelo urbano, cada delimitación de unidad de ejecución coincide con el ámbito de referencia para el establecimiento del aprovechamiento medio, por tanto, coincide con el ámbito de un área de reparto.

Por tanto, en el Plan General de Puente Genil debe entenderse que cada ámbito de unidad de actuación funciona en sí misma como un área de reparto, siendo el aprovechamiento susceptible de adquisición por los propietarios del 90% sobre la edificabilidad media o aprovechamiento tipo resultante, todo ello de conformidad con la Disposición Transitoria Primera de la LOUA. Y así lo entiende el documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil que define el aprovechamiento medio de cada Unidad de Actuación como el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total, homogeneizada (optando por el valor unidad para todos los usos y tipologías) por la superficie total de la unidad de ejecución.

A su vez, para la gestión del Suelo Urbanizable el Plan General de Ordenación Urbana establecían la delimitación dos Áreas de Reparto, una para los sectores del suelo urbanizable programados pertenecientes al primer cuatrienio y otra para los del segundo.

Por consiguiente en el presente documento de Adaptación Parcial se mantendrán, por un lado, las áreas de reparto que establecían las Plan General de Ordenación Urbana vigentes, así como los Aprovechamiento Tipos.

A continuación se detallan para cada clase de suelo, Urbano y Urbanizable, la delimitación establecida de áreas de reparto, los coeficientes de ponderación y el aprovechamiento medio de cada una de ellas, de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

7.3.1. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO

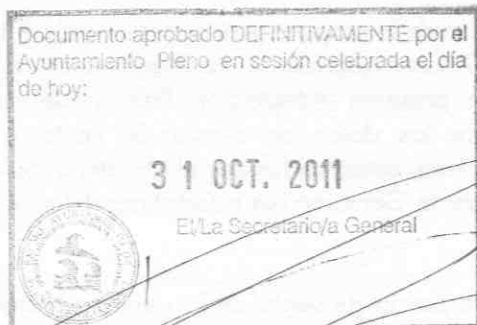
Las Plan General de Ordenación Urbana objeto de la presente Adaptación Parcial, como ya se ha comentado en el apartado anterior, no establecían formalmente delimitación de áreas de reparto en el Suelo Urbano No Consolidado, pero por aplicación de las disposiciones adicionales del TRLS 1992 (asumido por Ley andaluza 1/1997) y la Transitoria Primera de la LOUA, hay que entender que cada ámbito de unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente. La Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana, establece formalmente la delimitación de áreas de reparto en esta categoría de suelo, respetando el mantenimiento de la gestión independiente de cada uno de los ámbitos propuesto mediante la delimitación de un área de reparto por cada área de reforma interior (Unidad de Actuación y ámbito de PERI).

Para el Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, la Adaptación Parcial, asume las condiciones y determinaciones ya establecidas por el planeamiento vigente.

B. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Para la determinación del Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, en virtud de lo regulado por la LOUA se deben establecer unos coeficientes de ponderación para el cálculo del aprovechamiento objetivo homogeneizado.

El Plan General de Ordenación Urbana, como no se realizó cálculo del aprovechamiento de cada unidad de actuación y área de ordenación diferida, puede presumirse que le asignó el valor unidad a todos los uso y tipología admitidos en cada caso, con lo cual el



aprovechamiento urbanístico de cada actuación lo hacía coincidente con su edificabilidad.

La presente adaptación, respeta la atribución del coeficiente de la unidad para el uso y tipología mayoritario originario (normalmente la vivienda libre) y partir de este dato existiría la posibilidad de atribuir unos coeficientes de ponderación en el caso de que procediera a incorporar como nuevo uso el de la vivienda protegida. Pero teniendo en cuenta que todas las Áreas de Reforma Interior que incorpora el Documento de Adaptación Parcial cuentan con ordenación detallada quedan eximidas de incorporar la reserva de vivienda protegida, por tanto, mantiene inalteradas sus condiciones de edificabilidad y aprovechamiento, y en consecuencia, al no existir el uso pormenorizado de vivienda protegida, únicamente se establece el coeficiente unitario del uso predominante en cada área.

Este mismo criterio es aplicable a las Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida, que asume el Plan General objeto de la presente Adaptación Parcial, como consecuencia de que la finalidad de las mismas es la regularización de la realidad existente.

Los coeficientes de ponderación empleados en las Áreas de Reforma Interior son los establecidos por el Planeamiento Vigente

C. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado y sus correspondientes Aprovechamientos Medios son los establecidos en el Plan General Vigente.

7.3.2. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES.

A. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

En virtud de lo dispuesto por el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2.e) en la Adaptación Parcial a la LOUA de las Plan General de Ordenación Urbana se deben mantener las áreas de reparto delimitadas en el Suelo Urbanizable.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil no se delimitaban formalmente áreas de reparto; no obstante, sí se establecía el aprovechamiento medio por cuatrienio. La presente Adaptación Parcial únicamente se limita a identificar las áreas de reparto para cada uno de los cuatrienios y la nueva área de reparto, El Garrotalillo, como consecuencia de la Innovación del Plan General Vigente..

Por tanto, las Áreas de Reparto para el Suelo Urbanizable de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, son las ya establecidas en el planeamiento vigente, así como sus innovaciones; con la adecuación de los sectores que las conforman, a las categorías establecidas por la LOUA, tal y como queda especificado en el capítulo de la clasificación y categorías del suelo del presente documento.

- Área de Reparto 1, el aprovechamiento medio del Área de Reparto asciende a 0,12 UA/m²
- Área de Reparto 2, el aprovechamiento medio del Área de Reparto asciende a 0,12 UA/m²
- Área de Reparto El Garrotalillo, el aprovechamiento medio del Área de Reparto asciende a 0,096680 UA/m²

B. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana vigente para la determinación del cálculo del aprovechamiento medio de cada uno de los cuatrienios (que ahora coinciden con ámbitos de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable) utilizaron los siguientes coeficientes:

- A. Situación Respecto a la Ciudad
- B. Situación Respecto a los Sistemas Generales
- C. Densidad
- D. Uso
- CH Coeficiente de homogeneización



- Para el Primer Cuatrienio

		A	B	C	D	Ch
RESIDENCIAL	R1	0.641	0.302	0.9	1.0	0.174
	R2	0.5	0.5	0.8	1.0	0.200
	R3	0.5	0.5	0.8	1.0	0.200
INDUSTRIAL	I1	1	0.88	0.909	0.5	0.200
	I2	0.6	0.809	0.761	0.5	0.1846
	I3	0.6	0.809	0.761	0.5	0.1846
	I4	0.7	0.861	0.6	0.5	0.1810

- Para el Segundo Cuatrienio

		A	B	C	D	Ch
RESIDENCIAL	R4	0.5	0.5	0.8	1	0.2
	R5	0.5	0.5	0.8	1	0.2
	R6	1	1	1	1	1.0
INDUSTRIAL	I5	0.6	0.809	0.761	0.5	0.1846
	I6	1	1	0.4	0.5	0.2

La presente adaptación, respeta la atribución de coeficientes establecidos por las Plan General de Ordenación Urbana Vigentes (y por ello, se ve liberada de tener que justificar dichos valores) y partir de este dato podría atribuir unos coeficientes de ponderación en el caso de que procediera a incorporar como nuevo uso el de la vivienda protegida.

En base a lo expuesto, el criterio seguido por la presente adaptación parcial es el siguiente:

- Para el Suelo Urbanizable Ordenado de carácter transitorio, al no llevar incorporada la reserva de vivienda protegida, se respetan los coeficientes establecidos por el Plan General Vigente.
- Para el Suelo Urbanizable Sectorizado PP-R6, la presente Adaptación Parcial incorpora un nuevo coeficiente que será de aplicación para la edificabilidad destinada a vivienda protegida. Dicho coeficiente vendrá a corregir las diferencias existentes a efectos de valor de mercado entre la calificación de vivienda libre y protegida. Dicho coeficiente se establece en una proporción del 0,7 con respecto al uso mayoritario de la tipología de Plurifamiliar de renta libre.. Con este valor se pretende que, de un lado se tenga en cuenta el menor beneficio económico de estos desarrollos y, por otro, suponga al mismo tiempo un incentivo para este tipo de promociones.

La justificación de la proporcionalidad del coeficiente de vivienda protegida del 0,7 con respecto a la Plurifamiliar de renta libre, empleada por la presente Adaptación Parcial, se deduce de la comparación entre los datos de precio de venta entre vivienda protegida, y renta libre, establecidos por el Ministerio de Vivienda para el municipio de Puente Genil, en sus estadísticas del segundo trimestre de 2009:

- Los datos de precio de venta de la vivienda protegida, para el ámbito territorial primero, que es en el que se encuentra el municipio de Puente Genil, son de 1.212,80 euros/m² útil para Régimen General y de 1.137 euros/m² útil para Régimen Especial, que convertidos en metros cuadrados construidos nos dan los valores de 1.394,72 euros/m²t para Régimen General y 1.307,55 euros/m²t para Régimen Especial.
- Los testigos tomados en la ciudad de Puente Genil, en el segundo trimestre del año 2009, nos dan un valor medio de venta para viviendas de hasta dos años de antigüedad de 1.600 euros/m²t, es decir, un 40% menos del valor medio de venta en la capital Cordobesa, que asciende a 2.662 euros el m².

La comparación entre estos dos valores, nos daría un coeficiente de ponderación vivienda protegida/renta libre que estaría comprendido entre los valores de 0,87 y 0,81. Pero hemos de señalar, que los datos recogidos incluyen no solo las viviendas de nueva construcción sino también aquellas que tienen hasta dos años de antigüedad, con lo que se deduce que la diferencia entre los dos valores debe ser mayor, si nos ceñimos a un producto exclusivo de vivienda de nueva construcción como es este caso. Por otro lado, el coeficiente de ponderación establecido para la vivienda protegida, como ya se ha mencionado, debe a su vez ser un valor que incentive este tipo de promociones y teniendo en cuenta que los valores de mercado suele estar por encima de los establecidos por el Ministerio de la Vivienda, se opta desde la presente Adaptación Parcial, por utilizar un coeficiente corrector sobre el valor de partida, del 85%, para un mayor ajuste con los valores de mercado. Con estos datos, nos saldría un valor de ponderación entre vivienda protegida/renta libre comprendido entre 0,7395 para el Régimen General y 0,6885 para Régimen Especial.

En base a lo expuesto, la presente Adaptación Parcial establece el valor medio de 0,70 como coeficiente de ponderación para el uso de vivienda protegida, con respecto al uso mayoritario de Plurifamiliar Libre.



En este sector, la presente Adaptación Parcial de la Plan General de Ordenación Urbana establece en las fichas urbanísticas del "Anexo de las Normas Urbanísticas" la superficie edificable y el número mínimo de viviendas protegidas.

La incorporación de la vivienda protegida en este sector de Suelo Urbanizable PP-R6, conlleva el empleo del coeficiente de vivienda protegida, tal y como hemos detallado en el apartado anterior. El aprovechamiento objetivo de cada uno de los sectores así como el aprovechamiento medio del Área de Reparto es el establecido en la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

C. LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES

En el cuadro que, a continuación se exponen se indican los ámbitos (Sectores) que conforman las diferentes Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable de Puente Genil, los coeficientes de ponderación empleados, el aprovechamiento objetivo homogeneizado (UA) del Sector, así como el Aprovechamiento Medio de cada Área de Reparto.

ÁMBITOS	EDIF RES L.	EDIF VP	EDIF TERC. COMP	EDIF IND. COMP	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN					A. OBJ UA	A.M. UA/M2
					A	B	C	D	VP		
SUS-1 :PP-R6	12.509	5.361	-	-	1	1	1	1	0,7	17.870	0,12
SUS-2 :PP-I6	-	-	-	90.690	1	1	0,4	0,5	-	18.138	0,12

- **Área de Reparto 1**

Suelo Urbanizable Ordenado

Para estos sectores se asume el cálculo del aprovechamiento objetivo establecido para cada uno por el Plan General Vigente.

- **Área de Reparto 2**

Suelo Urbanizable Ordenado

- PP-R5. Para este sector se asume el cálculo del aprovechamiento objetivo establecido para por el Plan General Vigente.

Suelo Urbanizable Sectorizado

- PP-R6. LAS PALOMAS
- PP-I6. LAS PALOMAS

- **Área de Reparto El Garrotalillo**

PP I G1

PP I G2

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



P U E N T E G E N I L

8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN



- 8.1. LAS PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.
- 8.2. LAS PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: OBJETIVOS, CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS CUATRIENALES.



8.1. LAS PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL.

El Programa de Actuación no es un documento exigido como necesario por la LOUA. No obstante, un Plan General sí está obligado a diseñar una estrategia de programación, al menos en sus decisiones principales correspondientes a los Sistemas Generales, al desarrollo de las figuras de planeamiento, así como de forma potestativa, al establecimiento de los plazos de ejecución en algunos ámbitos.

Establece el Decreto 11/2008 en su artículo 3.2, apartado g), que en el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Plan General de Ordenación Urbana se deben recoger "previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general no contemplase dichas previsiones o estas hayan quedado desfasadas".

En Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, cuenta entre sus determinaciones con un Programa de Actuación

8.2. LAS PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL: OBJETIVOS, CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN Y DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS CUATRIENALES.

En el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA de Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, se actualiza el orden de prioridades establecido por las mismas, excluyendo de las previsiones temporales a establecer todas aquellas actuaciones que ya se hayan desarrollado o hayan iniciado su tramitación. Al tiempo, se revisa la secuencia temporal diseñada en Plan General de Ordenación Urbana para el resto de las actuaciones urbanísticas previstas en el Suelo Urbano (Consolidado y No Consolidado) y Suelo Urbanizable y, finalmente, para las intervenciones estratégicas en el Suelo No Urbanizable.

En base a lo expuesto, se concluye lo siguiente:

- **Actuaciones en Suelo Urbano:**

- Las Áreas de Reforma Interior UA-11. Calle Murcia (Fase 1 y 2), UA-12.A. Plz. Ricardo Molina, Avd. de la Rambla, UA-14.A. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla., se encuentran desarrolladas, quedando incluidas en la categoría de Suelo Urbano Consolidado excluyéndose, por tanto, de las previsiones de programación.
- Las Áreas de Reforma Interior UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas, UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados, UA-11. Calle Murcia (Fase 3), UA-13. Prolongación Calle Murcia, UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla, UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla, UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta, UA-16. Calle Río de la Hoz. El Palomar, UA-17. Calle Cortes Españolas, UA-18. Cuesta del Molino, UA-19. Calle Écija, PERI-3. Miragenil, PERI-6. Industria del Carmen., ha iniciado su desarrollo, encontrándose alguna de ellas en fase de ejecución, tal y como se explicita en el capítulo 2 de la Memoria Justificativa de la presente Adaptación Parcial.
- Las Áreas de Reforma Interior UA-2. Calle Huertas, UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona, UA-4. Calle Posadas, UA-5. Calle Sol, UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario, UA-8. Santa Filomena, UA-9. Calle Juan XXIII, UA-10. Barriada Juan Rejano, UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla, UA-20. Puerto Alegre, PERI-2. Cerro de Los Poetas, PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen, PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo, no se encuentran desarrolladas.

- **Actuaciones en Suelo Urbanizable:**

- Los Sectores de Suelo Urbanizable, Plan Parcial R-1, Plan Parcial R-2, Plan Parcial R-3, Plan Parcial I-1, Plan Parcial I-3-5. Huerto del Francés (UE-1), Plan Parcial de San Luís., se encuentran desarrolladas, quedando incluidas en la categoría de Suelo Urbano Consolidado excluyéndose, por tanto, de las previsiones de programación.



- Los Sectores de Suelo Urbanizable PP-I4, PP-R5, PP-R4, PP-I2, PP-I3-5 (UE-2), cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y alguno de ellos en fase de ejecución según se deduce de los datos aportados en el capítulo 2 de la memoria justificativa de la presente Adaptación.
- Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, no se encuentran desarrollados.

Las previsiones temporales de programación en el desarrollo de las actuaciones contempladas en el documento de Adaptación Parcial de Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil son las siguientes:

A. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

ACTUACIONES NO DESARROLLADAS:

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada

- UA-2. Calle Huertas: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-4. Calle Posadas: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-5. Calle Sol: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-8. Santa Filomena: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-10. Barriada Juan Rejano: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-17. Calle Cortes Españolas: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- UA-20. Puerto Alegre: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO

Áreas de reforma interior con ordenación diferida

- PERI-2. Cerro de Los Poetas: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO

B. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DEL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

- PP-R6: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- PP-I6: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- PP-I- G1: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO
- PP-I- G2: 1º CUATRIENEIO 1 BIENIO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

PUENTE GENIL

9. SOBRE LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL



- 9.1. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS
- 9.2. EL TRANSPORTE COLECTIVO DE VIAJEROS EN PUENTE GENIL
- 9.3. EL SISTEMA DE APARCAMIENTOS EN PUENTE GENIL
- 9.4. EL SISTEMA PEATONAL DE PUENTE GENIL
- 9.5. SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR

m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

El Decreto 11/2008 en su artículo 3.2, apartado g), establece que en los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1. Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
2. Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular."

Puente Genil, se encuentra incluido en la relación de municipios de relevancia territorial según establece el Anexo del Decreto 150/2003, por lo que es preceptivo que el presente documento de Adaptación Parcial recoja entre sus determinaciones las relativas a accesibilidad y movilidad en los términos que establece el Decreto 11/2008.

LA ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD EN EL PLAN GENERAL DE PUENTE GENIL

El conjunto integrado por la red viaria y el sistema de transportes constituye un instrumento esencial de la ordenación del territorio y del desarrollo urbano y tiene una influencia fundamental tanto en las comunicaciones con el exterior como en el apoyo a las estrategias de localización de actividades económicas y residenciales.

Su importancia es trascendental para la integración de los distintos sectores de la ciudad y como componente básico de la calidad de vida urbana al influir radicalmente en las condiciones de desplazamiento de los ciudadanos, y por la repercusión de impactos ambientales que los vehículos ocasionan sobre el medio natural y urbano.

Lógicamente, la repercusión y peso específico de estas cuestiones van a depender, obviamente, de la escala del hecho urbano sobre el que estemos interviniendo. En cualquier caso, dentro de la casuística generalizada de difusión territorial de los procesos de urbanización y la complejidad funcional que suele llevar aparejada, los aspectos relativos a la optimización de la movilidad inter e intraurbana están adquiriendo, progresivamente, un especial protagonismo en la decisiones a instrumentar desde la escala del planeamiento general.

Es ya opinión común que el modelo de transporte basado en la expansión del tráfico privado de automóviles está llegando a sus límites de viabilidad. La construcción de nuevas infraestructuras como única solución es seriamente cuestionada en toda la Unión Europea. Por el contrario, va abriéndose paso una concepción de la planificación del transporte urbano que ya no considera como su objetivo central y casi único la expansión de la movilidad y del tráfico, sino que pretende la reducción de la movilidad forzada y la creación de proximidad.

El Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, no incide expresamente en los temas de movilidad y accesibilidad, cuyo concepto supera en cualquier caso al entendimiento de que éste está basado exclusivamente en la propuesta del sistema viario, pero si detecta las carencias de accesibilidad y movilidad que presentaba la ciudad actual en el momento de redacción del Plan General, donde todo el tráfico urbano, sea de la característica que sea, se canaliza por las vías tradicionales de articulación de la ciudad, congestionándolas y volviéndolas insuficientes para acoger las demandas y flujos de tráfico existentes. Las propuestas de nuevos crecimientos del Plan General, vienen, en cierta medida a redistribuir los actuales flujos de tráfico que posee la ciudad y a generar nuevas vías de acceso a la misma, descongestionando los canales tradicionales de movilidad.

La presente Adaptación Parcial, incorpora todos aquellos elementos que entiende, conforman la estrategia de movilidad y accesibilidad del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, y los recoge en el presente apartado.

9.1. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES VIARIAS

Uno de los instrumentos más eficaces para la gestión del sistema viario es la jerarquización y especialización del viario, como herramienta fundamental para mejorar la gestión y explotación del sistema viario con todas las escalas y para los diferentes modos de desplazamiento. Hay que resaltar que la jerarquía del sistema viario es una herramienta parcial sobre el total de viajes de la ciudad, el automóvil privado principalmente, al no incluir el tratamiento para los restantes modos de desplazamiento, sobretudo los no motorizados.

Dentro del sistema viario se han diferenciado los siguientes tipos de red en la gestión actual del modelo:



- **Viaro de Rango Territorial.**

El Sistema Viario de Rango Territorial de Puente Genil está formado por el conjunto de carreteras que comunican la población con el sistema de ciudades que participan de las relaciones económicas y productivas del municipio en una determinada intensidad. Esta red Territorial canaliza el tráfico de largo recorrido y de carácter comarcal entre destinos exteriores a la población.

Este sistema está formado por los tramos siguientes:

Red Principal

- **A 318:** carretera autonómica andaluza con trayecto Osuna- Lucena. Comunica Puente Genil con Herrera, Estepa, Lucena.
- **A 304:** carretera de la red autonómica andaluza que comunica Puente Genil con Aguilar de la Frontera.
- **A 379:** carretera de la red autonómica andaluza que relaciona Puente Genil con Écija y con Casariche pasando por la pedanía La Mina.
- **A.3133:** carretera de la red autonómica andaluza que comunica Puente Genil con Montalbán

Red Provincial y complementaria

- **CO 6301:** enlaza con A-379 al Sur de Puente Genil y comunica SE 758 que llega hasta Badolatosa.
- **CO 6224:** desde la estación de trenes de Puente Genil hasta comunicar con la A 304 a 9 km de Puente Genil pasando por la pedanía de Arenales.
- **CO 6225:** viario que relaciona Puente Genil con polígono de San Pancrancio y la pedanía Cordobilla.
- **CO 6302:** viario que atraviesa la Ribera Alta y el Palomar hasta la pedanía de Sotogordo.
- **CO 6303** viario que relaciona la A-379 con el municipio de Écija

- **CO 6300:** conocida también como carretera de la ribera baja comunica la A 318 y realiza el itinerario paralelo al meandro del río Genil a su paso por Puente Genil pero por la parte exterior del mismo.
- **CP 153:** Relaciona la calle Bailén en el barrio de Miragenil con A 318
- **CP 188:** Relaciona Miragenil con A 318

- **Viaro Principal Urbano**

El sistema viario principal de la ciudad está formado por el viario soporte de la estructura básica de circulación interior y entre los diferentes sectores urbanos de la misma. Canaliza también los viajes de acceso a la ciudad desde el exterior a través de los ejes principales de acceso. Constituye también el viario de mayor capacidad de la ciudad, diseñado para las mayores velocidades de circulación. Está compuesto, en la práctica, por los viarios periféricos y radiales de servicio a las zonas urbanas, que en principio debería repartir las cargas de tráfico sobre el viario interior.

Se puede distinguir según su funcionalidad dos subcategorías:

- La primera de ellas resuelve la conexión entre viario de rango territorial y el centro urbano en el que se incluyen Carretera de la Rambla y Calle Doctor Moyano Cruz como conexión entre la A-318 y el núcleo urbano. La carretera Estepa Sevilla, Calle Nueva y Herrera como conexión de la A-318 con el Puente de acceso al centro urbano. La
- La segunda con función de viario principal urbano corresponde a las vías del centro urbano que sirve para comunicar con viario secundario y/o completar tránsitos de paso entre vías colectoras. En esta subcategoría se incluyen las calles que forman la denominada Ronda de Puente Genil, de acceso al núcleo principal por Norte o por el Este y salida por el Puente Histórico, el itinerario está formado por avenida de la Estación, C/Industria, Cuesta del Molino, C/San Sebastián, C/de Jesús, C/Lorenzo Carmona, C/Postigos, y en sentido contrario el itinerario comienza en C/Don Gonzalo, desde donde se accede a C/ San Sebastián y se realiza el itinerario en sentido contrario. Además en este grupo de viario principal se incluye la C/Juan XXIII.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



- **Viaro secundario**

Utilizado de forma más frecuente para realizar el itinerario entre viario principal urbano y el destino o entre origen-destino cuando se trata de conexiones interiores del municipio. Las calles incluidas en este nivel, son básicamente la unión de los itinerarios de acceso y conexión de cada barrio. En la actualidad el viario de conexión urbana motorizada coincide en varias calles, con viario utilizado para la conexión peatonal con dificultades para la coexistencia de ambos medios y limitando la seguridad de los peatones.

9.2. EL TRANSPORTE COLECTIVO DE VIAJEROS EN PUENTE GENIL

El Transporte público colectivo en la ciudad Puente Genil tiene dos componentes fundamentales: por un lado la dimensión territorial, al servir a los desplazamientos de carácter regional, autonómico e incluso comarcal, y la componente dimensional dentro del transporte urbano de la ciudad. A continuación, se analizan las características y ofertas de cada uno de ellos:

9.2.1. EL SISTEMA FERROVIARIO

En la actualidad el municipio de Puente Genil cuenta con una estación de trenes regionales y largo recorrido localizada en la Avenida de la Estación. Esta estación se encuentra en el itinerario Córdoba-Málaga que al mismo tiempo forma parte de otras rutas de largo recorrido, como son Barcelona-Málaga y Bilbao -Málaga, lo cual permite relacionar a Puente Genil con otras ciudades.

Así mismo, a aproximadamente 5 km del núcleo principal de Puente Genil se encuentra la estación de AVE Puente Genil-Herrera que realiza el itinerario Madrid-Córdoba-Málaga con paradas intermedias en Ciudad Real, Puertollano, Puente Genil y Antequera. Este tren comunica Puente Genil con Córdoba en media hora y con Málaga en hora y media. Además las conexiones con Madrid y Sevilla son también rápidas a través de Córdoba

9.2.2. EL SISTEMA DEL TRANSPORTE INTERURBANO Y URBANO DE VIAJEROS EN AUTOBÚS.

EL SISTEMA DE TRANSPORTE INTERURBANO

En Puente Genil hay dos compañías de autobuses interurbanos en funcionamiento, autocares Carrera que realiza el itinerario Puente Genil-Córdoba, y empresa Dipasa que realiza la conexión con Sevilla y Gabra

Los servicios actualmente en explotación que tienen origen y destino en Puente Genil tienen como término la estación de autobuses de Puente Genil, situada en calle Palmera. Las instalaciones existentes tienen capacidad suficiente para la explotación del servicio y dan un adecuado nivel de accesibilidad.

La conexión entre el autobús interurbano y el autobús urbano, en la actualidad, cuando el tramo inicial se realiza en autobús urbano, es posible solicitar que este se desvíe hasta la estación de autobuses interurbanos, no obstante si se quiere realizar la conexión autobús interurbano-autobús urbano no se tiene la certeza de que este vaya a llegar hasta la estación pues depende de que haya sido demandado por algún viajero/a y es probable que precise un trayecto caminando. La demanda de este servicio de acceso a la estación de autobuses interurbano en la actualidad es irregular y baja, por ello que se ha optado por esta opción.

La estación de trenes convencionales si se encuentra en el itinerario de autobús urbano, siendo una combinación posible que se podría fomentar facilitando la información sobre los autobuses urbanos y las conexiones posibles en la estación de trenes.

En cuanto a la intermodalidad para trenes de alta velocidad uno de los problemas que presenta el transporte público en Puente Genil es la falta de conexión del municipio con la estación de tren de alta velocidad mediante transporte público, la estación se encuentra a unos 5,5 km del núcleo urbano y no hay en la actualidad líneas de transporte público que comuniquen estación y municipio, en este caso, la intermodalidad es obligada y el no tener alternativa lleva a que se realice la combinación coche- tren.



En la actualidad la estación de tren de alta velocidad cumple una función de conexión territorial del municipio con otros núcleos urbanos pero no cumple la función de reducir el tránsito de coches en el municipio, ya que para acceder a la estación los viajeros deben desplazarse con su coche personal o tomar un taxi, suponiendo para el tráfico del municipio el mismo tránsito de vehículos que si cada persona se decidiera a viajar a las distintas ciudades con su propio vehículo, además la estación tiene un parking regulado y el tener que pagar por el estacionamiento hace que muchos viajeros opten por ser llevados y recogidos en la estación con lo cual en muchos casos un trayecto en alta velocidad supone un desplazamiento en coche privado, pues bien es necesario comunicar esta estación con el núcleo urbano, siempre que la afluencia de viajeros sea suficiente para ello lo más apropiado es un servicio de autobús urbano que realice el trayecto 5 veces al día en el horario establecido, descargue viajeros para tomar el tren y recoja aquellos que se bajan en la parada, en este caso para fomentar la conexión mediante transporte urbano se podría integrar el precio del billete de autobús en el precio del billete de tren y ver la posibilidad de realizar la conexión con Puente Genil y con Herrera.

EL SISTEMA DE TRANSPORTE URBANO

El servicio de autocares urbanos es realizado por la empresa Reina Espejo, realiza el itinerario de conexión entre Miragenil y el hospital, recorriendo las principales vías del municipio. Además si alguna persona en el autocar lo solicita, el autocar se desvía hasta la estación de autobuses. La frecuencia del servicio a diario hay servicio de mañana cada media hora de 8:00 a 14:30, siendo la última salida del hospital a las 13:30 y de Miragenil a las 14:00 y reanudándose el servicio a las 15:30 en Miragenil a las 16:00 en el hospital con servicio cada hora hasta las 20:30. Durante los sábados la frecuencia de paso de autocares es cada hora.

El precio de ticket para mayores de 65 años cuenta con bonificaciones del ayuntamiento de la mitad del precio del billete o el billete completo. Este sistema de tarifas que bonifica a las personas mayores de 65 años fomenta el uso del autocar urbano entre personas mayores, deberían ponerse en funcionamiento medidas similares para el fomento del autocar, también entre otros sectores que presentan más resistencia a este modo de transporte. En la actualidad el sector al que se dirigen estas medidas no dispone de vehículo y/o licencia de conducir en la mayoría de los casos, el servicio de autobús urbano es utilizado prioritariamente por personas mayores que se dirigen al hospital o a realizar compras, y en menor medida por personas que llevan a los niños/as a guarderías y escuelas. Un uso menos frecuente

es el del autobús urbano para acudir al centro de trabajo, estos usos son necesarios y responden a una demanda que necesita este servicio y no dispone de otro modo de desplazamiento pero no se contempla como una alternativa al vehículo privado.

9.3. EL SISTEMA DE APARCAMIENTOS EN PUENTE GENIL

El uso del vehículo privado en los desplazamientos interiores del municipio, lleva asociado implícitamente una demanda de estacionamiento. Un desplazamiento interior en coche, que tenga como destino el ámbito urbano municipal necesita una superficie media de 10 m² para aparcarlo. Este dato relaciona directamente el uso del coche con la demanda de espacio urbano que, en municipios de mediano tamaño como Puente Genil, se traduce en un consumo desproporcional de espacio viario público dedicado a aparcamiento en superficie.

La tendencia en este tipo de municipios es el aumento de la oferta de la capacidad de aparcamiento en edificación, generalmente subterráneo, ante el agotamiento de la oferta en superficie, lo que favorece e incrementa el uso del coche.

Para realizar propuestas en relación con las políticas integrales de gestión del aparcamiento en el municipio encaminadas a la recuperación del espacio viario público, es necesario conocer y cualificar la oferta actual tanto en superficie como en edificación, y estimar las demandas según tipología y función, es decir, a que actividad está ligada esa demanda: residencial, comercial, laboral, de baja, media o alta rotación, según calles, barrios o zonas.

Una vez identificada y cuantificada la oferta, se estima la demanda y se obtendrán los ámbitos urbanos deficitarios, según a la actividad a la cual esté ligada, residencia, objetivo prioritario, y rotación, generalmente ligada a los ámbitos de centralidad urbana y que en gran medida son los responsables de distintos efectos negativos de la movilidad motorizada, tráfico de agitación, inseguridad para el peatón, pérdida de la calidad del espacio público, uso monofuncional de la calle, contaminación atmosférica, humos-ruídos, etc.

SISTEMA DE APARCAMIENTOS PÚBLICOS SUBTERRÁNEOS

Uno de los problemas que presenta Puente Genil es la escasez de espacio para peatones y está muy asociado a la ocupación de espacio en superficie por aparcamiento de coches, en este sentido las calles y plazas tienen gran cantidad de espacio destinado al

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



estacionamiento de vehículos, pero además a este problema hay que añadir la indisciplina de los conductores, constantemente se encuentran vehículos estacionados incorrectamente, en muchos casos invadiendo los escasos espacios peatonales y obligando a otros vehículos a invadir este espacio.

El primer parking en funcionamiento en el municipio fue el parking ubicado en la **Plaza del Romeral** cuenta con 110 de plazas en rotación y 60 en propiedad, la ubicación de este aparcamiento en la zona central del municipio con una oferta de plazas de aparcamiento en rotación en torno al 65% de las plazas totales, esto lo convierte en un foco de atracción de viajes motorizados por itinerarios sensibles de máxima centralidad urbana. Las actuaciones que se pongan en funcionamiento en Ponte Genil deben ir orientadas a liberar el tránsito de coches por las calles centrales del municipio, en concreto la eliminación de flujos de paso y estacionamientos de alta rotación, no obstante es un lugar muy adecuado para ubicar aparcamiento para residentes que a su vez podrá permitir desarrollar políticas de recuperación de espacio viario público actualmente destinado a estacionamiento de vehículos.

A finales de Mayo del año 2007 se puso en funcionamiento el parking de **Plaza Nacional** que cuenta con 64 plazas en rotación y 55 para residentes, la ubicación de este aparcamiento en el borde del centro urbano cumple los criterios citados anteriormente para evitar la circulación por el centro de la ciudad, las personas que quieren acceder al Centro Histórico pueden aparcar en este parking y llegar caminando hasta el destino.

No obstante el parking no es muy usado pero constantemente se realizan estacionamientos indebidos muy próximos al mismo, muchos de ellos por su duración supondrían un coste mínimo en el parking.

Y por último, el parking de **Ricardo Molina** que cuenta en torno a 113 plazas en rotación y 192 para residentes. La ubicación de este aparcamiento resulta muy adecuada; al igual que en el caso de Plaza Nacional, libera el centro urbano de coches, fomentando el estacionamiento en este parking y acceso caminando al entorno de la avenida de la Estación, Cuesta del Molino y la Matallana.

Además en el entorno del Romeral hay planificado un parking privado nuevo, en C/Federico García Lorca nº 3 e Inmaculada Concepción nº 7, este aparcamiento tiene previsto una capacidad de 58 plazas, según la información disponible aunque no tenemos datos fehacientes de plaza de ejecución ubicación de entrada de acceso y salida y plazas de aparcamiento.

SISTEMA DE APARCAMIENTOS REGULADOS EN SUPERFICIE

En cuanto al aparcamiento regulado en superficie Ponte Genil cuenta con una zona de la denominada "zona azul" localizada en el entorno de la plaza del Romeral con una oferta total de 180 plazas aproximadamente. Se trata de un sistema en rotación con un tiempo máximo de estacionamiento de 2 horas.

Además cuenta con un parking gratuito en superficie de 50 plazas de capacidad en el **Parque de la Galana**. Este aparcamiento por su localización justo en la zona del meandro de la Galana rodeado por el río Genil y con una única entrada resulta desafortunado para el uso en rotación y, al mismo tiempo, fomenta el tránsito de vehículos por el Casco Histórico y su localización justo en el extremo Oeste hace que los recorridos hacia los destinos sean más largos.

9.4. EL SISTEMA PEATONAL DE PUENTE GENIL

En cuanto a itinerarios peatonales en el municipio se observa como en los últimos años se ha realizado un esfuerzo por mejorar la accesibilidad peatonal, muchas calles están en proceso de mejora, especialmente en el Casco Histórico y Ensanche, en estas calles hay un mínimo de acerado de 1,20 metros, aunque también hay calles de reciente arreglo que no respetan estos límites. Para la conexión peatonal hay que destacar que no existe en el municipio una red de itinerarios peatonales definidos, además hay déficit de espacio libre para el peatón en las zonas urbanas consolidadas, las plazas, en especial las ubicadas en el Casco Histórico y Ensanche se encuentran invadidas por el automóvil, las calles peatonales se reducen a calles aisladas por falta de conexión o por tener escaleras mal diseñadas, siendo imposible el tránsito de vehículos.

Pues bien, es necesario recuperar espacio público para las personas. Hay que destacar la función que está cumpliendo la C/Susana Benítez, este viario junto con la plaza del Romeral y constituyen la parte más transitada del municipio, no sólo ligado a la zona comercial sino también como lugar de paseo, ocio, conexión urbana, dispersión. La conocida como Matallana es una muestra de la buena acogida de la población ante la existencia de espacios para peatones en las zonas urbanas consolidadas y una clara señal de la necesidad de aumentar estos espacios.



Cabe señalar que según establece el Decreto 2/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, se regula en el artículo 6 referido a itinerarios peatonales que la anchura mínima de acera debe garantizar el espacio libre de circulación peatonal (de 1,2 m) esto se debe respetar para planes urbanísticos de nuevos desarrollos y reformas.

Los tramos de acera más estrechos se encuentran en la zona del Casco Histórico, este viario presenta el problema de que se adapta a las necesidades de la época en que fue constituido el Casco Histórico y ahora que las necesidades de desplazamiento son mayores. La estrechez de las vías supone un problema para distribuir el espacio de las calles, la solución pasa por analizar los casos concretos de cada calle y tener en cuenta que las recomendaciones para Cascos Históricos como el de Puente Genil, donde resulta complejo reservar los mínimos recomendados para peatones las medidas suelen ir orientadas a crear una plataforma única en la que acera y calzada se encuentren a la misma cota, y en la que se limite el acceso de vehículos.

Así mismo, se pueden observar las deficiencias que presentan algunos recorridos peatonales en el municipio, insuficiencia, en cuanto a obstáculos, o simplemente, por la inexistencia de calle peatonales. Esto hace que los desplazamientos peatonales sean incómodos e inseguros y se opte por utilizar el coche.

9.5. SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR

Existen una serie de sistemas generales definidos en el Plan General que tienen gran importancia, puesto que suponen la creación de nuevos centros de generación-atracción de viajes. Estos elementos presentan una enorme capacidad para articular, vertebrar y catalizar el territorio y, por consiguiente, para aportar al municipio Pontanense el repertorio de actividades y concreciones figurativas de carácter singular. Integran el sistema general de equipamientos de interés general los siguientes elementos:

- Estación de Alta velocidad
- Complejo Hospitalario

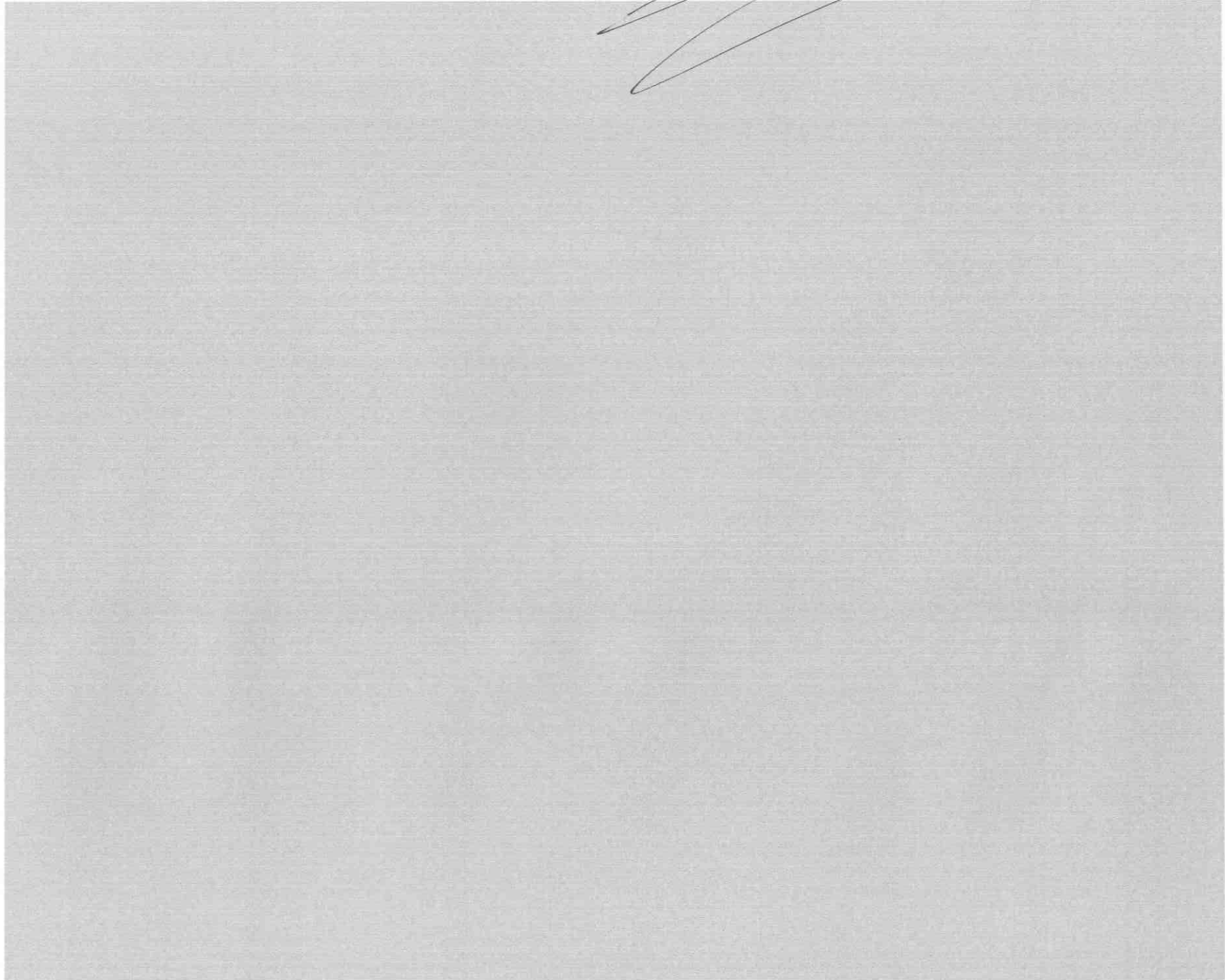
Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:
31 OCT. 2011
El/La Secretario/a General

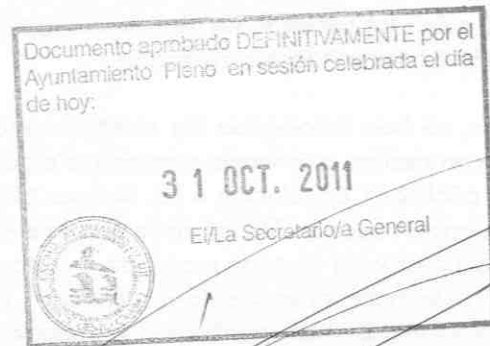
P U E N T E G E N I L

10. EFECTOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a





El Anexo de las Normas Urbanísticas vigentes que se incluye en el presente Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación de Puente Genil a la LOUA se compone de un único Título, denominado Título Preliminar. Ese Título Preliminar quedará integrado en las Normas Urbanísticas, de manera que con la redacción posterior de un Texto Refundido se alcance plenamente la integración total del contenido de las Normas Urbanísticas.

El Título Preliminar se divide en dos capítulos, el primero dedicado al contenido de la Adaptación Parcial, y el segundo a las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas.

Los efectos de la aprobación de la Adaptación Parcial son:

- La derogación formal de algunos preceptos de las NNUU vigentes (que ya resultaban inaplicables como consecuencia del efecto directo de la vigencia inmediata de algunos Títulos de la LOUA, DT Primera de ésta).
- La introducción de nuevos preceptos, con la finalidad de adaptar el contenido de las Normas Urbanísticas a la LOUA.
- La consideración del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, como Plan General de Ordenación Urbanística.

Así, los efectos que sobre las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente se produce con la aprobación de la Adaptación Parcial, son:

1. En cuanto al régimen urbanístico del suelo.

El régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo es de aplicación desde la entrada en vigor de la LOUA, en virtud de la Disposición Transitoria Primera de la misma.

Pero, la LOUA además de contener el régimen urbanístico del suelo en el Título II, incorpora, la regulación del régimen del deber de conservación de urbanizaciones establecido en su art. 153; y el deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones que se contiene en el art. 155, y en la regulación de la situación legal de ruina urbanística (art. 157 de la LOUA), que no se encuentran sistemáticamente recogidos en la LOUA, pues estos preceptos deberían formar parte del Título II, y no del Título IV.

En estos casos (art. 153 y siguientes de la LOUA), y pese a incluir la LOUA estas regulaciones de deberes en el Título IV (relativo a la ejecución), rompiendo así la tradicional sistemática en la ubicación de la materia de conservación, lo cierto es que el contenido normativo de los preceptos señalados pertenece a la definición necesaria de los deberes urbanísticos de la propiedad de los terrenos que en caso contrario, se encontraría incompleta e inacabada (que también son objeto de aplicación inmediata a la entrada en vigor de la LOUA, DT Primera).

Sobre el régimen urbanístico del suelo, la adaptación de la normativa a la LOUA conlleva al establecimiento de una nueva regulación. Esa nueva regulación se basa en un régimen de equivalencia entre la clasificación y categorización de suelo contenida en el planeamiento vigente, y la división recogida en la LOUA. Esa correspondencia no es una decisión de la Adaptación Parcial, sino que viene recogida en el art. 4 del Decreto 11/2008.

Esta nueva clasificación y categorización de suelo contenida en la LOUA lleva implícita un régimen jurídico diferente según la clase y categoría de suelo, que también se recoge en la presente Adaptación Parcial, concretamente en el Anexo de las Normas Urbanísticas, en las Secciones que regulan cada clase de suelo.

2. Normas relativas a las condiciones generales sobre instrumentos de ordenación para el desarrollo del Plan General de Ordenación.

Esta regulación en las Normas Urbanísticas de Puente Genil que se adaptan se mantienen inalteradas y plenamente en vigor en relación con los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable pendientes de desarrollo.

Esta permanencia de la regulación contenida en las Normas Urbanísticas objeto de adaptación debe entenderse sin perjuicio de que el contenido, procedimiento y capacidad de innovación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo deban ajustarse a la regulación vigente establecida en la LOUA, según lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA.

La razón de mantener inalterada las regulaciones anteriormente mencionadas responde a que el mandato del Decreto 11/2008 a la Adaptación Parcial alcanza a la adaptación de las determinaciones de la ordenación estructural del municipio, recogidas en el art. 10.1 de la LOUA. Y dado que las materias



a la que nos hemos referido no forman parte de la ordenación estructural no se entiende necesario modificarlas. Es verdad, que tanto la Disposición Transitoria de la LOUA, como el Decreto 11/2008, al definir el contenido de la Adaptación Parcial expone que debe alcanzar como mínima las determinaciones de la ordenación estructural, por tanto, entendiéndose que puede alcanzar el resto de las determinaciones, no se considera conveniente, afectar más allá de lo imprescindible a aquellas determinaciones que no tienen por qué ser objeto de la Adaptación Parcial.

3. Las condiciones generales de protección.

Las "Medidas de Protección" establecidas en las Normas Urbanísticas objeto de adaptación permanecen inalteradas y en vigor, por la misma razón de no afectar a la ordenación estructural del municipio, expuesta anteriormente. Ahora bien, las remisiones de las Normas Urbanísticas a la legislación sectorial deben entenderse realizadas a la legislación vigente en cada momento.

4. Las Normas generales sobre los usos.

En el Título Preliminar, Sección Cuarta de la presente Adaptación se recoge la regulación sobre la asignación de usos globales, puesto que forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural, sin necesidad de alterar el Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente, relativa a la Regulación de las Condiciones de Uso.

Por otra parte, en la regulación de los usos contenida en las Normas Urbanísticas objeto de adaptación se añade por esta Adaptación, como no podría ser de otra forma, la regulación del uso de vivienda protegida.

El Decreto 11/2008, en su art. 3 que desarrolla el contenido y alcance de la Adaptación Parcial, en su apartado b) establece como contenido obligatorio, "disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el art. 10.1.A)b) de la LOUA y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas de vivienda protegida y suelo".

Por tanto, es evidente que el contenido de la Adaptación Parcial tiene que contar con disposiciones que garanticen suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida para que sea considerada una Adaptación Parcial.

En este sentido, se han introducido los cambios precisos para reserva suelo con destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública. Y en relación a las Normas Urbanísticas, en el Título Preliminar, Sección Tercera de la presente Adaptación se recoge la calificación de vivienda protegida, puesto que forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural. También se regulan los instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas. Pero estas determinaciones, ya no forman parte de la ordenación estructural. Y, por último, se contienen otros extremos en relación con la vivienda protegida, como son:

- La vinculación de la calificación de vivienda protegida. En este apartado, se quiere advertir que la concesión de licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. Calificación que será definitiva cuando se otorgue la licencia de primera ocupación.
- Y por último, se establece como plazo máximo para la edificación de parcelas calificadas de vivienda como vivienda protegida, el de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización.

5. Régimen de los sistemas.

En el Título Preliminar, Sección Tercera de la presente Adaptación se recoge la regulación sobre los sistemas generales, puesto que forma parte de las determinaciones de la ordenación estructural.

6. Régimen del Suelo Urbano.

El Título I de las Normas Urbanísticas objeto de adaptación deben entenderse parcialmente derogado y sustituido por las condiciones generales establecidas por la presente Adaptación. En concreto queda derogado el artículo 16 de la Sección II del Capítulo 3 del Título I de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y sustituidas por la regulación de la Sección V del Capítulo II del Anexo de las Normas de esta Adaptación.



Así, en esta clase de suelo también se establece el régimen de equivalencia entre lo dispuesto en el planeamiento general vigente y la división en clases y categorías de Suelo Urbano establecida en la LOUA. Ello, con la finalidad de aplicar a cada categoría de suelo el régimen jurídico previsto en la LOUA. Así, a estos efectos, el Suelo Urbano se divide:

- Suelo Urbano Consolidado.
- Suelo Urbano No Consolidado.

Se mantienen de las Normas Urbanísticas de el Plan General vigente, las condiciones particulares establecidas en las mismas para cada una de las zonas de ordenanzas y unidades de actuación (ahora áreas de reforma interior). De igual forma se procede a completar esta regulación con las determinaciones correspondientes a la identificación y determinación del aprovechamiento medio y área de reparto para estos ámbitos.

7. Régimen del Suelo Urbanizable.

El Título V "Normas para el Suelo Urbanizable" de las Normas Urbanísticas objeto de adaptación sufre las modificaciones que se exponen a continuación.

En función de la categorización del suelo urbanizable, el régimen jurídico aplicable es diferente. Por consiguiente, a raíz de la entrada en vigor de la LOUA, el régimen jurídico de esta clase de suelo tiene que adaptarse a la misma. Por ello, en la Sección Sexta Capítulo II del Título Preliminar del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación se recoge el nuevo estatuto jurídico de la propiedad del suelo que deroga a todas las disposiciones del citado Título III de las Normas Urbanísticas vigentes que se opongan a la misma.

Así, se establece, al igual que en el Suelo No Urbanizable, un régimen de equivalencia entre los sectores aptos para urbanizar del planeamiento vigente y la clasificación y categorización recogida en la LOUA.

No obstante, la presente Adaptación impone sus condiciones particulares establecidas en la Sección Segunda Capítulo II del Título Preliminar del Anexo de Normas Urbanísticas relativas a la calificación de vivienda protegida aplicable al Sector de suelo urbanizable PP-R6. Las Palomas

De igual forma se procede a completar por esta Adaptación la regulación establecida en el citado Título V de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente las determinaciones correspondientes a la identificación y determinación del aprovechamiento medio y área de reparto para estos ámbitos, que se realiza en la Sección Sexta del Capítulo II del Título Preliminar del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación

La presente Adaptación realiza una refundición de las determinaciones de los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable, ahora sectores de suelo urbanizable sectorizado pendientes de desarrollo, incorporando las fichas correspondientes a cada uno de ellos, diferenciando las determinaciones que tienen el carácter de ordenación estructural de aquellas que cuentan con el carácter de pormenorizada y completando las previsiones de programación.

Además, se procede a completar por esta Adaptación la regulación establecida en el citado Título V de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente las determinaciones correspondientes al régimen del suelo urbanizable no sectorizado, que se realiza en la Sección Sexta del Capítulo II del Título Preliminar del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación

8. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Respecto al régimen del Suelo No Urbanizable (regulado en el Título VI "Normas del Suelo No Urbanizable") de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente objeto de adaptación, la entrada en vigor de la LOUA supone una auténtica novedad al régimen del Suelo No Urbanizable establecido por la legislación anterior. Como consecuencia de ello, el Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente que se adaptan a la nueva regulación implica importantes innovaciones.

La primera labor a realizar es el ajuste de las diferentes zonas en que el planeamiento vigente divide el Suelo No Urbanizable en las distintas categorías del Suelo No Urbanizable recogida en el art. 46 de la LOUA, lo que se realiza conforme a la justificación que se ofrece en el Capítulo 3 de la Memoria de la presente Adaptación.

Ahora bien, una vez realizados estos ajustes, hay que aclarar qué régimen jurídico es aplicable a cada categoría de Suelo No Urbanizable, si es el general (Art. 52.1 de la LOUA), o el de

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



especial protección (Art. 52.2 de la LOUA). El nuevo régimen urbanístico del estatuto de la propiedad del Suelo No Urbanizable se impone a las determinaciones de ordenación establecidas por el planeamiento vigente en los suelos con esta clasificación. Así, por ejemplo, resultarán inaplicables las disposiciones de las NNUU que se adaptan, (y derogadas por la presente Adaptación Parcial) que admitan el uso de vivienda unifamiliar desvinculada de los usos agrarios, ganaderos y forestales en el Suelo No Urbanizable.

Las referencias en la regulación de los usos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, debe entenderse adaptado a la nueva categorización del Suelo No Urbanizable. En este sentido, en aplicación del art. 6.b)2 del Decreto 11/2008, el presente Anexo de las Normas Urbanísticas contiene una adaptación del régimen de usos del Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre el régimen aplicable al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y el aplicable al Suelo No urbanizable de carácter rural o natural.

La regulación del régimen del suelo no urbanizable se realiza en la Sección Séptima del Capítulo II del Título Preliminar del Anexo de Normas Urbanísticas de esta Adaptación



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

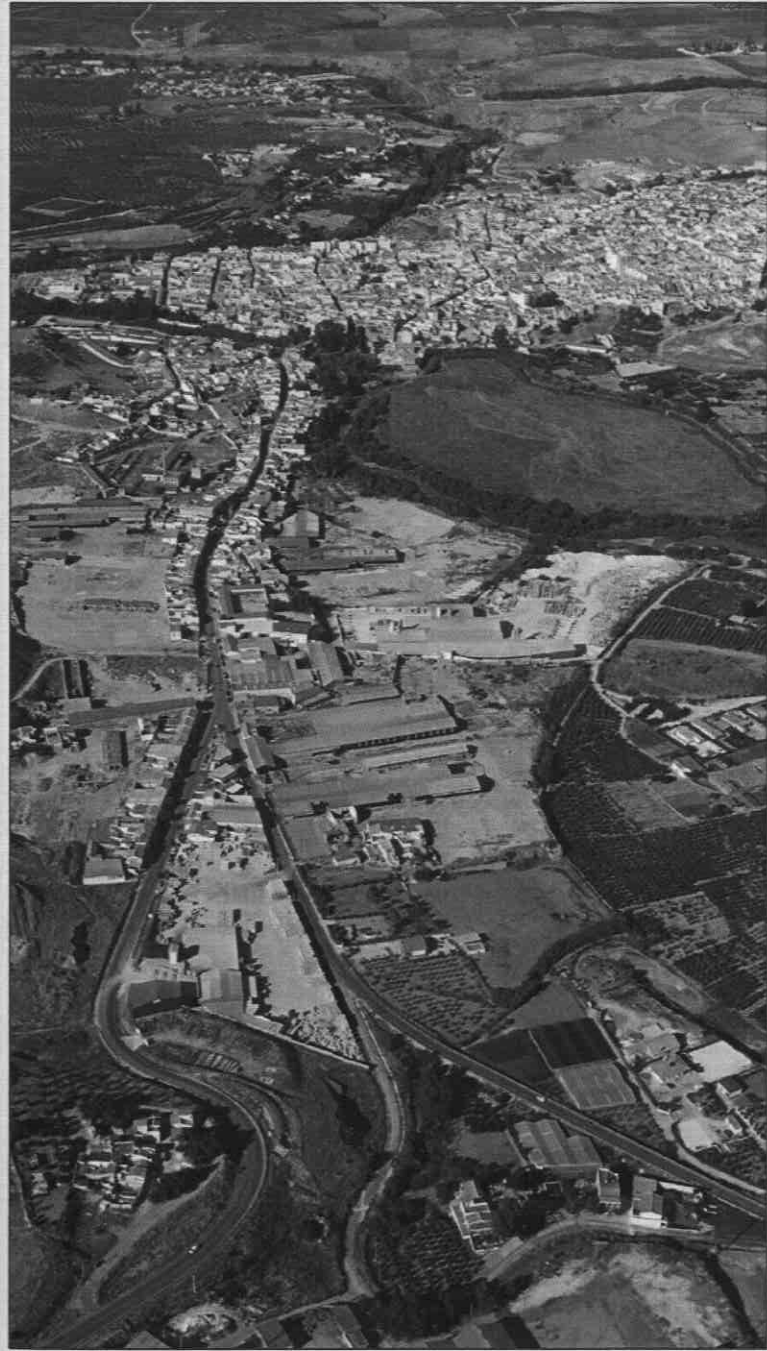
31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

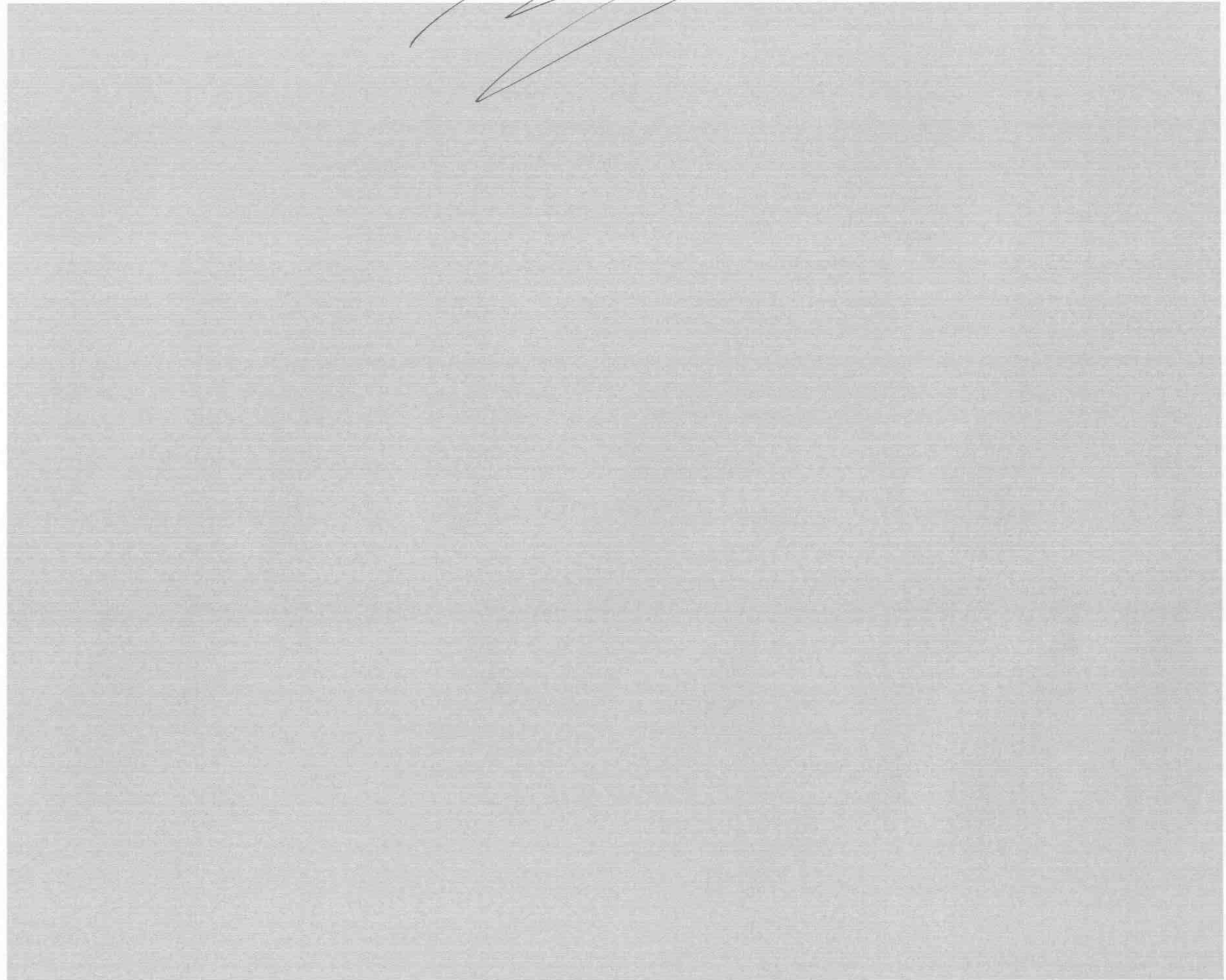


P U E N T E G E N I L

11. ANEXO DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA



m e m o r i a j u s t i f i c a t i v a



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento de Ponte en sesión celebrada el día de hoy:
31 OCT. 2011
 El/La Secretario/a General



DOÑA CARMEN LOPEZ PRIETO, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil (Córdoba), en relación con la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la LOUA, que se está tramitando por este Ayuntamiento, a la vista del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal

CERTIFICA.- Los planos del último documento de adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, informado por los Servicios Técnicos el 24 de mayo de 2.011: 008 20 PI MP UA12, 008 25 PI MP UA16, se corresponden con los aprobados definitivamente.

Y para que conste y surta efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente en Puente Genil a veintiséis de julio de dos mil once.

V.º B.º
 EL ALCALDE PRESIDENTE,

Fdo. Esteban Morales Sánchez



DOÑA CARMEN LOPEZ PRIETO, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil (Córdoba), en relación con la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la LOUA, que se está tramitando por este Ayuntamiento, a la vista del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal.

CERTIFICA.- El estado de ejecución del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil, de cara a la aprobación de la adaptación a la LOUA es el siguiente:

SUELO URBANO

Planes especiales.

DENOMINACION PGOU.	MODIFICACION PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	PLANEAMIENTO ESPECIAL		DE DESARROLLO: PLAN		EJECUCION		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACION	PROYECTO URBANIZA			
PERI-3. Miragenil	09/04/2007	PERI-3. Miragenil	(AD)02/02/2009		19/03/2009	Unidad de ejecución nº1 (AI)30/06/10	Unidad de ejecución nº1 (AD)23/07/09	En Desarrollo		

Unidades de ejecución:

DENOMINACION PGOU.	MODIFICACION PGOU.A.D	DENOMINACION MODIF	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE			EJECUCION		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			FECHA ACUERDO	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACION	PROYECTO URBANIZA		
UA-9. Calle Juan XXIII	22/01/2007	Redelimitación PAU-R y PP R-5 y Reordenación de la UA-9	AD/21/06/2010		08/11/2010	AD03/01/11		En Desarrollo	
UA-14. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	22/12/2003 Redelimitación 14 A y B 24/09/2007 Redelimitación 14 B1 y B2	UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	AD/24/09/2007		30/11/07	AI 09/06/2011		En Desarrollo	

ÁREA DE URBANISMO
 C/ Postigos, 2
 14500 Puente Genil (Córdoba)
 TELFS. 957 60 61 06 - 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
 CORREO: obras@aytopuentegenil.es



ÁREA DE URBANISMO
 C/ Postigos, 2
 14500 Puente Genil (Córdoba)
 TELFS. 957 60 61 06 - 957 60 13 62 FAX: 957 60 91 92
 CORREO: obras@aytopuentegenil.es



Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el

de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



UA-15 Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	29/07/1999	UA-15 Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	AD/19/03/2007	19/06/2007	21/11/2008	PU(A)J 18/05/2010.	En Desarrollo
UA-16 Calle Río de la Hoz. El Palomar	Redelimitación 29/06/2009		AD/29/06/2009	21/08/09	UE A AD 12/04/2010	UE A AD 20/01/2011	En Desarrollo
UE-18	18/02/2002	Cambio de calificación de uso Industrial a Residencial: UE-14 y Nueva UE-18	AD/23/09/2002	09/10/02	07/03/2003	PU(AD) 22/10/2003	Ejecutado

SUELO URBANIZABLE

DENOMINACION PGOU.	MODIFICACION PGOU.A.D.	DENOMINACION MODIF.	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN			EJECUCIÓN		ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
			PARCIAL	PUBLICACION BOJA	PUBLICACION BOP	PROYECTO REPARCELACIÓN	PROYECTO URBANIZA		
Plan Parcial Garrotalillo I	09/11/2006	Plan Parcial I-Garrotalillo I	AI/05/05/2009 AP/23/06/2010					En Desarrollo	

Con respecto a las actuaciones aisladas de las trece planificadas, tan sólo la AA-6 se ha ejecutado, la AA-2 se ha obtenido y se ha iniciado su ejecución, y de la AA-1 se ha adquirido parcialmente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, de orden y con el visto del Sr. Alcalde Presidente, en Puente Genil a veintiséis de julio de dos mil once.

EL ALCALDE PRESIDENTE,

Fdo. Esteban Morales Sánchez

V.º B.º
EL ALCALDE PRESIDENTE,

Fdo. Esteban Morales Sánchez

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



P U E N T E G E N I L

II. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OBJETO DE ADAPTACIÓN DE PUENTE GENIL



anexo de las normas urbanísticas

1. NORMATIVA
2. FICHAS URBANÍSTICAS

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



PUENTE GENIL

1. NORMATIVA



anexo de las normas urbanísticas

TÍTULO PRELIMINAR

- CAPÍTULO I. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
- CAPÍTULO II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL
- SECCIÓN I. NORMAS SOBRE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.
- SECCIÓN II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
- SECCIÓN III. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.
- SECCIÓN IV. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.
- SECCIÓN V. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.
- SECCIÓN VI. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.
- SECCIÓN VII. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

DISPOSICIONES FINALES



TÍTULO PRELIMINAR

El presente Título que se añade a las Normas Urbanísticas, tiene como finalidad determinar el objeto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este Título preliminar consta de dos capítulos, el Capítulo 1 en el que se recoge el contenido de la Adaptación Parcial, y el Capítulo 2, el que se desarrollan las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial a la normativa objeto de adaptación.

CAPÍTULO I. CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

Artículo 0.1.1. Objeto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil.

1. La presente Adaptación Parcial tiene como objeto la adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
2. La presente Adaptación Parcial sustituirá el contenido de las disposiciones del Plan General que se especifica en el artículo 0.1.7 del presente Capítulo del Anexo de la Adaptación relativo a las Normas Urbanísticas. El resto del contenido del Plan General permanecerá en vigor en todo aquello que no se oponga a la presente Adaptación.

Artículo 0.1.2. Ámbito territorial.

La presente Adaptación Parcial será de aplicación a la totalidad del término municipal de Ponte Genil.

Artículo 0.1.3. Documentación.

1. Toda la documentación de la presente Adaptación Parcial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

2. La presente Adaptación Parcial, consta de un único documento compuesto por:

A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria expresa la justificación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ponte Genil para su adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos de la Disposición Transitoria Primera de ésta y del Decreto 11/2008.

B: ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En el Anexo de las Normas se recogen las modificaciones introducidas por la presente Adaptación Parcial a las Normas Urbanísticas que se adaptan a la LOUA.

C: PLANOS:

1. PLANOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

- 1.1. Estructura General y Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo.
 - 1.2.1.1. Clasificación, SS.GG y Gestión del Suelo. Núcleo Principal.
 - 1.2.1.2. Clasificación, SS.GG y Gestión del Suelo. Núcleo Principal.
 - 1.2.1.3. Clasificación, SS.GG y Gestión del Suelo. Núcleo Principal.
 - 1.2.1.4. Clasificación, SS.GG y Gestión del Suelo. Núcleo Principal.
 - 1.2.2. Clasificación, SS.GG y Gestión del Suelo. Núcleos Secundarios.
- 1.3.1. Alineaciones, Rasantes, Alturas y Red Viaria. Núcleo Principal.
- 1.3.2. Alineaciones, Rasantes, Alturas y Red Viaria. Núcleos Secundarios.



- I.4. Estructura General de la Red Viaria. Núcleo Principal.
- I.5.1. Red General de Abastecimiento de agua. Núcleo Principal.
- I.5.2. Red General de Abastecimiento de agua. Núcleos Secundarios.
- I.6.1. Red de Alcantarillado. Núcleo Principal.
- I.6.2. Red de Alcantarillado. Núcleos Secundarios.
- I.7.1. Red General de Energía Eléctrica y Alumbrado Público. Núcleo Principal.
- I.7.2. Red General de Energía Eléctrica y Alumbrado Público. Núcleos Secundarios.
- I.8. Modificaciones puntuales del Plan General Vigente
 - I.8.01a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP-11.
 - I.8.01b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP-11.
 - I.8.02a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP-R1.
 - I.8.02b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP-R1.
 - I.8.03.a Plan Especial "Río Genil". Zonificación, clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Plano 1.1.
 - I.8.03.b Plan Especial "Río Genil. Zonificación", clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Plano 1.2.
 - I.8.03.c Plan Especial "Río Genil. Zonificación", clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Plano 1.3.
 - I.8.04. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG S11, SG I8 y SG E9.
 - I.8.05. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP-R2, PP-R4, SG V/DI1 y SG V/DI4.
 - I.8.06. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG I 10
 - I.8.07. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. C/ Cuesta del Molino.
 - I.8.08. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP I3-5.
 - I.8.09. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. FINCA SAN LUIS.
 - I.8.10a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG D13 y UA 19.
 - I.8.10b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG D13 y UA 19.
 - I.8.11a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP I-G.1.
 - I.8.11b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PP I-G.2.
 - I.8.12. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PERI 3.
 - I.8.13a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG S14.
 - I.8.13b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG S14.
 - I.8.14. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. C/CRUZ ROJA Y DR. FLEMING.
 - I.8.15. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. C/JUAN XXIII.



- 1.8.16. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. SG V15.
- 1.8.17. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. C/MORILES.
- 1.8.18. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. PUERTO ALEGRE.
- 1.8.19. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. UA 7.
- 1.8.20. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 12. Ficha UA 12-A y UA 12-B.
- 1.8.21. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 13.
- 1.8.22. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 14.
- 1.8.23. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 14-B.
- 1.8.24. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 15.
- 1.8.25. Modificación Puntual relativa a la redelimitación de la Unidad de Actuación 16.
- 1.8.26. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Redelimitación de la Unidad de Actuación 17.
- 1.8.27. Estructura General y Orgánica del Territorio. Zona de Huertas SNU de Especial Protección Agrícola.
- 1.8.28. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Plaza del Romeral y altura máxima en manzana EMC-1.
- 1.8.29. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas. Alineación de la calle Postigos.
- 1.8.30a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. PERI-4 y PERI-6.
- 1.8.30b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. PERI-4 y PERI-6.
- 1.8.31. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. Zona Cuesta del Molino y calle Montalbán. UA-18.
- 1.8.32. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. SG.Parque de los Pinos.
- 1.8.33. Alineaciones, rasantes, alturas y red viaria. Creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario junto a la Barriada Quevedo.
- 1.8.34a. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. UA-9 Y PP-R-5.
- 1.8.34b. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. UA-9 Y PP-R-5.
- 1.8.35. Clasificación, calificación, usos y gestión del suelo y sistemas generales. Modificación de alineación en calle Isaac Peral.

anexo de las normas urbanísticas



2. PLANOS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

O-1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

O-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE: CATEGORÍAS Y SISTEMAS GENERALES

O-3. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA, SISTEMAS GENERALES Y USOS GLOBALES

O-4. ZONAS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

O-5. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

3. La presente Adaptación Parcial será vinculante en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale en cada caso.

Artículo 0.1.4. Determinaciones de la ordenación estructural del término.

1. La presente Adaptación Parcial contiene la ordenación estructural del término municipal ajustado al art. 10.1 de la LOUA, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.
2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:
 - A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes planos, Plano nº 1. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable, y plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y Sistemas Generales.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 0.2.25; 0.2.26; 0.2.34 y 0.2.42 del presente Anexo.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación.

La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano O 3. Estructura urbana general y orgánica: Sistemas Generales, usos globales.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 0.2.20, 0.2.21 y 0.2.49 del presente Anexo.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

- C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano, aparecen reflejadas en el plano O.4, Ordenación Estructural Áreas Homogéneas del Suelo Urbano Consolidado. Para las Áreas de Reforma Interior, estas determinaciones se deducen de las fichas del Plan Vigente, asumidas por el presente Documento de Adaptación Parcial. Y para los Sectores del Suelo Urbanizable, estas determinaciones aparecen recogidas en el Plano O2. Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y Sistemas Generales y en las Fichas Anexas sobre el Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en el artículo 0.2.22 del presente Anexo

- D. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto, así como la determinación de sus



Aprovechamientos Medios, contenida en el artículo 0.2.36 del presente Anexo.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 0.2.14 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el planeamiento general vigente adaptado a la LOUA. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

F. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

La Adaptación Parcial establece en el Capítulo II del Título Preliminar Sección Séptima, las distintas categorías diferenciadas en la LOUA en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable y a las que pertenecen cada uno de los ámbitos en los que se divide el Suelo No Urbanizable del Plan General objeto de la presente Adaptación. Igualmente, se identifican, los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable en el Plano de Ordenación Estructural nº 1. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable

G. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en la Sección 1º del capítulo 2 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil objeto de la presente Adaptación Parcial.

H. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como

aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

La identificación de los elementos que requieren especial protección aparecen recogidos en el plano nº 1. Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo no Urbanizable.

Así mismo, tienen también el carácter de estructural la regulación sobre el régimen de protección contenida en los artículos 224 y 225 de la Sección 4º del Capítulo IV del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativa a "Normas de Protección del Patrimonio Histórico".

I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo II del Título Preliminar, Sección Séptima del presente Anexo.

J. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.

k. Las que establecen la regulación de los usos permitidos a los que pueden destinarse los ámbitos y las condiciones para proceder a su sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización

Tienen el carácter de ordenación estructural la regulación contenida en los artículos 190 y 191 del Capítulo 2 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativa al Suelo Urbanizable No Programado. En dichos preceptos, las remisiones al Suelo Urbanizable No Programado, debe entenderse en virtud del Régimen de equivalencia establecido por la Adaptación, como Suelo Urbanizable No Sectorizado y las referencias al Programa de Actuación Urbanística, debe entenderse al Plan de Sectorización como consecuencia de la regulación vigente establecida en la LOUA.

Así mismo la regulación sobre los usos globales permitidos en el suelo urbanizable no sectorizado se recogen en la

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



ficha individualizada que incorpora el Anexo de Normas Urbanísticas de la presente Adaptación

- I. La red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurante de la red de transporte público para la Ciudad

La definición de estos elementos se encuentran recogida en el plano de la Adaptación Parcial O 5: Accesibilidad y Movilidad

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.
4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 0.1.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
 - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de

ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

- c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- d. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 0.1.6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.
2. Las determinaciones potestativas contenidas en la presente Adaptación Parcial tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en el plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable, en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajustas a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.
3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en el planeamiento general adaptado a la LOUA, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

Artículo 0.1.7. Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

Los efectos que la aprobación de la presente Adaptación Parcial produce en las Normas Urbanísticas vigentes, son los siguientes:

Primero.- La incorporación inmediata de este Título Preliminar, como normativa integrante de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Puente Genil.

Segundo.- Se declaran inaplicables todas aquellas disposiciones de las Normas Urbanísticas vigentes que contradigan a las regulaciones establecidas en el presente Anexo de las Normas Urbanísticas que se adaptan. Así mismo serán inaplicables aquellos preceptos del Plan General objeto de esta Adaptación que contradigan el régimen jurídico vigente que se deriva del Título II de la LOUA.

CAPÍTULO II. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA ADAPTACIÓN PARCIAL

SECCIÓN I. NORMAS SOBRE DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.

Artículo 0.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:

- a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente adecuado.

- b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen en desarrollo del planeamiento general mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta razonada.
 - c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este planeamiento general y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística, incluidas las medidas de protección y corrección incorporadas en su Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.
 - e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este planeamiento general en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.
2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:
- a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.
 - b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.
 - c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o

anexo de las normas urbanísticas



lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.

- d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación sujete las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 0.2.2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación al particular, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.
2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.
3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 0.2.3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:

- a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.
- b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquella edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.
- c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

3. Las facultades anteriores alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
4. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los planes.
5. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y las presentes Normas.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

Artículo 0.2.4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:
 - a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.
 - c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.
 - d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.
 - d. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.
 - e. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.
 - f. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.
 - g. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y de las presentes Normas.
2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en el presente anexo de las Normas Urbanísticas.
3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:
 - a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en el presente Título Preliminar, Capítulo II de este Anexo de las NNUU.
 - b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en estas Normas, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.
 - c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por estas Normas para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.
 - d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.
 - e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
4. En el suelo no urbanizable e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.
5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.



Artículo 0.2.5. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 0.2.6. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación
3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 0.2.7. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios catalogados por el planeamiento vigente o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la



misma conllevarse la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

Artículo 0.2.8. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 0.2.9. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.
 - b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas

impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

- c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 0.2.10. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de



la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 0.2.11. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 0.2.12. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una

construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

- b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.
6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.



8. Se resolverá el expediente de solicitud de declaración de ruina con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición; salvo que inste el propietario su rehabilitación voluntariamente en el procedimiento trámite de audiencia, así mismo procederá la rehabilitación en el caso de edificación catalogada. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
- c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del planeamiento general vigente y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes

legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina inminente y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

SECCIÓN II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 0.2.13. Sobre el carácter de las determinaciones.

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil adaptada a la LOUA, y a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en la presente Adaptación Parcial correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 0.2.14. La Calificación de Viviendas Protegidas

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y



diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 0.2.15. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

- 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
- 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
- 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 0.2.16. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 0.2.17. Determinaciones estructurales sobre Viviendas Protegidas y coeficiente de ponderación.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en los ámbitos de Sectores o Áreas obligado a incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.
2. El coeficiente asignado al uso de "vivienda protegida" para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de Urbanizable con reserva de vivienda protegida queda justificado en capítulo 7 de la Memoria Justificativa de la presente Adaptación Parcial.
 - Para el Suelo Urbanizable se establece como coeficiente de vivienda protegida el 0,7.



3. El único ámbito de Suelo Urbanizable, en el que la presente Adaptación Parcial ha incorporado la reserva de vivienda protegida es el PP-R6 Las Palomas

Artículo 0.2.18. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podrá producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 0.2.19. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

SECCIÓN III. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Artículo 0.2.20. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General Municipal de Ordenación objeto de la Adaptación son:
 - Los Sistemas Generales de Infraestructuras, integrado por:
 - Las de comunicaciones, constituido por la Red Viaria y las Infraestructuras del Transporte
 - Las básicas, integrados por los elementos fundamentales de estos servicios entre los que se encuentran los depósitos de abastecimiento, las estaciones depuradoras y las subestaciones eléctricas.
 - Los Sistemas Generales de Espacios Libres, compuesto por las categorías Parques y Jardines
 - Los Sistemas Generales de dotaciones y servicios públicos, compuesto por los equipamientos socioculturales, escolares y deportivos
 - Los sistemas generales de interés regional o singular, constituido por la estación de alta velocidad y el complejo hospitalario.
 - El sistema general de interés supramunicipal excluidos de la clasificación del suelo integrado por el Cuartel de la Guardia Civil.
2. Los sistemas generales quedan delimitados y establecidos por el Plan General Municipal de Ordenación Adaptado en el plano O 3 "Estructura Urbana General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.
3. El estándar de espacios libres por habitante en el Municipio de Puente Genil asciende a de 6 m²/hab, que cumple los estándares mínimos de espacios libres establecidos por la LOUA en su artículo 10.1.A).c).c1)



Artículo 0.2.21. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.
2. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. En todo caso se exigirá la formulación de Plan Especial en aquellos casos en los que en las Normas Urbanísticas del Plan General así se exigiera de forma expresa.
3. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan
5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

SECCIÓN IV. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA REGULACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.

Artículo 0.2.22. Regulación sobre la asignación de usos

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se define el Uso Global como aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
- b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- d. En el suelo urbanizable no sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes de sectorización que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas zonas del suelo urbano son:

- **Zona 1**

Zona de Ordenanza Dominante: Casco Histórico
 Edificabilidad Global: 1,2 m²/ m²s
 Densidad Global: 100 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial

- **Zona 2**

Zona de Ordenanza Dominante: Extensión del Casco Histórico
 Edificabilidad Global: 0,95 m²/ m²s
 Densidad Global: 75 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial



- **Zona 3**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada
 Edificabilidad Global: 1,10 m²t/ m²s
 Densidad Global: 90 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 4**
 Zona de Ordenanza Dominante: Edificación Plurifamiliar Aislada
 Edificabilidad Global: 1 m²t/ m²s
 Densidad Global: 80 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 5**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada
 Edificabilidad Global: 0,14 m²t/ m²s
 Densidad Global: 9 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 6**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Adosada
 Edificabilidad Global: 0,35 m²t/ m²s
 Densidad Global: 25 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 7**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Aislada
 Edificabilidad Global: 0,15 m²t/ m²s
 Densidad Global: 10 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 8**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda de Colonización
 Edificabilidad Global: 0,2 m²t/ m²s
 Densidad Global: 14 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 9**
 Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada -Vivienda Unifamiliar Adosada
 Edificabilidad Global: 0,225 m²t/ m²s
 Densidad Global: 10 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 10**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en PP-R1
 Edificabilidad Global: 0,658 m²t/ m²s
 Densidad Global: 48 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 11**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en PP-R2
 Edificabilidad Global: 0,708 m²t/ m²s
 Densidad Global: 61 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 12**
 Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada en PP-R3
 Edificabilidad Global: 0,85 m²t/ m²s
 Densidad Global: 75 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 13**
 Zona de Ordenanza Dominante: Extensión de Casco Histórico y ensancha manzana cerrada en Miragenil
 Edificabilidad Global: 0,70 m²t/ m²s
 Densidad Global: 55 Viv/Ha
 Uso Global: Residencial
- **Zona 14**
 Zona de Ordenanza Dominante: Industrial
 Edificabilidad Global: 0,8 m²t/ m²s
 Densidad Global: - Viv/Ha
 Uso Global: Industrial

anexo de las normas urbanísticas



- Zona 15

Zona de Ordenanza Dominante Espacios Libres y Equipamientos
Edificabilidad Global
Densidad Global
Uso Global: Dotacional

La identificación de las distintas Zonas Homogéneas (sus usos, densidades y edificabilidades) queda recogida en el Plano de la Adaptación a la LOUA N° 4. Zonas del Suelo Urbano Consolidado.

4. Usos, densidades, y edificabilidades globales para los sectores del suelo urbanizable son:

- SUOT-3: PP-R4

Uso global: Residencial
Densidad: 65 viv/has
Edificabilidad: 0,75 m²s/ m²t

- SUOT-4: PP-I2(Fase nº2)

Uso global: Industrial
Densidad: - viv/has
Edificabilidad: 0,65 m²s/ m²t

- SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)

Uso global: Industrial
Densidad: - viv/has
Edificabilidad: 0,65 m²s/ m²t

- SUS-1: PP-R6

Uso global: Residencial
Densidad: 8,5 viv/has
Edificabilidad: 0,13 m²s/ m²t

- SUS-2: PP-I6

Uso global: Industrial
Densidad: - viv/has
Edificabilidad: 0,60 m²s/ m²t

- SUS-3: PP-I- G1

Uso global: Industrial
Densidad: - viv/has
Edificabilidad: 0,60 m²s/ m²t

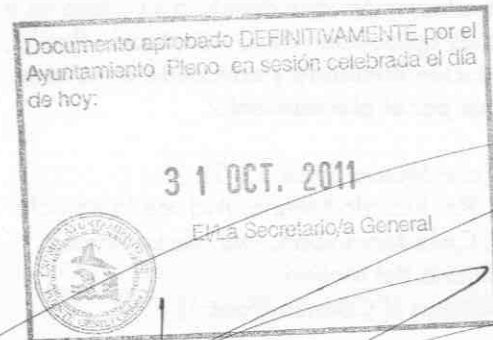
- SUS-4: PP-I- G2

Uso global: Industrial
Densidad: - viv/has
Edificabilidad: 0,625 m²s/ m²t

SECCIÓN V. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Artículo 0.2.23. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, la presente Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación, dispone las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.
 - c. La identificación de los ámbitos de Planeamiento Diferido para los que se requiere la formulación de un instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada
 - d. La identificación de las Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.



- f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

La presente Adaptación asume el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo urbano que se contienen en el Plan General vigente.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
 - a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
 - b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.
 - d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana,

favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

- f. Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.
3. Se considera el Antiguo Convento de San Francisco, incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, e identificado en el plano de la Adaptación O.2, Suelo Urbano y Urbanizable; como elemento que requiere especial protección por su singular valor arquitectónico, cuyas determinaciones y condiciones particulares son las establecidas en el Capítulo 1º del Título IV y en la Sección 4ª del Capítulo IV del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General objeto de la presente Adaptación Parcial.

Artículo 0.2.24. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbano del planeamiento general vigente objeto de adaptación aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en el Plano nº 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable" de la Adaptación, con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución de las Normas, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
 - b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la

anexo de las normas urbanísticas



... malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en el Plano nº 2: "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la presente Adaptación.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos :

- a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b. Suelo Urbano no consolidado

Artículo 0.2.25. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.
2. En la presente Adaptación Parcial, el Suelo Urbano Consolidado se identifica en el Plano nº 2 "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la Adaptación.

3. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes Unidades de Actuación delimitadas en el Plan General objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:

UA-11. Calle Murcia (Fase 1 y 2)
 UA-12.A. Plz. Ricardo Molina, Avd. de la Rambla
 UA-14.A. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla
 UA-18. Cuesta del Molino
 PERI-6. Industria el Carmen (Fase 1)

4. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de los sectores de Suelo Urbanizable delimitadas en el Plan General y las innovaciones del mismo, objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:

- Plan Parcial R-1
- Plan Parcial R-2
- Plan Parcial R-3
- Plan Parcial I-1 (UE-A, UE-B, UE-C y UE-D)
- Plan Parcial I-2 (Fase nº1)
- Plan Parcial I-3-5. Huerto del Francés (UE-1)
- Plan Parcial de San Luís

5. De igual forma tienen la consideración de urbano en la categoría de consolidado los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por el Plan General vigente, no se incluían en ámbitos de unidades de actuación sin perjuicio de la obligación de completar la urbanización si no tuvieran la condición de solar y siempre que cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 45.2.a de la LOUA para dicha categoría de suelo

Artículo 0.2.26. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que la presente Adaptación Parcial o posibles Innovaciones adscriba la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:



1.1. Carecer de urbanización consolidada por:

- a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. La presente Adaptación Parcial delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano O 2 "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la Adaptación, diferenciando:

- a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación pormenorizada para su ejecución sistemática, que se corresponde con las unidades de ejecución no desarrolladas de el planeamiento vigente.
- b. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación diferida para su ejecución sistemática, que se corresponde con planes especiales no desarrolladas de el planeamiento vigente.
- c. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas del Plan General objeto de adaptación que cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la aprobación de la presente Adaptación Parcial.
- d. Actuaciones Aisladas

Artículo 0.2.27. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística de las presentes Normas en Suelo Urbano se distingue:

1.1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas edificables con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

1.2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el Plan General de Ordenación Adaptado. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior:

- Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada:

ARI-1: UA-2. Calle Huertas. (ED)

ARI-2: UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)

ARI-3: UA-4. Calle Posadas

ARI-4: UA-5. Calle Sol

ARI-5: UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario

ARI-6: UA-8. Santa Filomena.

ARI-7: UA-10. Barriada Juan Rejano

ARI-8: UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla. (ED)

anexo de las normas urbanísticas



ARI-09: UA-17. C/Cortes Españolas

ARI-10: UA-20. Puerto Alegre

- Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida:

ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas

ARI-12: PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen

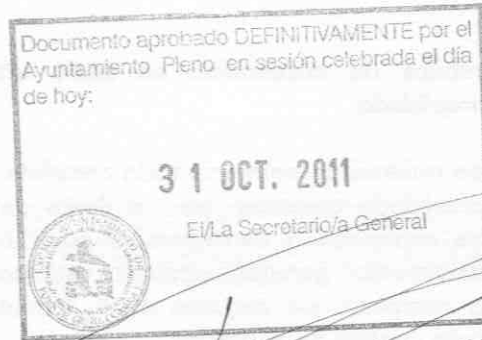
ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

En estos ámbitos, las unidades de actuación coincidirán con la delimitación del área de reforma interior.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor de la presente Adaptación. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.
3. Actuaciones Aisladas (AA), pendientes de adquisición de los terrenos, para las que el Plan General no preveía la delimitación de unidad de ejecución y son las siguientes:
 - AA-3 Calle Cristo
 - AA-4. Calle Hermandad
 - AA-5. Calle Almería
 - AA-7. Calle Cuesta del Molino
 - AA-8. Calle Feria y Calle España
 - AA-9. La Mina
 - AA-10. Puerto Alegre
 - AA-11. Soto Gordo
 - AA-12. Soto Gordo
 - AA-13. Calle Herrera
 - AA-14. Calle Menéndez y Pelayo

Artículo 0.2.28. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
 - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:



- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por las Normas en los que éstas no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 0.2.29. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.



2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se estará a lo previsto en el artículo 149.1 de la LOUA.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, será cuatro años desde la entrada en vigor de aquella Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquella. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.
6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por

la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo. 0.2.30. Ámbitos de ordenación en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, que se enumeran a continuación, para los que el presente planeamiento general establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.
2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.
3. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana objeto de adaptación y de ejecución sistemática son:
 - ARI-1: UA-2. Calle Huertas. (ED)
 - ARI-2: UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)
 - ARI-3: UA-4. Calle Posadas
 - ARI-4: UA-5. Calle Sol
 - ARI-5: UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
 - ARI-6: UA-8. Santa Filomena.
 - ARI-7: UA-10. Barriada Juan Rejano
 - ARI-8: UA-12.B. Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla. (ED)
 - ARI-09: UA-17. C/Cortes Españolas
 - ARI-10: UA-20. Puerto Alegre

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



4. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coincide con las Áreas de Reforma Interior identificadas en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan general remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro. En dichas Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Especiales que se señalan a continuación:

ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas

ARI-12: PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen

ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

5. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son aquellos ámbitos de actuación del Plan General objeto de adaptación que, en el momento de entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, han iniciado su tramitación, pero no han alcanzado las condiciones de desarrollo necesario para poder ser considerados como suelo urbano consolidado. Estos ámbitos del planeamiento general vigente, se corresponden con:

ARIT-1: UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas

ARIT-2: UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados

ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII

ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)

ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia

ARIT-6: UA-14.B.1. Calle Montalbán, Avd de La Rambla

ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla

ARIT-8: UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta

ARIT-9: UA-16 (UE-1-2). Calle Río de la Hoz. El Palomar

ARIT-10: UA-19. Calle Écija

ARIT-11: PERI-3. Miragenil

ARIT-12: PERI-6. Industria del Carmen

El régimen de estos ámbitos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 0.2.27 apartado 2 de este Anexo de Normas.

Artículo 0.2.31. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo 0.2.40.
 - c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Las previsiones temporales de programación de las actuaciones previstas en la presente documento de Adaptación Parcial en el suelo urbano no consolidado ordenado se establecen el 1º Cuatrienio 1º Bienio



3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 0.2.32. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación completa diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución, se realizará respetando los plazos establecidos en las previsiones de programación del presente documento de adaptación Parcial que se fijan en el 1º Cuatrienio 1º Bienio.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siendo de aplicación lo establecido en el artículo anterior

Artículo 0.2.33. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.

En el Suelo Urbano No Consolidado se mantienen las Áreas de Reparto delimitadas y el aprovechamiento medio establecido en el Planeamiento Vigente.

SECCIÓN VI. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.34. Ajustes en la clasificación del suelo.

1. **Suelo Urbanizable con delimitación de sectores**

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del planeamiento general de Puente Genil se divide:

- a. **SUELO URBANIZABLE ORDENADO.** Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación que cuentan con la ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya urbanización no se ha ejecutado.

Dentro de esta categoría el presente Documento de Adaptación identifica dos subcategorías:

- a.1. **Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:** esta compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes sectores:

SUOT-1: PP-I4
SUOT-2: PP-R5

- a.2. **Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución:** esta compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y han iniciado su actividad de ejecución.

Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución, los siguientes sectores:

SUOT-3: PP-R4
SUOT-4: PP-I2(fase nº2)
SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)

- b. **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:** Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación, o bien, cuenta con acuerdo de Aprobación Inicial después del 20 de Enero de 2007.

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General

Forman parte del Suelo Urbanizable Sectorizado, los siguientes sectores:

a. Uso Global Residencial

SUS-1: PP-R6

b. Uso Global Industrial

SUS-3: PP-I6

SUS-4: PP-I- G1

SUS-5: PP-I- G2

2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Es suelo urbanizable no sectorizado el que tiene la consideración de Suelo Urbanizable No Programado por el Plan General Vigente, y que en el momento de Redacción de la presente Adaptación no han iniciado su desarrollo.

Forman parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado, los terrenos pertenecientes al SUNS.PAU-R.

Artículo 0.2.35. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de la presente Adaptación Parcial se establecen las siguientes determinaciones:

A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial, que no cuenten con Plan Parcial aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el planeamiento vigente prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, u no pertenezcan a la ordenación estructural.

anexo de las normas urbanísticas



2. En la ordenación de los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado deberán respetarse las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.
3. En el suelo urbanizable no sectorizado de la presente Adaptación Parcial a la LOUA tiene la consideración de uso incompatible el Industrial y los sistemas generales se localizarán en continuidad con el SG V/DI4

Artículo 0.2.36. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable se establecen dos Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y sistemas generales adscritos que a continuación se indican.
2. Las Áreas de Reparto son:

- Área de Reparto del Primer Cuatrienio, constituida por los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución y de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTOR PP-I2(Fase nº2) (SUOT en ejecución)
SECTOR PP-I4 (SUOT)

Los Sistemas Generales adscritos a los sectores son:

Sistema General SG-V-1
Sistema General SG-I-3

- Área de Reparto del Segundo Cuatrienio, constituida por los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en desarrollo y de Suelo Urbanizable Sectorizado:

SECTOR PP-R4 (SUOT en ejecución)
SECTOR PP-R5 (SUOT)
SECTOR PP-R6 (SUS)
SECTOR PP-I6 (SUS)

Los Sistemas Generales adscritos a los sectores son:

Sistema General SG-V-4
Sistema General SG-V-5

3. La presente Adaptación asume los coeficientes de ponderación en Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio, Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución.
4. Los coeficientes de ponderación en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial (SUS) son:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN		SECTOR PP-R6 (SUS)
Situación Respecto a la Ciudad		1
Situación Respecto a los Sistemas Generales		1
Densidad		1
Uso	Vivienda Libre	1
	Vivienda Protegida	0,7

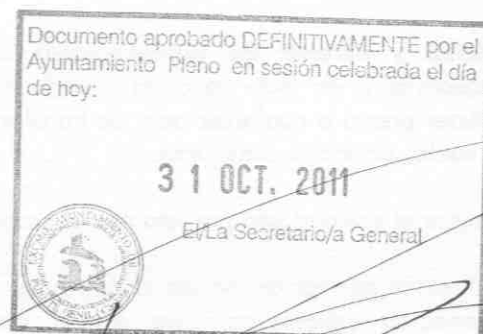
En el presente documento de Adaptación Parcial, se incorpora un ajuste en los coeficientes de uso utilizados en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SECTOR PP-R6 dando como resultado el establecimiento de los siguientes coeficientes que serán aplicables en el interior de cada ámbito del suelo urbanizable sectorizado:

- Vivienda Libre: 1
- Vivienda Protegida: 0,7

De lo anterior queda excluido, el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-R-5 para que la presente Adaptación Parcial mantiene los coeficiente establecidos por el Plan y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Industrial, donde se asumen los coeficientes establecidos por el Plan General.

5. El Aprovechamiento Medio de cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- Área de Reparto del Primer Cuatrienio: Se asume el aprovechamiento medio establecido por el Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,12 UA/m².
- Área de Reparto del Segundo Cuatrienio: se asume el aprovechamiento medio establecido por el Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,12 UA/m².
- Área de Reparto del Tercer Cuatrienio: se asume el aprovechamiento medio establecido en la Innovación del Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,09668 UA/m².



Artículo 0.2.37. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.
- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a

instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje

anexo de las normas urbanísticas



que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.
- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

- a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 0.2.38. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.



3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.
 - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.
- Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
 5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea.
 6. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio determina la asunción del estatuto establecido para el suelo urbanizable ordenado.

7. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio en ejecución, determina el respeto a los proyectos redistributivos aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente Adaptación.

Artículo. 0.2.39. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución, se realizará respetando los plazos establecidos en las previsiones de programación del presente documento de Adaptación Parcial que se fijan en el 1º Cuatrienio 1º Bienio.
4. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
5. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

anexo de las normas urbanísticas

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



Artículo. 0.2.40. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

SECCIÓN VII. SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 0.2.41. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:
 - a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.
 - b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.
2. Deberes:
 - a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
 - b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
 - c. Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
 - d. Realizar las actuaciones de repoblación contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.
 - e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
 - f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.



- g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

Artículo 0.2.42. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen cuatro categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

- 1º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande. Para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
- 2º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:
 - a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico,
 - b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que

impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- 3º. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorial. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:
 - a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.
 - b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.
- 4º. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, constituidos por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas

anexo de las normas urbanísticas

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

E/La Secretario/a General



históricamente en el municipio, y cuyas características procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional.

2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son los recogidos en el artículo 0.2.49 del presente Anexo.

Artículo 0.2.43. Determinaciones Particulares para cada categoría del suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares del Plan General de Ordenación Urbanística de Ponte Genil, siempre que no se opongan a las disposiciones establecidas en el presente Anexo. Así mismo, se deberán adoptar medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000, localizados principalmente en las riberas de los ríos Genil y Yeguas, en las Sierras del Castillo y Gorda y en la Laguna de los Arenales o de Navarredonda.

Artículo 0.2.44. Clases de usos

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. También, con la finalidad de conservar, mantener y preservar el medio natural serán autorizables los usos medioambientales y, por último, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente Anexo.
2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 0.2.45. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo ocupante ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.
2. Condiciones generales de implantación.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.
 - b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.
 - c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.
 - d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el art. 43 de la LOUA.
4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.
 - a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.



- b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.
- c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.
- d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.
- e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Artículo 0.2.46. Zonificación.

- 1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica queda integrado por:

1.1. Paraje Natural Embalse de Cordobilla

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda Transformada

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Decreto 98/2004, de 12 de marzo, por el que se

regula el Inventario nacional de zonas húmedas, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural del Embalse de Cordobilla.

1.2. Reserva Natural Laguna de Tíscar

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural de la laguna de Tíscar.



1.3. Red Hidrográfica, Cauces y Riveras

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de protección de los embalses, ríos y arroyos existentes.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en la legislación específica en materia de dominio público hidráulico

1.4. Red de vías pecuarias

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existentes en el término Municipal de Puente Genil:

- Vereda de Herrera
- Cañada de Sevilla
- Colada de Granada
- Vereda de Puente Genil a Roda
- Cordel de Puente Genil a Alameda
- Vereda de Fuente Álamo.
- Vereda de Puente Genil a Moriles.
- Vereda de Puente Genil a Aguilar.
- Vereda de Buenrostro
- Vereda de Jogina
- Vereda de Málaga
- Vereda del Cortijo de Heredia de las Mestas
- Vereda del Cuquillo.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Económica de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

1.5. Áreas de Protección del Patrimonio Cultural

Se incluyen en esta subcategoría los espacios declarados Bien de Interés Cultural por sus características de especial importancia y se encuentran inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

Bien de Interés Cultural: Resolución/Disposición Adicional

Villa Romana de Fuente Álamo	05/07/2005
El Castillo de Anzur	25/06/1985
Las Mestas	23/06/2009
Torre de las Quebradas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
Cerro de las Gaseosas	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
Los Castellares (Astaza)	Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

1.6. Montes Públicos

Se incluye en esta categoría el Monte Público, propiedad del Ayuntamiento, Sierra del Niño

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE nº 280, 22-Nov-2003), Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE nº 102, 29-Abr-2006). Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. (BOE nº 163, 8-Jul-1992) (BOJA nº 57, 23-Jun-1992). Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.



2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, queda integrado por:

2.1 Áreas de Especial Protección Agrícola dentro integrada por la Zona de Huertas y la Zona de Regadío.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 1 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación.

2.2 Áreas de Especial Protección por sus valores arqueológicos, que incluye todos los Yacimientos Arqueológico que el Plan Vigente identifica en el Termino Municipal de Puente Genil no declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

- Cueva de Peñarrubias
- Villeta
- Sierra Yeguas
- Camorra de Puerto Rubio
- Pata del Mulo
- El Canal
- Canteruelas
- Las Tordecillas
- San Francisco

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.3 Áreas de Especial Impacto Paisajístico

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 3 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

2.4 Espacios Protegidos por el PEPMF-C

Son los siguientes terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba:

a. La Zona Húmeda Laguna de Tíscar.- es un espacio que constituye una singularidad natural dentro de la provincia de Córdoba que se ha visto gravemente afectado por los procesos de desecación, encontrándose en la actualidad gravemente alterado. Se exige sobre este espacio una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo, dada su singularidad y la importancia vital que poseen para el mantenimiento de un gran número de especies.

b. las Zonas Húmeda Transformada Embalse de Cordobilla.- este ámbito presenta un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión de sus características físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perilagunar o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.) por lo que debe presentar una protección compatible atendiendo a lo establecido el Plan.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 2 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba o norma que lo sustituya.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Para ésta categoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana objeto de Adaptación Parcial.

3.1 Áreas de Industrias Extractivas

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 7 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

anexo de las normas urbanísticas



3.2 Áreas de Protección Urbanística

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 6 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.3 Suelo No Urbanizable Genérico

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 8 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.4 Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 5 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.5 Sistemas Generales

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.49 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

Artículo 0.2.47. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Régimen General.

El régimen usos de los espacios calificados como de Especial Protección asume las determinaciones procedentes de su régimen particular, salvo que las derivadas de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo.

Artículo 0.2.48. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

1. El régimen general de usos que se establece es el siguiente:
 - a. Usos característicos: Los agrarios.
 - b. Usos autorizables:
 - Industrias que deban emplazarse en el medio rural y sean consideradas actuaciones de interés público o social.
 - Usos vinculados a las Obras Públicas.
 - Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.
 - Uso de vivienda vinculada a la explotación agraria.
 - c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.
2. Los usos desvinculados del destino agrario deberán someterse al régimen del artículo 42 y 43 de la LOUA.

Artículo 0.2.49 Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1. Sistema general de Infraestructuras:
 - Viarias
 - Red de carreteras principales y secundarias
 - Centro de Estacionamiento de Vehículos
 - Ferroviaria
 - Red ferroviaria convencional
 - Red de alta velocidad
 - Estación del Alta Velocidad (interés regional o singular)
 - Abastecimiento de agua: constituida por el Depósito de agua.



- Saneamiento: constituida por la estación depuradora
 - Electricidad: constituida por la subestación eléctrica de Cordobilla
 - Canal de Riego Genil-Cabra
3. Sistema General de Espacios Libres
 - Parque Fluvial Río Genil-Isla del Obispo
 - Recinto Ferial
 - Parque del Arroyo del Garrotalillo. Ampliación
 4. Sistema General de Equipamientos
 - Equipamiento Comunitario
 - Equipamiento Deportivo
 - Instalación de Autoescuela Municipal
 - Hospital (interés regional o singular)
 - Complejo Deportivo
 - Cementerio Municipal y Ampliación
 2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales en suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística
 3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional en la forma prevista en el artículo 52.3 de la LOUA.

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Puente Genil tiene la consideración de Plan General de Ordenación Urbanística.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Las remisiones a la legislación urbanística realizadas por las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que permanecen vigentes -tras la aprobación de la presente Adaptación- deben entenderse realizadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, las remisiones a la legislación sectorial deben entenderse realizadas a las leyes en vigor en cada momento.

Documento aprobado DEPRIMATIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:
31 OCT. 2011
En La Secretaría General

P U E N T E G E N I L

2. FICHAS URBANÍSTICAS



anexo de las normas urbanísticas

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

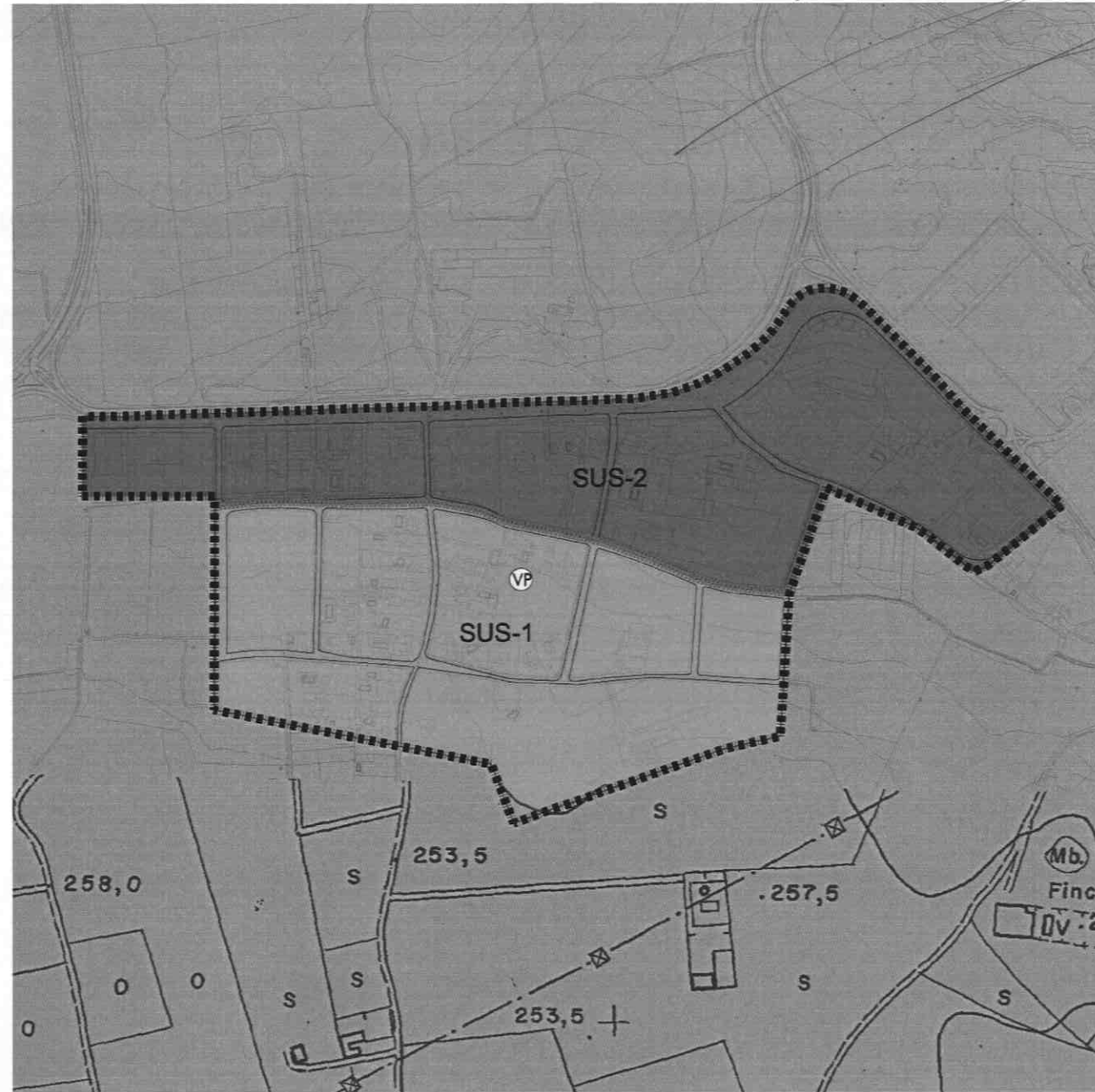
El/La Secretario/a General



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DENOMINACIÓN	SECTOR PP-R6.Las Palomas
Ámbito localizado al suroeste del núcleo principal, en el entorno conocido como Las Palomas	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO	SUELO URBANIZABLE
II. CATEGORÍA DEL SUELO	SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL SECTOR: 135.520 m ²	6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 17.870 m ²
2. USO GLOBAL: Residencial	7. EDIFICABILIDAD DESTINADA VPO: 5.361 m ²
3. DENSIDAD: 8,5 viv/Ha	8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO (ORIENTATIVO): 39
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 116	
5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,13 m ² /m ²	

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

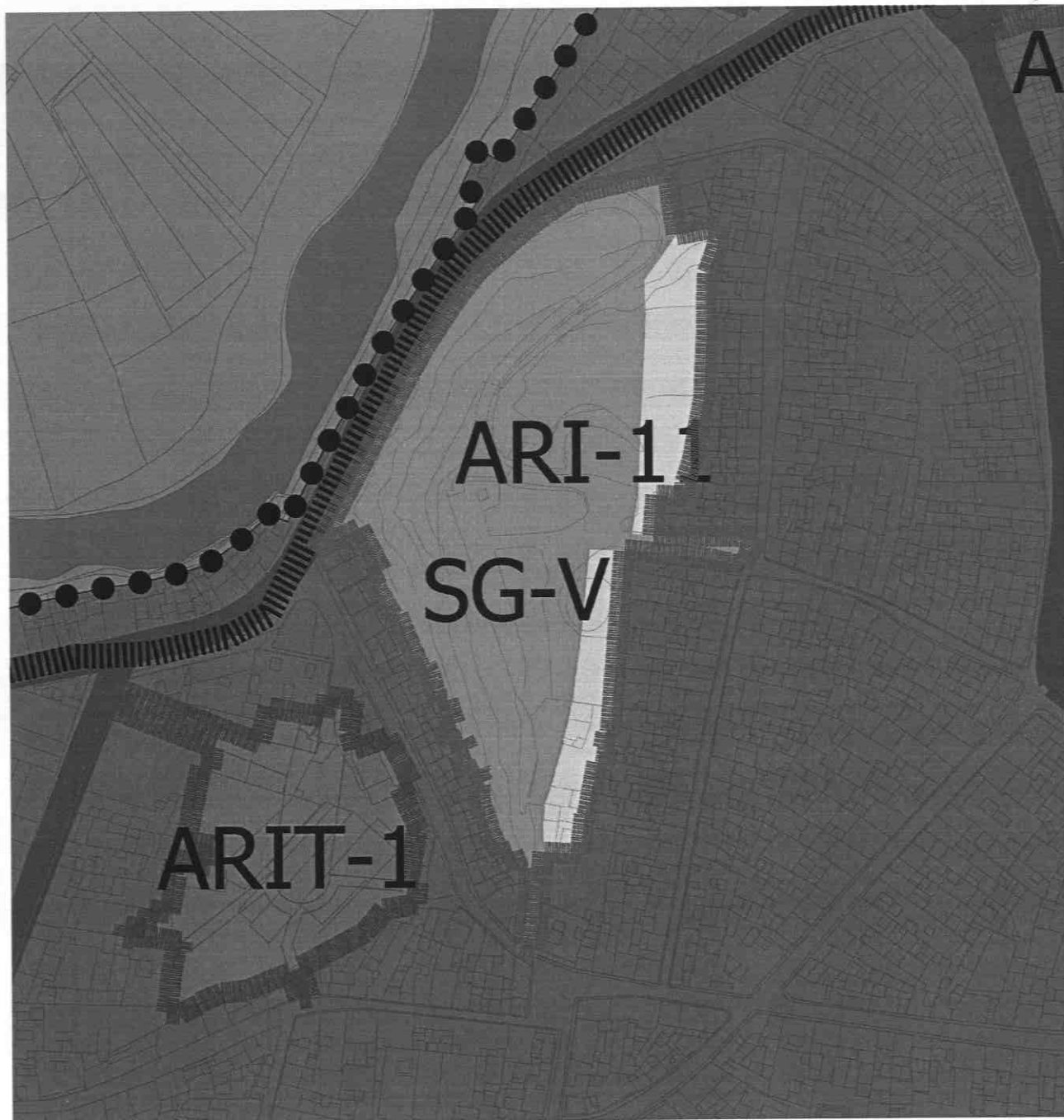
1. ÁREA DE REPARTO: Área de Reparto del Segundo Cuatrienio			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,12 UA/m ²			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO		- VIVIENDA LIBRE: 1	
		- VIVIENDA PROTEGIDA: 0,7	
- SITUACIÓN RESPECTO A LA CIUDAD: 1			
- SITUACIÓN RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES: 1			
- DENSIDAD: 1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
16.262,4	14.636,16	1.626,24	0

31 OCT. 2011

El/ La Secretario/a General

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PUENTE GENIL

anexo de las normas urbanísticas



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	PUENTE GENIL
2. DENOMINACIÓN	PERI-2 CERRO DE LOS POETAS	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	30%	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO			de la edificabilidad no materializada	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	16.440 m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	s/ordenación PE m ²
2. USO GLOBAL	Residencial	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	s/ordenación PE viv.
3. EDIFICABILIDAD	s/ordenación PE m ² /m ²	7. ORDENANZAS	C. H.
4. DENSIDAD	s/ordenación PE viv./has		

III. RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
12.500 m ²	s/art 17 de la LOUA m ²	- m ²	s/art 17 de la LOUA m ²	- m ²	s/PE

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio 1 Bienio

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día de hoy:

31 OCT. 2011

El/La Secretario/a General



ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	PUENTE GENIL
2. DENOMINACIÓN	PERI-5 CERRO DE LAS CUENCAS Y EL RINCONCILLO	
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	
	MEJORA	X
	REHABILITACIÓN	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	30%	m ²
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO			de la edificabilidad no materializada	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES					
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.	20.800 m ²	5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	s/ordenación PE m ²		
2. USO GLOBAL	Residencial	6. N° MÁXIMO DE VIVIENDAS	s/ordenación PE viv.		
3. EDIFICABILIDAD	s/ordenación PE m ² /m ²	7. ORDENANZAS	V.R.A.		
4. DENSIDAD	s/ordenación PE viv./has				

III. RESERVAS DOTACIONALES

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
- m ²	s/art 17 de la LOUA m ²	- m ²	s/art 17 de la LOUA m ²	- m ²	s/PE

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial y Proyecto de Urbanización
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación-Compensación
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º Cuatrienio 1 Bienio