

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESPEJO (CÓRDOBA)

MEMORIA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA. TEXTO REFUNDIDO
2013

El presente documento de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (Adaptación total a la ley de ordenación urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento) del Municipio de Espejo ha sido elaborado por el siguiente equipo redactor:

Antonio Manuel Raya Martín, arquitecto. (COA Córdoba N° 467)



Jorge Ferral Sevilla, arquitecto urbanista.

José Luis Sainz-Pardo Prieto-Castro, arquitecto y urbanista.

Ramón de los Santos Cuevas Rebollo, arquitecto y urbanista.



Jesús Díaz Gómez, arquitecto.

Isabel Jiménez López, arquitecta.

Javier del Rey Carral, abogado.

buró4

Asesor jurídico:

Ricardo Martínez Alfaro, abogado. Técnico urbanista.

Asesor Medioambiental:

Manuel Lobeto Martín, ingeniero técnico agrícola.

Colaboradores en el documento para Aprobación Provisional:

Jairo Fernández Rodríguez, arquitecto.

Colaboradores hasta la Aprobación Inicial:

Francisco Crespo García, arquitecto.

José Luis Ruiz Carrillo, arquitecto.

Inmaculada Núñez García, arquitecta.

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ADAPTACIÓN.	13
1.1. Introducción.	
1.2. Criterios y Objetivos de la Adaptación.	
2.- INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.	17
2.1. Antecedentes de planeamiento. (NNSS).	
2.2. Análisis de las resoluciones aprobatorias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	
2.3. Grado de desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	
2.4. Base planimétrica utilizada en la Adaptación.	
3.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (Adaptación Total a la LOUA)	31
3.1. Clasificación de suelo.	
3.2. Clasificación de Suelo Urbano.	
3.3. Clasificación de Suelo Urbanizable.	
3.4. Clasificación de Suelo No Urbanizable.	
3.5. Sistemas Generales y Locales.	
3.6. Cálculo del estándar de Sistemas Generales de Espacios Libres por habitante. Art-10,1,a,c,c,1.	
4.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.	41
4.1. Delimitación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.	
4.1.1. Criterios para la delimitación de estas categorías.	
4.1.2. Análisis del desarrollo de las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.	
4.1.3. Identificación de Suelos Urbanos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, que deban incorporarse a la categoría de No Consolidados.	
4.2. Ordenación Estructural y Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.	
4.2.1. Análisis de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Identificación de los ajustes introducidos.	
4.2.2. Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales.	

4.3. Ordenación Estructural y Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.	
4.3.1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado	
4.3.2. Áreas de Reforma Interior	
4.3.3. Identificación de Sectores y Áreas sujetos a régimen transitorio.	
4.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto y definición de Aprovechamientos Medios.	
5.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	55
5.1. Suelo Urbanizable Ordenado.	
5.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.	
5.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado.	
5.4. Áreas de Reparto. Aprovechamiento urbanístico.	
6.- ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	59
6.1. Descripción de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.	
6.2. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la zonificación urbanística y en los tipos de usos regulados.	
6.3. Descripción y justificación de las categorías y tipos de suelo no Urbanizable de la Adaptación.	
6.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.	
6.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.	
6.3.3. Suelo No Urbanizable de carácter natural rural.	
6.4. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la zonificación del suelo no urbanizable en el texto integrado del PGOU.	
6.5. Elementos protegidos en suelo no urbanizable. Recursos Culturales	
7.- ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL.	77
7.1. Contexto Técnico Jurídico.	
7.2. Espejo en el Sistema de Ciudades del POTA.	
7.3. Incidencias sobre el Modelo territorial.	

8.- MARCO PARTICIPATIVO.

81

- 8.1. Resolución de Alegaciones al Documento de Aprobación Inicial.
- 8.2. Justificación de Cumplimiento de los Informes Sectoriales
- 8.3. Justificación de Cumplimiento del Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) Guadajoz. De 14 De Octubre De 2009.

9.- DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE LA CPOTU RELATIVA AL PGOU DE ESPEJO

105

- 9.1. Introducción
- 9.2. Consideraciones y valoraciones
- 9.3. Subsanación de deficiencias

MEMORIA

NORMATIVA

Normas urbanísticas, y fichas de planeamiento y gestión.

CATÁLOGO

Catálogo de bienes y espacios protegidos.

E.I.A.

Estudio de Impacto Ambiental simplificado.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

PLANOS

Planos de Información

INF-01	Normas Subsidiarias de Planeamiento. Término Municipal.	1:15.000
INF-02	Normas Subsidiarias de Planeamiento. Núcleo Urbano.	1: 2.000
INF-03	Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos POTSURCO	1: 15.000

Planos de Ordenación

ORD-01	Ordenación Estructural. Término Municipal.	1:15.000
ORD-02	Ordenación Estructural. Núcleo Urbano.	1: 2.000
ORD-03	Ordenación Completa. Término Municipal.	1:15.000
ORD-04	Ordenación Completa. Núcleo Urbano.	1: 2.000

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ADAPTACIÓN.

1.1. INTRODUCCIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espejo fueron aprobadas inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha de 25 de julio de 2002, abriéndose a continuación un periodo de información pública de un mes mediante anuncio publicado en el BOP número 139 de 7 de agosto de 2002, en un diario de los de mayor difusión provincial, de fecha 29 de agosto de 2002 y en el tablón de anuncios del ayuntamiento.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se aprueba con posterioridad a la Aprobación Inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espejo. La Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, en su apartado 1 determina que *los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley (LOUA), haya recaído ya aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenida en la legislación sobre régimen de suelo y ordenación urbana, estatal y autonómica vigente.*

En virtud de la citada disposición transitoria de la LOUA, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espejo fueron aprobadas definitivamente por acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006 y publicadas el miércoles 26 de julio del mismo año en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba (Número 135). Si bien esta resolución de aprobación definitiva, es parcial, debiendo la Corporación Municipal efectuar las correspondientes subsanaciones y elevarla a la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Córdoba para su aprobación definitiva final.

Dichas subsanaciones y el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espejo (NNSS) se aprueban definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de diciembre de 2007 y se publica en el BOP de Córdoba número 17 el martes 29 de enero de 2008.

1.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ADAPTACIÓN.

El presente documento se redacta a iniciativa de la Diputación de Córdoba en el marco del Programa de Asistencia Urbanística (PAU) dentro del subprograma de adaptaciones de planeamiento urbanístico municipal, quedando el municipio de

Espejo en la zona PPU-07 que incluye los instrumentos de planeamiento general de Adamuz, Bujalance, Cañete de las Torres, Cardeña, Doña Mencía, Espejo, Fuente Tojar, Hinojosa del Duque, Montalbán, Santa Eufemia, Villanueva de Córdoba, Villanueva del Rey y Zuheros, Carcabuey, Valsequillo y Los Blázquez.

En virtud de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA se redacta y tramita el presente documento de Adaptación total a la a la misma en su vigente redacción, que adquiere la formalización de Revisión. Se entiende por Adaptación la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor (NNSS) a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Una vez aprobado definitivamente y publicado, este documento de adaptación entrará en vigor sustituyendo por completo al planeamiento vigente.

El presente documento de Planeamiento General de Espejo es una Adaptación a las determinaciones de la LOUA del modelo de ciudad y de las determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 2006 y de las subsanaciones y el Texto Refundido publicado en 2008.

Se podrán modificar algunas determinaciones de las NNSS con el fin de garantizar la disposición de suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida en virtud del artículo 10.1.A).b) de la LOUA y sus modificaciones posteriores, como el artículo 23 Uno de la Ley 13/2005 y el artículo primero de la Ley 1/2006. A estos efectos y con base en el artículo 3.2.b). del Decreto 11/2008, de 22 de enero, no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS-2006, si bien estos parámetros no serán exigibles en aquellos sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes de iniciar el trámite del presente documento de Adaptación. En esta adaptación se ha mantenido la edificabilidad en todos los casos y se ha aumentado la densidad de viviendas del único sector de suelo urbanizable residencial con el fin de introducir la vivienda protegida necesaria sin alterar la viabilidad económica del sector en la medida de lo posible.

Con carácter general el presente documento mantendrá las determinaciones de uso, densidades y edificabilidades, los aprovechamientos medios (tipo), señalará los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural declarados por la legislación sobre patrimonio histórico y garantizará el cumplimiento de los estándares para parques, jardines y espacios libres establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA.

Estos criterios de actuación, junto con los posibles y leves retoques que se estimen oportunos para un ajuste preciso al medio físico y jurídico, son los que se aplican para la presente Adaptación a la LOUA.

El objetivo es tramitar, aprobar, y su entrada en vigor de un documento de Planeamiento General en el marco de la Ley 7/2002 de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía conforme al modelo de ciudad que dibuja las Normas Subsidiarias de Planeamiento 2006 de Espejo.



2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. (NNSS)

El Planeamiento General de Espejo lo constituye, hasta la aprobación y publicación de la presente Adaptación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de 2006, cuya subsanación y Texto Refundido fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de diciembre de 2007 y se publica en el BOP de Córdoba número 17 el martes 29 de enero de 2008. De hecho, éstos son los únicos documentos de planeamiento general que se recogen en el Inventario de Planeamiento Urbanístico para el municipio de Espejo.

El título I de la normativa de las NNSS regula el *ámbito de vigencia y obligatoriedad*, el Título II el *régimen urbanístico del suelo* (derechos y deberes de la propiedad), y el Título III regula las *normas de procedimiento y tramitación* (licencias, deber de conservación y ruina).

En el Título IV se regulan las *determinaciones generales en Suelo Urbano y urbanizable* (condiciones generales de uso, regulación pormenorizada de usos y condiciones generales de la edificación). Ya en el Título V se desarrolla la *normativa específica en Suelo Urbano* y en el Título VI se regula el *Suelo Urbanizable*, tratando el Suelo No Urbanizable en los Títulos VII y VIII. El último apartado de la normativa, el Título IX, lo componen las *normas de urbanización*.

El Suelo Urbano se regula en el Título V de la normativa, si bien serán de aplicación las determinaciones generales del Título IV donde se definen las condiciones generales de usos y edificaciones, así como el Título IX donde se regulan las obras de urbanización.

2.1.1. Suelo Urbano: Descripción.

Las NNSS vienen a consolidar y reglar el núcleo urbano existente tanto en su interior como en sus bordes, mediante la clasificación y categorías en Suelo Urbano consolidado y no consolidado, generando un escaso Suelo Urbanizable por lo que es un planeamiento centrado en la mejora y consolidación de la calidad de la ciudad existente.

No significa que, las NNSS de Espejo, no incorporen nuevas zonas tanto residenciales como dotacionales y productivas, si bien esta incorporación se produce por mejora de zonas urbanas inacabadas, suelos no consolidados, y por la consolidación de crecimientos existentes en el momento de la redacción de dicho planeamiento general.

Este planteamiento de partida explica la existencia de muchas bolsas de Suelo Urbano no consolidado para las que se prevén diversos estudios de detalle y planes especiales como instrumentos de desarrollo urbanístico.

En el interior del casco urbano, así como en zonas más externas cercanas a los mencionados bordes urbanos se planean diversas actuaciones de consolidación y mejora. Parece interesante resaltar la consolidación de todo el extremo sureste con la creación de nuevos viarios, zonas residenciales y espacios libres (SUNC-PE13), así como una gran manzana dotacional de espacios libres y equipamiento deportivo (SUNC-PE2).

Otras actuaciones que generan nuevos viarios y zonas residenciales son el SUNC-ED8 en la zona central Este del núcleo urbano y el SUNC-PE14 al noreste del núcleo urbano. Además de estas actuaciones hay diversas bolsas de Suelo Urbano no consolidado que actúan sobre vacíos urbanos actuales, completando la consolidación y mejora de la ciudad con actuaciones previstas en Suelo Urbano consolidado de las que se destaca la mencionada mejora de accesos al sur (SUC-PE12) y los viarios que desde dicho acceso continúan a lo largo del borde Este para mejorar la funcionalidad de la zona industrial, así como la mejora del entorno monumental del castillo como atractivo turístico de primer orden (SUC-PE11).

La zona oeste del borde urbano en su zona norte se define en contacto con suelos no urbanizables de enorme pendiente topográfica que se protegen por su valor paisajístico, y en la zona sur del borde oeste se marcan tres bolsas de Suelo Urbano no consolidado para uso residencial a desarrollar mediante estudios de detalle (ED3, ED4 y ED5), planeando un viario a lo largo de todo el borde oeste a través de todas estas bolsas de Suelo Urbano no consolidado que se prolonga por Suelo No Urbanizable.

La pequeña zona sur del borde urbano se presenta como Suelo Urbano consolidado, creando una zona de accesos a la ciudad muy dinámicos desde el punto de vista del tráfico que darán soporte viario a la zona industrial adyacente planteando una actuación en Suelo Urbano consolidado (SUC-PE12) y dos pequeñas actuaciones de consolidación para rematar la fachada de la ciudad a esta zona de acceso (SUNC -ED1 y SUNC-ED2). Además en este borde sur se ubican dos grandes bolsas de equipamientos y una de servicios aislados (terciario).

La actuación para la mejora de los viarios de acceso a la ciudad situados en el borde urbano sur, se extiende por el borde urbano Este en su mitad más meridional si bien este borde se culmina con una amplia zona industrial existente que se apoyará en los amplios viarios a mejorar según lo planeado. El resto del borde urbano Este, la mitad septentrional, se limita a reconocer el Suelo Urbano consolidado existente.

Con la implantación de las actuaciones previstas en este planeamiento general el núcleo urbano quedaría muy mejorado y consolidado incidiendo además en la funcionalidad y apoyo de las zonas productivas, preservando el resto del término municipal con el que se integraría potenciando el valor paisajístico de ciertas zonas.

Los ámbitos de actuación en Suelo Urbano de las NNSS son:

Normas Subsidiarias Ámbitos de actuación en Suelo Urbano	
<i>SUNC - Suelo Urbano no consolidado</i>	
SUNC-ED1	Fachada a la travesía urbana de la N432 en el sur del núcleo urbano
SUNC-ED2	Fachada a la travesía urbana de la N432 en el sur del núcleo urbano
SUNC-ED3	Conformación del borde urbano oeste en la mitad meridional del núcleo urbano
SUNC-ED4	Conformación del borde urbano oeste en la mitad meridional del núcleo urbano
SUNC-ED5	Conformación del borde urbano oeste en la mitad meridional del núcleo urbano
SUNC-ED6	Sector de servicios aislados en el extremo este de la parte central del núcleo urbano
SUNC-ED7	Manzana en la margen sur de la C/ Montilla junto a la gran bolsa dotacional
SUNC-ED8	Entre la C/ Cervantes y la bolsa dotacional, en el centro este del núcleo urbano
SUNC-ED9	Ámbito entre la C/ Batalla Munda y C/ Cervantes
SUNC-PE2	Gran bolsa dotacional en núcleo urbano con la piscina y el campo de fútbol municipal
SUNC-PE3	Alcacer entre C/ San Bartolomé y C/ Trinidad Comas
SUNC-PE4	Alcacer al sur de la C/ Moral
SUNC-PE7	Alcacer entre C/ Virgen de Gracia y C/ La Cava
SUNC-PE8	Alcacer entre C/ Carril de las Cruces y C/ Virgen de Gracia
SUNC-PE9	Alcacer entre C/ Cuesta del Mesón y C/ Moral
SUNC-PE10	Alcacer entre C/ Virgen del Rosario y C/ Postigo de San Sebastián
SUNC-PE13	"El Cerro", la mayor bolsa en SUNC, situada en el sur del núcleo urbano
SUNC-PE14	Ámbito ubicado en el noreste del núcleo urbano.
<i>SUC - Suelo Urbano consolidado</i>	
SUC-PE11	Entorno urbano del Castillo y la Iglesia Parroquial de San Bartolomé
SUC-PE12	Travesía urbana de la N432
SUC-AA2	Apertura de calle al fondo del Callejón Molina

2.1.2. Suelo Urbanizable: Descripción.

El Título VI de la normativa de las Normas Subsidiarias regula el Suelo Urbanizable, siendo también de aplicación las determinaciones generales del Título IV donde se definen las condiciones generales de usos y edificaciones, así como el Título IX donde se regulan las obras de urbanización.

En contraste, con el Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable tiene muy pocos ámbitos de actuación, solamente dos, definiendo un único sector discontinuo junto al núcleo urbano, situado al norte (SUS-PP1), existiendo otro sector industrial

apartado del núcleo urbano (SUS-PP2), que se sitúa al sur y se califica con uso industrial para una promoción pública por parte del ayuntamiento.

En este sentido, el borde norte de la ciudad se culmina incorporando la bolsa de Suelo Urbanizable (SUS-PP1) en prolongación de la calle Pilar Salado que va desde la Fuente Pilar Salado hasta el Colegio Público Cervantes. Este sector es discontinuo, creando una zona para vivienda unifamiliar aislada y otra para dotaciones junto al Colegio Cervantes que rescata un importante yacimiento arqueológico.

Normas Subsidiarias Sectores en Suelo Urbanizable	
<i>SUS - Sector de Suelo Urbanizable</i>	
SUS – PP1	Sector Residencial al norte del núcleo urbano al que se adosa.
SUS – PP2	Sector Industrial en la carretera a Montilla de promoción pública

2.1.3. Suelo No Urbanizable: Descripción.

El Título VII de la normativa de las Normas Subsidiarias define las determinaciones generales en el Suelo No Urbanizable, siendo también de aplicación la normativa específica en Suelo No Urbanizable que desarrolla el Título VIII.

La planificación sobre el término municipal, más allá del núcleo urbano clasifica todo como Suelo No Urbanizable excepto la mencionada bolsa de Suelo Urbanizable para uso industrial (SUS-PP2) ubicada en la margen derecha de la carretera Espejo-Montilla, en el paraje denominado “El Montecillo”.

El resto del municipio es Suelo No Urbanizable con zonas de Especial Protección y zonas no urbanizables sin protección especial que se separan en “zonas periurbanas” preservadas para el futuro crecimiento natural del núcleo urbano, y “campiña de Espejo”. Esto se completa con la identificación de equipamientos en Suelo No Urbanizable, los cuales se relacionan en el siguiente apartado dedicado a los “sistemas generales”.

Inicialmente, las Normas Subsidiarias de Espejo se tramitaron incorporando como Suelo No Urbanizable de Especial Protección todo lo propuesto en las conclusiones del documento de impacto ambiental. Posteriormente, tras la resolución de la Comisión Provincial se redacta el Texto Refundido y se eliminan los ámbitos de Especial Protección por valor paisajístico que rodeaban al núcleo urbano para, tal como se indicaba en la mencionada resolución, evitar el bloqueo de los terrenos de posible crecimiento de la ciudad.

El documento refundido del planeamiento general no protege ningún suelo por su valor paisajístico en el entorno del núcleo urbano excepto las laderas del oeste en la zona norte, considerando las siguientes categorías:

- SNU de Especial Protección por legislación específica:
 - Vías pecuarias. Inicialmente en algunos ámbitos se superponían dos tipos de protección; la de vías pecuarias y las de ejes visuales. Pero finalmente, tras la resolución de la comisión provincial, el texto refundido hace prevalecer la protección por legislación específica de las vías pecuarias y elimina superponer otras consideraciones de protección.
 - Cauces fluviales. Se reconocen todos los cauces, si bien para proteger la ribera del arroyo Montecillo en lugar de separar la protección del cauce (por legislación específica) de la protección de su arbolada ribera, se opta por representar un cauce ampliado en su anchura, lo cual no se ajusta literalmente a la protección por legislación específica.
- SNU de Especial Protección por sus valores específicos:
 - Histórico-culturales. Fuentes, edificaciones y yacimientos de interés.
 - Agrícolas. Protege las vegas del río Guadajoz y del arroyo Carchena coincidiendo con sendas unidades ambientales identificadas en el documento de impacto ambiental.
 - Paisajísticos. Se limita finalmente a proteger las laderas del extremo oeste del pueblo en su mitad septentrional (paraje La Albufera).
- Suelo No Urbanizable, donde se diferencia una zona en el entorno del núcleo urbano bajo la denominación de no urbanizable “periurbano” (como posibles suelos de crecimiento del núcleo urbano) y el resto como campiña de Espejo.

2.1.4. Sistemas Generales.

Además de estos suelos no urbanizables, se reconocen como “*Sistemas en Suelo No Urbanizable*” las carreteras, los equipamientos en Suelo No Urbanizable y sistemas técnicos (depósito de agua y estación depuradora).

Las NNSS de Espejo no reconocen Sistemas Generales ya que no diferencian entre sistemas locales y generales definiendo directamente usos pormenorizados. Los suelos que albergan usos con mayor carácter “general” se consideran equipamientos situados en Suelo No Urbanizable:

- Cementerio de San Roque.
- Parque Rural del Borbollón.
- Campo de Tiro Municipal.

- Parque y pista deportiva Cementerio Viejo (SNU-PE1).

En Suelo Urbano no se diferencian los Sistemas Locales de los Generales, si bien cabe destacar, por su tamaño y uso singular, la zona de la piscina y el campo de fútbol completado con espacios libres que conforman un amplio conjunto dotacional el cual se preveía desarrollar mediante plan especial (SUNC-PE2).

2.2. ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES APROBATORIAS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

2.2.1. Aprobación Definitiva parcial.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Espejo se tramitaron en el marco de la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana LRSOU. Y fueron aprobadas definitivamente, en virtud de la disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, por acuerdo adoptado en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 8 de junio de 2006, si bien en la propia resolución de aprobación las NNSS se dejaron suspendidas instando a la Corporación Municipal a efectuar la correspondiente subsanación en base a las valoraciones y consideraciones efectuadas en el apartado 1º del fundamento de derecho segundo de la resolución.

2.2.2. Aprobación de la Subsanación y el Texto Refundido de las NNSS 2006.

La Subsanación y el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Espejo se aprueban por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 21 de diciembre de 2007 y se publica en el BOP de Córdoba número 17 el martes 29 de enero de 2008.

2.2.3. Deficiencias apreciadas en la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba y subsanación aportada en el documento refundido definitivamente aprobado.

A continuación se relacionan y explican las deficiencias subsanadas por el documento refundido con el mismo esquema y orden que establecía la resolución aprobatoria con suspensión anteriormente citada:

- 2.2.3.1. En relación con el Suelo del núcleo urbano:

DEFICIENCIA: La calificación como espacio libre público de parte de la parcela reconocida como Suelo Urbano consolidado en la C/ Trasera de Santo Domingo, así como su acceso.

SUBSANACIÓN: Se sustituye la calificación otorgada de espacio libre público, a calificación de “alcacer”, de parte de la parcela reconocida como Suelo Urbano consolidado en la C/ Trasera de Santo Domingo. Asimismo se incluye el acceso a dicha parcela dentro de la zonificación de viario público.

DEFICIENCIA: Los terrenos municipales situados al norte del PE-13, deberán garantizar mediante la disposición de los instrumentos urbanísticos adecuados, la ejecución del viario previsto por el plan.

SUBSANACIÓN: Se delimita una nueva unidad de ejecución, SUNC – ED9, que incluye una amplia superficie de suelo vacante, de propiedad municipal, así como el viario colindante previsto por el planeamiento.

DEFICIENCIA: El plano de ordenación N°2 del núcleo urbano principal, deberá completarse con la definición del entorno del BIC de la Iglesia de San Bartolomé.

SUBSANACIÓN: Se incluye la delimitación, aprobada por la Consejería de Cultura, del entorno del BIC de la Iglesia de San Bartolomé.

DEFICIENCIA: Por las especiales características topográficas y de espacios no edificables de los alcaceres existentes en el núcleo urbano, deberá crearse una calificación específica distinta de la de espacio libre dotacional, compatible con su condición de titularidad pública o privada, y sin perjuicio de mantener los planes especiales de iniciativa pública previstos.

SUBSANACIÓN: Se crea la calificación de “alcacer” como nueva calificación de Suelo Urbano, no edificable y compatible con la condición de espacio de titularidad pública o privada, para los suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad.

- 2.2.3.2. En relación con los Sistemas y Equipamientos:

DEFICIENCIA: Debe justificarse la eliminación/reubicación de los equipamientos relativos a Matadero Municipal, residencia de Ancianos, y Servicio de Correos y Telégrafos. Por otra parte, no resulta adecuada la identificación en el plano de información N° 4.4, con la categoría de equipamientos, de los edificios del Casino, y del Hogar Parroquial.

SUBSANACIÓN: Se completa la memoria con la justificación de la eliminación de los equipamientos de matadero municipal, residencia de ancianos y servicio de Correos y Telégrafos. Asimismo se suprime del

plano de información urbanística 4.4 la calificación como equipamiento público de los edificios del Casino y Hogar Parroquial.

DEFICIENCIA: Resulta incoherente la calificación, como espacio libre, del edificio destinado a equipamiento situado en la C/ San Bartolomé.

SUBSANACIÓN: Se califica como equipamiento el edificio situado dentro de la zona verde recayente a la calle San Bartolomé.

DEFICIENCIA: Resulta incompleta la identificación de equipamientos en Suelo No Urbanizable al no identificarse la estación depuradora de aguas residuales, el Parque Rural del Borbollón, y el Campo de Tiro Municipal.

SUBSANACIÓN: Se completa el listado de los equipamientos en Suelo No Urbanizable con el Parque Rural del Borbollón y Campo de Tiro Municipal. Asimismo se incluye como sistema técnico el enclave de la nueva estación depuradora de aguas residuales.

- 2.2.3.3. En relación con las unidades de ejecución y los sectores:

DEFICIENCIA: Las fichas de planeamiento de los sectores de Suelo Urbanizable resultan incompletas al omitir las determinaciones correspondientes al área de reparto y aprovechamiento medio. Asimismo éstas, y las de las distintas unidades de ejecución y actuaciones aisladas, deberán completarse con los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, o de su ejecución.

SUBSANACIÓN: Se incluye en las fichas de planeamiento correspondientes a los sectores en Suelo Urbanizable, SUS-PP1 y SUS-PP2, las determinaciones relativas al área de reparto y aprovechamiento medio. Asimismo todas las fichas de planeamiento correspondientes a las distintas unidades de ejecución y actuaciones aisladas se completan con los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo, o de su ejecución.

DEFICIENCIA: En consideración a las características topográficas y a los objetivos de obtención del alcacer previsto en la UE-ED-9, el planeamiento de desarrollo previsto debiera ser realizado por un plan especial, a fin de determinar y precisar la ordenación definitiva.

SUBSANACIÓN: Se cambia la figura de planeamiento de desarrollo prevista en la anteriormente denominada unidad de ejecución SUNC-ED9, Estudio de detalle, por la de plan especial, pasando a denominarse SUNC-PE4, a fin de dotar de un mayor margen de libertad a la ordenación definitiva, todo ello en atención a la complejidad topográfica de la ordenación prevista.

DEFICIENCIA: En la UE-ED7, la ordenación propiciará la correcta integración del viario propuesto con una adecuada disposición de los

espacios lucrativos resultantes, evitando la consolidación de espacios residuales de difícil utilización y edificación, especialmente en el encuentro del viario propuesto en la C/ Montilla.

SUBSANACIÓN: Se modifican levemente las alineaciones traseras de la edificación correspondiente a la unidad de ejecución SUNC-ED7, a fin de adecuar la forma del nuevo suelo construible a los patrones comunes de la edificación tradicional.

DEFICIENCIA: Resulta incompleto el plano de ordenación N° 2 del Núcleo Principal, al omitir el ámbito del PE-12.

SUBSANACIÓN: Se subsana la omisión relativa a la delimitación de la unidad de ejecución SUC-PE12.

DEFICIENCIA: En el sector del Castillo, PE11, su ámbito debería incluir el viario circundante a fin de garantizar la integración de su urbanización con dicho conjunto monumental.

SUBSANACIÓN: Se incluye el viario circundante a fin de garantizar la integración de su urbanización, en el ámbito del sector del Castillo SUC-PE11.

DEFICIENCIA: Las fichas de planeamiento de los planes especiales a redactar sobre alcaceres, incorporarán a sus objetivos la delimitación, en su caso, de las actuaciones expropiatorias que resulten necesarias.

SUBSANACIÓN: Se incorpora a los objetivos de los planes especiales, a desarrollar sobre los alcaceres identificados en Suelo Urbano, la delimitación, en su caso, de las actuaciones expropiatorias que resulten necesarias.

- 2.2.3.4. En relación con el Suelo No Urbanizable:

En relación a las categorías:

DEFICIENCIA: Las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación sectorial, de cauces fluviales, y SNU de Especial Protección por sus valores paisajísticos y ecológicos de cauces y riberas del Río Guadajoz y del Arroyo Carchena, deben integrarse en el SNU de Especial Protección por legislación específica. Ello sin perjuicio de regular la protección de estos elementos desde una sola categoría de SNU. Igualmente la categoría del SNU de Especial Protección por planificación, por sus valores paisajísticos, sector occidental del Arroyo Montecillo, debería integrarse en la del SNU de Especial Protección por legislación, de cauces fluviales.

SUBSANACIÓN: Se incluyen dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por legislación sectorial de cauces fluviales los suelos correspondientes a los cauces y riberas del Río Guadajoz y Arroyo

Carchena, así como los correspondientes al sector occidental del Arroyo Montecillo.

DEFICIENCIA: La categoría de SNU de Especial Protección por legislación sectorial, de yacimientos arqueológicos, debe circunscribirse únicamente a aquellos elementos protegidos por legislación administrativa en materia de patrimonio histórico, en caso contrario deberían integrarse en la categoría de SNU de Especial Protección por planificación, por sus valores históricos y culturales.

SUBSANACIÓN: Al no contar ningún yacimiento arqueológico relacionado con Especial Protección por legislación sectorial en materia de patrimonio histórico, se integran todos dentro de la categoría de SNU de Especial Protección por sus valores históricos y culturales.

DEFICIENCIA: No se justifica el establecimiento de la categoría SNU de Especial Protección por planificación, por sus valores paisajísticos de ejes visuales sobresalientes, por cuanto su ámbito y régimen de uso es análogo a la categoría de SNU de sistemas territoriales, específicamente de comunicaciones.

SUBSANACIÓN: Se elimina la categoría de SNU de Especial Protección por sus valores paisajísticos los denominados ejes visuales sobresalientes, por cuanto su ámbito y régimen de uso es análogo a la categoría de SNU de sistema de comunicaciones.

DEFICIENCIA: La categoría SNU de Especial Protección por planificación, por sus valores paisajísticos de la corona de protección del núcleo de Espejo, dada la gran superficie que abarca y su proximidad al núcleo urbano, deberá justificar su condición de Especial Protección, ya que contiene los suelos para el crecimiento natural del núcleo urbano.

SUBSANACIÓN: Se sustituye la condición de SNU de Especial Protección por planificación, por sus valores paisajísticos otorgado a la corona de protección de Espejo, por la de SNU especialmente preservado en atención a su cualificación como ámbito de futuro crecimiento urbano del núcleo principal. Consecuentemente se corrige su delimitación que pasa a ceñirse estrictamente, en su lado Norte, al trazado de la nueva variante.

En relación a la normativa:

DEFICIENCIA: La categoría de uso específica para el servicio de carretera cabe entenderla como innecesaria, por cuanto los usos regulados en ella, pueden ser determinados en otras categorías de uso ya regulados en las presentes NNSS

SUBSANACIÓN: Se elimina la categoría de usos específica para el servicio de carretera.

DEFICIENCIA: En el contenido del artículo 7.3.8 (finalmente 7.3.7) que regula el requisito de licencia directa de varios usos previstos, deberá armonizarse con el artículo 42.1 de la LOUA.

SUBSANACIÓN: Se ha introducido en el artículo 7.3.7 (antes 7.3.8) la necesidad de su tramitación de acuerdo con el artículo 42 de la LOUA.

DEFICIENCIA: En lo relativo a la regulación del uso de vivienda familiar vinculada a fines agrarios habrá que adaptarse al artículo 52 de la LOUA.

SUBSANACIÓN: Se establecen más requisitos en la regulación del uso de vivienda unifamiliar vinculada a fines agrarios, en especial en lo referente al tamaño de la parcela mínima exigible (Art. 7.3.9, antes 7.3.10).

DEFICIENCIA: No se justifica, en atención al grado de conocimiento e investigación de los yacimientos arqueológicos incluidos en el SNU de Especial Protección por yacimientos arqueológicos, la prohibición de cualquier tipo de actuación de desarrollo prevista, por lo que la capacidad de usos permitidos o autorizables establecida para los mismos, requerirá, en todo caso, el informe de la administración competente en materia de patrimonio arqueológico.

SUBSANACIÓN: Se establece en el artículo 8.2.1.2 que cualquier actuación en el ámbito de los yacimientos arqueológicos deberá contar con informe de la administración competente en materia de patrimonio arqueológico.

- 2.2.3.5. En relación con las normas urbanísticas:

DEFICIENCIA: La altura de edificación de las ordenanzas de uso industrial (6m y 6,5m), no parece guardar relación con las necesidades del uso pretendido, llegando a ser incluso inferior a la regulada para el uso residencial 2 (7m).

SUBSANACIÓN: Se incrementa la altura máxima autorizable para uso industrial.

DEFICIENCIA: En coherencia con la necesidad de solicitar licencia de demolición, deberá incluir la necesidad de aportar los proyectos de demolición.

SUBSANACIÓN: Se aclara la necesidad de aportar proyecto de demolición.

DEFICIENCIA: La prohibición de instalar antenas e infraestructuras de telefonía móvil, supera el alcance regulador de las Normas Urbanísticas de las NNSS

SUBSANACIÓN: Se elimina la prohibición de instalar antenas de telefonía móvil del artículo 4.3.6.

DEFICIENCIA: La regulación sobre dimensión mínima del patio al que podrán recaer ventanas de una sola vivienda, establecida en 4m de diámetro, deberá asegurar que no es aplicable a efectos de considerar la vivienda como exterior.

SUBSANACIÓN: Se elimina la posibilidad de patio de cuatro metros de diámetro para la consideración de vivienda como exterior.

DEFICIENCIA: No se desarrolla en las normas ninguna zona o área de ordenanza de dotaciones; por lo que no queda claro la distinción realizada en el plano N^o 2 entre dotaciones y equipamientos.

SUBSANACIÓN: Se desarrolla una ordenanza para dotaciones (Artículos 5.2.7.1 y 5.2.7.2).

2.3. GRADO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Desde la entrada en vigor, en 2008, del las NNSS de 2006 no se ha tramitado y aprobado ninguna figura de planeamiento general o de desarrollo, por lo que no existen expedientes que determinen cambio alguno en la clasificación y categorización actual de los suelos del municipio.

Para el “SUNC-ED3” de las vigentes NN.SS. (denominado “SUNCod - ARI3” en este documento de adaptación) se está tramitando un Estudio de Detalle que se encuentra en Aprobación Inicial, por lo que no se considera en este documento hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente.

2.4. BASE PLANIMÉTRICA UTILIZADA EN LA ADAPTACIÓN.

La base planimétrica utilizada para la elaboración de los planos a escala del término municipal proviene de las hojas que enmarcan el municipio de Espejo en el mapa topográfico de Andalucía a 1:10.000 (ráster). Se ha optado por esta opción ya que la cartografía con la que se contaba a su vez, que proviene del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA) del año 2000, carece de algunas informaciones importantes para reflejar con exactitud la ordenación del Suelo No Urbanizable.

Sin embargo la base utilizada para los planos a escala del núcleo urbano se elabora a partir de la cartografía del ICA del año 2000, que obtenida en diversos documentos por capas (ríos, carreteras, parcelarios, etc.) se procesa en un mismo archivo con un origen de coordenadas común a la base del término municipal, lo que sirve de referencia ante cualquier confrontación o comprobación.

Al reorganizar la información se depura y se le aplican criterios gráficos para su correcta impresión y posibilitar una fácil comprensión de la información. Como ayuda para la depuración de errores en la unificación de la información planimétrica se superpone la cartografía catastral de 2008 así como las ortofotos del vuelo de 2002 (en blanco y negro) y del vuelo de 2004 (en color), posibilitando así el análisis de la realidad existente y garantizar la precisión al unificar toda la planimetría.

Por criterios de reajustes físicos y jurídicos, en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano se ha tenido que precisar en base al plano catastral de fincas urbanas las traseras de los suelos industriales del extremo sur-sureste del núcleo urbano, resultando prácticamente idéntico al presentado en las NNSS

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL (Adaptación Total a LOUA).

3.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

La clasificación del suelo tiene por objeto determinar las tres clases de suelo en el municipio según los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

De esta forma se determina el régimen urbanístico de todo el suelo del término municipal que según su clasificación se define en los artículos 48 a 56 de la LOUA, así como el régimen jurídico derivado del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

Según determina el artículo 45 de la LOUA el Suelo Urbano lo integran aquellos suelos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- formar parte del núcleo de población existente o que son susceptibles 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.
- Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

En esta clase de suelo, Suelo Urbano, se establecerán dos categorías según el apartado 2 del artículo 45 de la LOUA

- Suelo Urbano consolidado.
- Suelo Urbano no consolidado.

Para clasificar como Suelo Urbano se parte de las NNSS de Planeamiento de Espejo de 2006 y se adapta a la cartografía base, elaborada según se explica en el apartado de esta memoria “Base planimétrica utilizada en la Adaptación”. No se observa necesidad de variar la delimitación dispuesta por las NNSS 2006 ya que no se ha tramitado y ejecutado ningún instrumento de desarrollo en el marco del planeamiento general (NNSS 2006), y tampoco se detectan situaciones que en base al artículo 45 de la LOUA deban derivar en reconocer nuevas zonas como Suelo Urbano no consolidado.

La siguiente tabla muestra la correspondencia de los ámbitos de actuación dados en las Normas Subsidiarias y en el presente Plan General.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación)		
Correspondencia de ámbitos de actuación en Suelo Urbano		
Nº de ficha urbanística	Denominación en el presente PGOU (Adaptación)	Denominación en las Normas Subsidiarias
<i>SUNC - Suelo Urbano no consolidado</i>		
1	SUNC od – ARI 1	SUNC - ED 1
2	SUNC od – ARI 2	SUNC - ED 2
3	SUNC od – ARI 3	SUNC - ED 3
4	SUNC od – ARI 4	SUNC - ED 4
5	SUNC od – ARI 5	SUNC - ED 5
6	SUNC od – ARI 6	SUNC - ED 9
7	SUNC od – ARI 7	SUNC - ED 7
8	SUNC od – ARI 8	SUNC - ED 8
9	SUNC - ARI 9	SUNC - PE 13
10	SUNC - ARI 10	SUNC - PE 14
11	SUNC od – ARI 11	SUNC - ED 6
12	SUNC - ARI 12	SUNC - PE 10
13	SUNC - ARI 13	SUNC - PE 7
14	SUNC - ARI 14	SUNC - PE 8
15	SUNC - ARI 15	SUNC - PE 3
16	SUNC - ARI 16	SUNC - PE 9
17	SUNC - ARI 17	SUNC - PE 4
	SUC	SUNC - PE 2
<i>SUC - Suelo Urbano consolidado</i>		
18	SUC - PE1	SUC - PE11
19	SUC - PE2	SUC - PE12
20	SUC - AA 1	SUC - AA2

3.3. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE.

Con base en el artículo 47 de la LOUA, en Suelo Urbanizable se establecen todas o algunas de las categorías siguientes:

- Suelo Urbanizable ordenado.
- Suelo Urbanizable sectorizado.
- Suelo Urbanizable no sectorizado.

Para clasificar el suelo del municipio de Espejo como Suelo Urbanizable se parte de las NNS de Planeamiento de Espejo, adscribiendo los ámbitos de Suelo Urbanizable a la categoría correspondiente de las que establece la LOUA y se adapta a la cartografía base, elaborada según se explica en el apartado "Base planimétrica utilizada en la Adaptación" de esta memoria.

Los ámbitos de actuación en Suelo Urbanizable son todos sectorizados, y su correspondencia con la denominación dada en las Normas Subsidiarias se relacionan en la siguiente tabla, así como el número de la ficha elaborada en este documento.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación) Correspondencia de ámbitos de actuación en Suelo Urbanizable		
Nº de ficha urbanística	Denominación en el presente PGOU (Adaptación)	Denominación en las Normas Subsidiarias
<i>SUS - Suelo Urbanizable sectorizado</i>		
21	SUS 1	SUS - PP1
22	SUS 2	SUS - PP2

3.4. CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las Normas Subsidiarias de Espejo determinan las siguientes 3 categorías de Suelo No Urbanizable:

- 1.- SNU de Especial Protección por Legislación Específica, que se aplicaban a aquellos suelos protegidos por alguna legislación sectorial.
- 2.- SNU de Especial Protección por Valores Específicos, que se aplicaban a aquellos suelos que el planificador había decidido proteger de manera especial.

3.- SNU común, aplicados a aquellos suelos sin protección especial que se preservan del desarrollo urbanístico.

Las categorías de Suelo No Urbanizable consideradas inicialmente en este documento son las que determina el apartado 2 del artículo 46 de la LOUA:

1.- SNU de Especial Protección por Legislación Específica, que se aplicaban a aquellos suelos protegidos por alguna legislación sectorial.

2.- SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística, que se aplican a aquellos suelos que el planificador decide proteger de manera especial. Así como lo que resulte de los documentos de ordenación territorial de aplicación.

3.- SNU de carácter rural, aplicados a aquellos suelos sin protección especial que se preservan del desarrollo urbanístico.

4.- SNU del Hábitat Rural Diseminado, para asentamientos diseminados por el término municipal. Esta categoría no es necesaria en el caso de Espejo.

5.- Otros suelos no urbanizables, no contemplados explícitamente en el apartado 2 del artículo 46 de la LOUA, que se aplican a situaciones singulares concretas pero que no se considera necesario en el municipio de Espejo y por tanto tampoco se utiliza en este documento de Adaptación a LOUA.

Por tanto, las categorías de SNU utilizadas en el documento de Adaptación a LOUA serán solamente las tres primeras mencionadas. Se presenta a continuación una tabla de correspondencia de la denominación de las categorías de Suelo No Urbanizable utilizadas en la Adaptación Total a LOUA y en las Normas Subsidiarias.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación) Correspondencia de ámbitos de actuación en Suelo Urbanizable	
Denominación en el presente PGOU (Adaptación)	Denominación en las Normas Subsidiarias
SNU de Especial Protección por Legislación Específica	SNU de Especial Protección por Legislación Específica
SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	SNU de Especial Protección por sus Valores específicos
SNU de Carácter Natural Rural	SNU (“común”)

El planeamiento vigente establece algunas actuaciones en suelo no urbanizable para la adecuación y tratamiento de las laderas especialmente protegidas en contacto con el núcleo urbano (2 bolsas de suelo) para las que prevé sendos planes especiales. Otra es una actuación aislada en SNU para la implantación de la ronda Oeste. Y por último un plan especial para la ordenación y adecuación del ámbito del Cementerio Viejo. El presente documento de Plan General recoge dichas actuaciones tal cual figuran en las vigentes NN.SS.

En la siguiente tabla se muestra la correspondencia de instrumentos para actuaciones previstas en suelo no urbanizable.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación)			
Correspondencia de ámbitos de actuación en Suelo No Urbanizable			
Nº Ficha	Ámbito	Denominación en la presente Adaptación a LOUA (PGOU)	Denominación en las Normas Subsidiarias
23	Cementerio Viejo	SNU - PE1	SNU PE1
24	Ladera protegida Norte	SNU - PE2	SNU PE5
25	Ladera protegida Oeste	SNU - PE3	SNU PE6
26	Ronda Oeste	SNU - AA1	SNU AA1

3.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Las NNSS de Espejo no reconocen Sistemas Generales ya que no diferencian entre sistemas locales y generales definiendo directamente usos pormenorizados. Los suelos que albergan usos con mayor carácter “general” (Cementerio de San Roque, Parque del Borbollón, Campo de Tiro Municipal, así como el Parque y pista deportiva Cementerio Viejo), se consideran equipamientos situados en suelo no urbanizable. Dado que todas estas dotaciones tienen un evidente carácter de servicio a toda la población del municipio, se han considerado Sistemas Generales en este documento de adaptación a LOUA.

Así mismo con la reciente aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, se incorporan al presente Plan General las áreas que dicho documento reconoce dentro del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres, también en suelo no urbanizable, considerándose sistemas generales de espacios libres de interés territorial. Estos son el Camino Recreativo del Molino (SGEL 3) y el área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”, que ya se reconocía como sistema general desde la aprobación inicial del presente documento.

En el Suelo Urbano se reconocen tres zonas dotacionales de marcada vocación general. Una, el ámbito de la piscina, el campo de fútbol municipal, y el recinto ferial, que es considerada en las Normas Subsidiarias como una sola bolsa. Para mayor precisión y garantía en el cumplimiento de los estándares del artículo 10 de la LOUA esta bolsa se ha separado en tres zonas de sistemas generales diferenciados reconociendo la realidad existente ya construida, una de SG de espacios libres que se le ha denominado SGEL 4 “Parque Ladera Sureste”, otra de SG de equipamientos donde está la piscina y el campo de fútbol municipales (SGEQ 3), y otro donde se sitúa el actual recinto ferial, ya urbanizado (SGEQ 6).

El presente Plan también reconoce como sistema general el Paseo de Andalucía (SGEL 5) y el Ayuntamiento (SGEQ 7), por el claro carácter general que poseen, siendo dos de los espacios más significativos del municipio.

Las otras dos zonas consideradas como sistemas generales se encuentran en los extremos opuestos del núcleo urbano; en el extremo Sur existe una gran bolsa de equipamiento deportivo donde se implantan unas grandes instalaciones deportivas para dar servicio a todo el municipio (SGEQ-4), y en el extremo norte se ubica el Colegio Cervantes (SGEQ-5) que también da servicio a todo el núcleo urbano.

Para una adecuada Adaptación a LOUA, se ha considerado que las dotaciones que reconocían las NNSS son de carácter local, excepto aquellas que estructuran o que tienen una clara vocación de uso y servicio “*general*” en la ordenación del núcleo urbano o del término municipal, considerando el resto de dotaciones existentes en el núcleo urbano como sistemas locales.

Se definen los sistemas locales como aquellos equipamientos, espacios libres, infraestructuras o viales que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

Quedan identificados y delimitados en los planos de ordenación completa ORD-03 y ORD-O4, y están integrados por:

- a. Sistema local de comunicaciones e infraestructuras.
- b. Sistema local de espacios libres.
- c. Sistema local de equipamientos.

Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

El alcance del presente Plan General debe garantizar el cumplimiento del artículo 10.1.A) de la LOUA. Debemos reconocer sistemas generales y comprobar que

éstos garanticen los mínimos exigidos y, en caso contrario, ampliar la dotación de sistemas generales. Para terminar de completar la definición de la estructura general y orgánica del territorio habría que clasificar también el resto de sistemas generales, considerando en definitiva los siguientes tipos:

- S. G. de Espacios Libres (SGEL)
- S. G. de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI)
- S. G. de Equipamientos (SGEQ)

Los sistemas generales identificados son:

- *Sistema General de Espacios Libres:*

- SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque El Borbollón” (en SNU)
- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo (en SNU)
- SGEL 3 Camino Recreativo del Molino (en SNU)
- SGEL 4 Parque Ladera Sureste (en Suelo Urbano)
- SGEL 5 Paseo de Andalucía (en Suelo Urbano)
- SGEL 6 Mirador (en Suelo Urbano)

Indicar que la consideración de la zona del Cementerio Viejo y la pista deportiva como Sistema General de Espacios Libres en su totalidad se justifica por la clara vocación de este suelo a ser un Parque que compatibilice la doble función de esparcimiento y deportivo, con una posible ubicación futura del Recinto Ferial. Se entiende más coherente la consideración de todo el ámbito como espacio libre de carácter general, donde se den determinados usos deportivos.

El Plan Vigente ya recogía ambos suelos dentro de un Plan Especial, aunque asignando dos usos diferenciados de espacios libres y equipamientos para cada zona, sin la distinción entre sistema general o local. Ante la obligatoriedad de diferenciar entre Sistemas, se da la consideración a todo el ámbito de Sistema General de Espacios libres tal y como se justifica en el párrafo anterior, de tal forma que se configure como un conjunto coherente donde coexistan los usos de espacios libres y equipamientos deportivos.

- *Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras:*

Infraestructuras y servicios que por su carácter supramunicipal, por su función específica o por su posición estratégica conformen la estructura general del municipio y en su caso aquellos viarios que estructuren claramente el núcleo urbano de Espejo:

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada SNU).
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo SNU).
- SGCI 3 Carretera CO-4203 (SNU).
- SGCI 4 Travesía urbana N-432 Córdoba-Granada (en Suelo Urbano).
- SGCI 5 Carretera CO-4204 (SNU).
- SGCI 6 Carretera CO-4205 (SNU).
- SGCI 7 Prolongación Ronda Oeste (pte. de obtención Ayto.) (SNU).

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (SNU).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (SNU) de carácter supramunicipal ya que también da servicio a Castro del Río.
- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

El Plan de Ordenación del Territorio Sur de la Provincia de Córdoba incluye en su Sistema de Articulación Territorial el trazado de la infraestructura viaria de conexión exterior A-81, variante alternativa al trazado de la actual N-432. Como a la fecha de redacción del presente Plan aún no se ha aprobado el Estudio Informativo, no es posible incorporar el trazado de la misma como sistema general, ni grafarse en la correspondiente planimetría.

- Sistema General de Equipamientos:

En el presente documento se han reconocido los siguientes Equipamientos que por su carácter de servicio general a todos los habitantes del municipio, así como por su titularidad municipal funcionan como Sistema General:

- SGEQ 1 Cementerio Municipal (en Suelo No Urbanizable).
- SGEQ 2 Campo de Tiro Municipal (en Suelo No Urbanizable).
- SGEQ 3 Campo de Fútbol y Piscina Municipal (en Suelo Urbano).
- SGEQ 4 Nueva instalación deportiva Sur (en Suelo Urbano)
- SGEQ 5 Colegio Cervantes (en suelo Urbano)
- SGEQ 6 Recinto Ferial (en suelo Urbano)
- SGEQ 7 Ayuntamiento (en suelo Urbano)

- Identificación de Sistemas Generales por clase de suelo (resumen):

- Sistemas generales en Suelo No Urbanizable:

- Cementerio Municipal (SGEQ1).
- Campo de Tiro Municipal (SGEQ2).
- Área de adecuación recreativa “Parque El Borbollón” (SGEL1).

- Parque Cementerio Viejo (SGEL2)
- Camino Recreativo del Molino (SGEL3)
- Carretera N-432 Córdoba-Granada . (SGCI1)
- Carretera A-307 Montilla/Espejo. (SGCI2)
- Carretera CO-4203. (SGCI3)
- Carretera CO-4204. (SGCI5)
- Carretera CO-4205. (SGCI6)
- Prolongación Ronda Oeste. (SGCI7)
- Depósito de agua para abastecimiento (SGCI8).
- Estación depuradora de aguas residuales (SGCI9).
- Subestación eléctrica (SGCI10).

- Sistemas generales en Suelo Urbano:

- Campo de Fútbol y Piscina Municipal (SGEQ3).
- Parque Ladera Sureste (SGEL4).
- Travesía urbana N-432 Córdoba-Granada (SGCI4).
- Nueva Instalación deportiva Sur (SGEQ4)
- Colegio Cervantes (SGEQ5)

3.6. CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE. ART-10,1,A,c,c,1

Según las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2012, Espejo cuenta con una población de 3.563 habitantes.

La población prevista desde las NNSS, y que este documento de Plan General (Adaptación Completa a LOUA) recoge es la siguiente:

Para el SUNC, el crecimiento previsto es de 479 viviendas, que con el estándar de 2,4 habitantes/vivienda, suma una población de 1.149 habitantes.

Para el SUS, el crecimiento previsto es de 52 viviendas, que con el estándar de 2,4 habitantes/vivienda, suma una población de 124 habitantes.

Por tanto el valor de referencia, sumando la población actual y la proyectada es de **4.837 habitantes**.

Para comprobar el grado de cumplimiento del artículo 10 en cuanto a reservas de Sistema General de Espacios Libres se detectan las siguientes zonas a efectos de cómputo, sin incluir el Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”, dada su lejanía del núcleo urbano:

- | | |
|--|-----------------------|
| - SGEL 2 Parque Cementerio Viejo (en SNU) | 15.625 m ² |
| - SGEL 4 Parque Ladera Sureste (en Suelo Urbano) | 10.796 m ² |

- SGEL 5 Paseo de Andalucía (en Suelo Urbano) 1.976 m²
- SGEL 6 Mirador (en Suelo Urbano) 447 m²

Total Sistema General de espacios Libres: 28.844 m²

Por tanto el estándar de sistema general de espacios libres por habitante es de **5,96 m² por habitante**, por encima del mínimo exigido.

4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

4.1.1. Criterios para la delimitación de estas categorías.

Los ámbitos de Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado, son los mismos que en el planeamiento anterior, ya que no se ha desarrollado y ejecutado ningún ámbito desde su aprobación, exceptuando la bolsa dotacional (antes SUNC-PE2) considerada Suelo Urbano no consolidado, la cual, en este documento de Plan General, se ha dividido en tres bolsas de sistema general; considerando una zona como sistema general de espacios libres Parque Ladera Sureste y otras dos zonas integrada en el sistema general de equipamientos: el campo de fútbol y piscina, y el recinto ferial, con la intención de identificar con mayor precisión los elementos estructurantes. Si bien, estos elementos que ya constituyen una realidad no se consideran dentro del suelo urbano no consolidado, ya que son una realidad construida y están en terrenos públicos. Cualquier actuación sobre ellos, se podría acometer con obra ordinaria bajo el amparo de la legalidad.

4.1.2. Análisis del desarrollo de las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias.

Desde la entrada en vigor, en 2008, de las NNSS de Espejo no se ha tramitado y aprobado definitivamente ninguna figura de planeamiento general o de desarrollo, por lo que no existen expedientes que determinen cambio alguno en la clasificación y categorización actual de los suelos del municipio.

Para el "SUNC-ED3" de las vigentes NN.SS. (denominado "SUNCod - ARI3" en este documento de adaptación) se está tramitando un Estudio de Detalle que se encuentra en Aprobación Inicial, por lo que no se considera en este documento hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente.

4.1.3. Identificación de suelos urbanos de las Normas Subsidiarias que deban incorporarse a la categoría de no consolidados.

No se considera necesario reconsiderar ningún ámbito de Suelo Urbano para su incorporación al Suelo Urbano no consolidado.

4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

4.2.1. Análisis de la ordenación establecida por las Normas Subsidiaria. Identificación de los ajustes introducidos.

Por criterios de reajustes físicos y jurídicos, en cuanto a la delimitación del Suelo Urbano se ha tenido que precisar en base al plano catastral de fincas urbanas las traseras de los suelos industriales del extremo sur-sureste del núcleo urbano, resultando prácticamente idéntico al presentado en las vigentes NN.SS.

De los ámbitos y sectores delimitados en las NNSS, hasta el momento no se ha producido ningún desarrollo que haya alcanzado la aprobación definitiva. Por tanto será a partir de la entrada en vigor de la presente Adaptación del planeamiento general, cuando comiencen a desarrollarse las áreas y sectores delimitados.

Los ámbitos de actuación son los mismos si bien la denominación cambia. Al igual que en el Planeamiento Vigente, en este documento de adaptación se denominan los ámbitos por clase y categoría de suelo, por ello los ámbitos de actuación en suelo urbano consolidado tienen el prefijo "SUC". En el caso del suelo urbano consolidado el nombre de cada ámbito se completa con el nombre del instrumento de desarrollo, criterio éste idéntico al utilizado en las vigentes NN.SS., pero sin necesidad de mantener la numeración en correlación con el resto de clases y categorías de suelo.

Así pues se mantienen las actuaciones mediante Plan Especial en la zona del Castillo y la Iglesia y en la travesía de la N-432 a su paso por el núcleo urbano. Por otro lado se mantiene la actuación aislada para la apertura del Callejón Molina, con el fin de evitar la calle en fondo de saco, resultando la siguiente tabla aclaratoria.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación) Cambios introducidos en Suelo Urbano consolidado (SUC)			
Nº Ficha urbanística	Ámbito	Denominación en la presente Adaptación a LOUA (PGOU)	Denominación en las Normas Subsidiarias
18	Castillo e iglesia	SUC – PE1	SUC-PE11
19	Travesía de la N-432	SUC – PE2	SUC – PE12
20	Apertura de calle	SUC – AA1	SUC – AA2

4.2.2. Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales.

En el artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el Decreto 11/2008, se recoge que en el documento de adaptación se deben establecer los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con los parámetros ya recogidos en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del mencionado Decreto.

Para la delimitación de Áreas homogéneas y cálculo de edificabilidades y densidades globales se ha atendiendo a los siguientes criterios:

- a. Clasificación por usos globales y zonas de ordenanza.
- b. Asignación a cada zona de parámetros de edificabilidad global y densidad global según determinaciones de las zonas de ordenanza recogidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento Vigente para la ciudad consolidada que se ha obtenido asignando a cada manzana una superficie máxima de techo en función de su tipología y superficie de suelo.

El presente Plan General se ha basado en la realidad visitada, que corresponde con el Planeamiento General que establecía la zonificación del Suelo Urbano, a efectos de área homogénea y delimitación de edificabilidades y densidades globales, se divide en las siguientes áreas:

- Elementos Catalogados
- Casco Antiguo (Residencial R)
- Servicios Aislados
- Industrial 1
- Industrial 2
- Industrial 3

- Elementos Catalogados:

En la ordenanza de Elementos Catalogados se establecen los tipos de obras permitidas para cada uno de los dos casos de protección; Protección Integral y Protección Estructural. En estas áreas de ordenanza no se establecen valores de edificabilidad ni densidad global. En todo caso en los tipos de obras donde sea factible modificar la edificabilidad se establece que atenderá a las condiciones de edificación de la Ordenanza Casco Antiguo.

Los elementos protegidos en Suelo Urbano se recogen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente documento de Adaptación a LOUA del PGOU de Espejo.

Para el cálculo de edificabilidad global y densidad de viviendas se ha considerado a los edificios protegidos como parte del tejido residencial del casco antiguo ya que los modelos edificatorios son prácticamente idénticos.

- Casco Antiguo:

Esta zona de ordenanza engloba toda la edificación residencial del Suelo Urbano, denominada Casco Antiguo: Residencial, que recoge las dos zonas que contemplaba el planeamiento vigente: Residencial 2 y 3. Estas zonas solo se diferenciaban en la capacidad de ciertas parcelas de la zona Residencial 3 de llegar a un máximo de 3 plantas en una franja paralela a determinadas calles; Paseo de Andalucía, calle Casas Nuevas, calle Trinidad Comas, etc., tal y como se grafiaba en el plano de ordenación del núcleo urbano.

Por tanto el uso pormenorizado residencial dentro del suelo urbano consolidado se contiene en su totalidad en la zona denominada Casco Antiguo: Residencial.

Se ha realizado el cálculo de las edificabilidades y densidades globales del ámbito completo del Casco Antiguo ya que configura en su conjunto el municipio de Espejo, por lo tanto estamos hablando de un ámbito continuo.

La superficie que ocupa el ámbito en cuestión es de 417.062 m² de suelo, es decir 41,70 hectáreas.

Para el cálculo de la edificabilidad global hemos recogido las condiciones de edificación del área Casco Antiguo: Residencial

La superficie neta del Residencial es de 266.065 m².

La edificabilidad máxima del Residencial se calcula multiplicando la superficie neta por la ocupación y por el número de plantas. Hay que tener en cuenta que la ocupación para las edificaciones de esta área de ordenanza es del 70% por planta, salvo en aquellas que son exclusivamente viviendas unifamiliares, que es del 80% de la superficie.

Se estima que el 80% de las edificaciones del Residencial 2 son unifamiliares (80% de ocupación), por lo que el cálculo resulta:

$$0,80 \times 266.065 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ (ocupación)} \times 2 \text{ plantas} = 340.563,2 \text{ m}^2\text{t.}$$

El 20% restante (70% de ocupación) se calcula de la siguiente forma:

$$0,20 \times 266.065 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ (ocupación)} \times 2 \text{ plantas} = 74.498,2 \text{ m}^2\text{t.}$$

Por tanto la edificabilidad máxima del Residencial es = 415.061,40 m2t.

Para terminar de ajustar el cálculo hay que tener en cuenta la franja de determinadas parcelas que pueden llegar a tres plantas, tal y como se representa en el plano de ordenación completa ORD.04. Para esta franja hemos considerado que ocupan el 100% de esa tercera planta. Las plantas inferiores ya se entienden contabilizadas en el cálculo anterior.

La superficie neta de esa franja de la zona Residencial es: 12.815 m2, por lo que el cálculo resulta:

$$12.815 \text{ m}^2 \times 1 \text{ (ocupación)} \times 1 \text{ plantas} = 12.815 \text{ m}^2\text{t.}$$

En definitiva la edificabilidad total del Casco Antiguo resulta de la suma de $415.061,40 + 12.815 = 427.876,4 \text{ m}^2\text{t}$

Por lo que el coeficiente de edificabilidad global del Ámbito del Casco Antiguo resulta de dividir la edificabilidad total entre la superficie bruta:

$$427.876,4 \text{ m}^2\text{t} / 417.062 \text{ m}^2\text{s} = 1,025 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Para el cálculo de la densidad de viviendas hemos considerado una edificabilidad de 120 m2t/vivienda y una ocupación de parcela del 70%, que proviene de las condiciones de ocupación de la zona de Ordenanza en cuestión.

Por lo tanto la densidad de viviendas calculada es la siguiente, dependiendo de la edificabilidad de cada suelo.

$$\begin{aligned} \text{N}^\circ \text{ de viviendas} &= 427.876,4 \text{ m}^2\text{t} / 120 \text{ m}^2\text{t}/\text{viv} = 3.565 \text{ viviendas} \\ \text{Densidad de viviendas} &= 3.565 \text{ viv} / 41,70 \text{ hectáreas} = \mathbf{85,5 \text{ viv/hectárea}} \end{aligned}$$

- Servicios Aislados:

La edificabilidad global de esta zona corresponde con la edificabilidad máxima por parcela neta, al estar en ámbitos aislados. Ésta es de 0,20 m2t/m2s.

- Industrial 1:

Para el cálculo de la edificabilidad global hemos recogido las condiciones de edificabilidad por parcela neta de esta área de ordenanza que multiplicado por la superficie neta de las parcelas resulta:

$$14.240 \text{ m}^2\text{s} \times 0,7 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 9.968 \text{ m}^2\text{t}$$

La edificabilidad global resulta de dividir la edificabilidad neta total de esta área entre la superficie total, que es de 16.227 m²s.

$$9.968 \text{ m}^2\text{t} / 16.227 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,61 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

- Industrial 2:

Para el cálculo de la edificabilidad global hemos recogido las condiciones de edificabilidad por parcela neta de esta área de ordenanza que multiplicado por la superficie neta de las parcelas resulta:

$$17.516 \text{ m}^2\text{s} \times 1,0 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 17.516 \text{ m}^2\text{t}$$

La edificabilidad global resulta de dividir la edificabilidad neta total de esta área entre la superficie total, que es de 20.645 m²s.

$$17.516 \text{ m}^2\text{t} / 20.645 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,85 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

- Industrial 3:

Para el cálculo de la edificabilidad global hemos recogido las condiciones de edificabilidad por parcela neta de esta área de ordenanza que multiplicado por la superficie neta de las parcelas resulta:

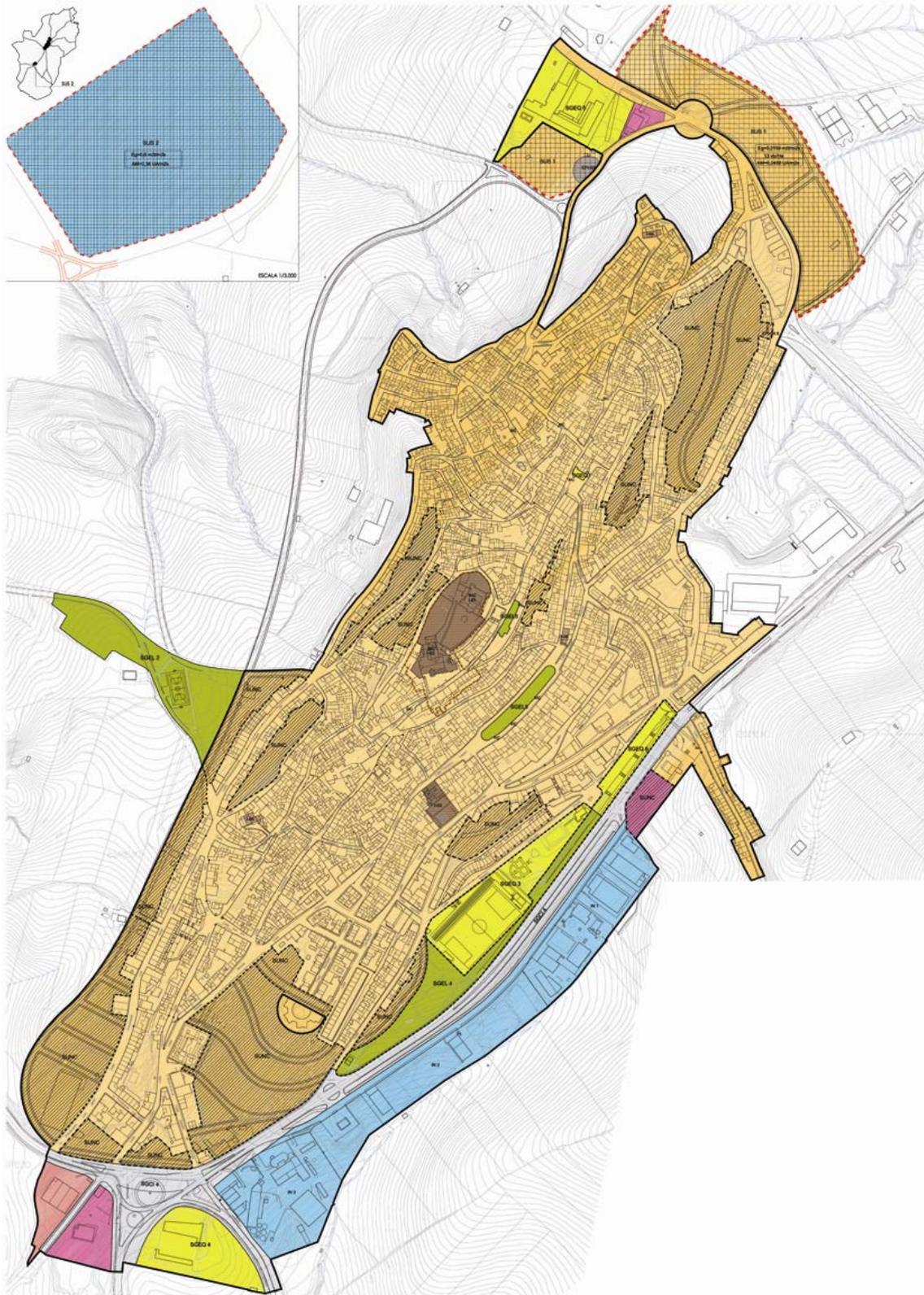
$$13.530 \text{ m}^2\text{s} \times 0,5 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 6.765 \text{ m}^2\text{t}$$

La edificabilidad global resulta de dividir la edificabilidad neta total de esta área entre la superficie total, que es de 16.525 m²s.

$$6.765 \text{ m}^2\text{t} / 16.525 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{0,40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}}$$

A continuación se incorpora un cuadro resumen de las zonas de Suelo Urbano consolidado:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA) Edificabilidad y densidad en Suelo Urbano			
ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL
Casco Antiguo (R2 y R3)	Residencial	85,5 viv/ha.	1,025 m2t / m2s
Industrial 1	Industrial	-	0,61 m2t / m2s
Industrial 2	Industrial	-	0,85 m2t / m2s
Industrial 3	Industrial	-	0,40 m2t / m2s
Servicios aislados	Terciario	-	0,20 m2t / m2s



4.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

4.3.1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. Criterios de adscripción, de ordenación, de intensidades de uso y de dotaciones.

Analizando las Normas Subsidiarias y tomando en consideración el artículo 17.4 de la LOUA en relación con la identificación de sectores de Suelo Urbano no consolidado, no se detecta ningún vacío relevante en el municipio de Espejo, y por tanto, con igual criterio que las NNSS no se delimita ningún sector en Suelo Urbano.

4.3.2. Áreas de reforma interior. Criterios de delimitación, de ordenación, de intensidades de uso y de reservas dotacionales.

Se reconocen diversos ámbitos considerados áreas de reforma interior en Suelo Urbano con diversos objetivos para su total consolidación e integración en el núcleo urbano. Todos ellos coinciden con lo determinado por las NNSS de Espejo, si bien, algunos ámbitos se presentan ordenados y otros, aun cuando se grafían ordenados, están pendientes de estudiar pormenorizadamente para localizar equipamientos así como terminar de ordenarse en el entorno urbano en el que se insertan.

Las pequeñas áreas que el planeamiento general vigente desarrollaba mediante estudio de detalle (ED), son consideradas ordenadas por la Adaptación. En cada uno de estos suelos ordenados podrá tramitarse, si se desea, un estudio de detalle que defina con precisión las alineaciones y cualquier otro aspecto competencia de este tipo de instrumento urbanístico aplicable a Suelo Urbano según el artículo 15 de la LOUA, si bien quedan exentos de incorporar vivienda protegida y sus dotaciones, en virtud del artículo 17.2 de la LOUA, se limitan a las contempladas en el planeamiento general con objeto de culminar la ciudad en sus respectivos ámbitos.

Para el "SUNC-ED3" de las vigentes NN.SS. (denominado "SUNCod - ARI3" en este documento de adaptación) se está tramitando un Estudio de Detalle que se encuentra en Aprobación Inicial, por lo que no se considera en este documento hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente.

Las áreas de reforma interior no ordenadas, de mayor tamaño, y coincidentes con aquellas que el planeamiento general vigente prevé desarrollar mediante plan especial (PE), se desarrollarán, igualmente, mediante plan especial incorporando el uso residencial protegido al menos en el 30% de la edificabilidad de uso residencial. Las reservas de dotaciones, en virtud del artículo 17.2 de la LOUA, se ajustan a las determinadas en el planeamiento general, que en cualquier caso

resultan muy generosas en comparación con los estándares mínimos exigibles según LOUA y Reglamento de Planeamiento, rematando así los objetivos marcados para cada área por las Normas Subsidiarias.

El Plan delimita 6 ámbitos de actuación muy característicos, en los que se denominaba desde el plan vigente "Alcacer".

Alcacer: son las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionados por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad. Sin la condición de espacios libres de uso público, presenta una calidad de espacio libre de edificación y una especial contribución a la imagen urbana.

La fuerte topografía y pendientes son también definatorios para que no se contemple la posibilidad de construcciones. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre. Es por tanto una calificación inserta en el uso global residencial, pero sin aprovechamiento asignado.

En estos ámbitos de actuación del SUNC-PE3 al SUNC-PE10, el tratamiento que se pretende es la potenciación de la imagen de una ladera de naturaleza insertada en el tejido residencial, tratándose como un espacio verde arbolado, pero sin la consideración de espacio libre de uso público.

Los parámetros urbanísticos concretos asignados a cada área de reforma interior se reflejan en la ficha que se ha elaborado para cada área.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA) Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) Cuadro resumen de parámetros de las Áreas de Reforma Interior.						
IDENTIFICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t / m ² s)	DENSIDAD (Viv./ Ha.)	VIV. LIBRE (Uds.)	VIV. PROTEGIDA (Uds.)
SUNC od- ARI 1	Residencial	2.154	0,7554	65	14	0
SUNC od- ARI 2	Residencial	2.565	1,0865	90	23	0
SUNC od- ARI 3	Residencial	19.058	0,6481	49	93	0
SUNC od- ARI 4	Residencial	5.162	0,9182	75	39	0
SUNC od- ARI 5	Residencial	5.160	0,9331	77	40	0
SUNC od- ARI 6	Residencial	3.190	0,6764	56	18	0

SUNC od- ARI 7	Residencial	2.891	0,7264	59	17	0
SUNC od- ARI 8	Residencial	4.210	0,4380	35	15	0
SUNC - ARI 9	Residencial	27.311	0,6860	57	109	47
SUNC - ARI 10	Residencial	14.660	0,5252	43	45	19
SUNC od- ARI 11	Terciario	2.783	0,1452	0	0	0
SUNC - ARI 12	Residencial Alcacer	4.463	0	0	0	0
SUNC - ARI 13	Residencial Alcacer	4.302	0	0	0	0
SUNC - ARI 14	Residencial Alcacer	3.198	0	0	0	0
SUNC - ARI 15	Residencial Alcacer	1.211	0	0	0	0
SUNC - ARI 16	Residencial Alcacer	3.566	0	0	0	0
SUNC - ARI 17	Residencial Alcacer	7.534	0	0	0	0

Tanto para las viviendas libres como las protegidas a realizar en Suelo Urbano No consolidado se han estimado 120m²/viv.

4.3.3. Identificación de sectores y áreas sujetos a régimen transitorio.

No se ha tramitado y aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento de desarrollo en el municipio de Espejo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias. Por tanto, no se reconoce ningún ámbito que pudiera considerarse en régimen transitorio.

Para el “SUNC-ED3” de las vigentes NN.SS. (denominado “SUNCod - ARI3” en este documento) se está tramitando un Estudio de Detalle que se encuentra en Aprobación Inicial, por lo que no se considera en este documento hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente.

4.3.4. Delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios.

Para simplificar la gestión y para mantener en la medida de lo posible los criterios del planeamiento general que este documento adapta a la LOUA, cada área de reforma interior constituye un área de reparto en virtud del artículo 58.1.b) de la

LOUA. De esta forma los aprovechamientos se han ajustado en base a los criterios del planeamiento general vigente.

Los aprovechamientos reflejados en este documento se adaptan a la LOUA, en concreto a los conceptos de aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio que se definen en el artículo 59 de la LOUA, aplicando además los coeficientes de homogenización tal y como se determina en el artículo 60 y 61 de la LOUA.

Los coeficientes de uso característico de vivienda protegida y vivienda libre se han considerado iguales, expresando de este modo un valor similar en las circunstancias entre ambas calificaciones residenciales en el municipio.

Los aprovechamientos de las viviendas existentes en los alcaceres que se puedan conservar, se excluyen de la equidistribución y por tanto están ajenas a los repartos de aprovechamiento y cesión tal como posibilita el artículo 58.3 de la LOUA, ya que se consideran preexistencias.

Los coeficientes de uso y tipología asignados en esta Adaptación son los siguientes:

- | | | |
|--------------------------|-----|---------------------|
| - Residencial R: | 1 | (1, en caso de VPP) |
| - Unifamiliar adosada: | 1 | (1, en caso de VPP) |
| - Industrial I1, I2, I3: | 0,6 | |
| - Servicios aislados: | 0,9 | |

Son coeficientes obtenidos por un somero acercamiento a la situación del mercado inmobiliario del municipio, mediante un breve sondeo con los agentes locales.

Los coeficientes para la tipología “Unifamiliar Aislada”, de nueva creación, serán determinados en su momento para el sector de Suelo Urbanizable sectorizado de uso residencial. Si bien, la tipología “Unifamiliar Aislada” no existe ni se desarrolla en este documento, deberá ser definida por el Plan Parcial de Ordenación del sector SUS-1 y deseablemente tomará como modelo la ordenanza existente para Residencial (R).

Los parámetros urbanísticos concretos asignados a cada ámbito de Suelo Urbano no consolidado se reflejan en la ficha que se ha elaborado para cada área.

La siguiente tabla reúne las áreas de reparto en Suelo Urbano no consolidado.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA) Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.		
Denominación del Área de reparto	Ámbito de suelo urbano no consolidado	Aprovechamiento medio (UA/m ² s)
<i>SUNC - Suelo Urbano no consolidado</i>		
SUNC od – ARI 1	SUNC od – ARI 1	0,7554
SUNC od – ARI 2	SUNC od – ARI 2	1,0865
SUNC od – ARI 3	SUNC od – ARI 3	0,6419
SUNC od – ARI 4	SUNC od – ARI 4	0,9182
SUNC od – ARI 5	SUNC od – ARI 5	0,9331
SUNC od – ARI 6	SUNC od – ARI 6	0,6764
SUNC od – ARI 7	SUNC od – ARI 7	0,7264
SUNC od – ARI 8	SUNC od – ARI 8	0,4380
SUNC - ARI 9	SUNC - ARI 9	0,6860
SUNC - ARI 10	SUNC - ARI 10	0,5252
SUNC od – ARI 11	SUNC od – ARI 11	0,1307
SUNC - ARI 12	SUNC - ARI 12	0
SUNC - ARI 13	SUNC - ARI 13	0
SUNC - ARI 14	SUNC - ARI 14	0
SUNC - ARI 15	SUNC - ARI 15	0
SUNC - ARI 16	SUNC - ARI 16	0
SUNC - ARI 17	SUNC - ARI 17	0

5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Ni las Normas Subsidiarias, ni en el presente documento se consideran ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado.

Al no haberse tramitado plan parcial alguno para los sectores urbanizables de las Normas Subsidiarias (SUS-PP1 y SUS-PP2) no es necesario considerar áreas de planeamiento incorporado ni Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada aprobada.

5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Al igual que en las Normas Subsidiarias, se consideran dos sectores de Suelo Urbanizable sectorizado.

- SUS 1 (antes SUS-PP1) de 40.166 m² de suelo y uso residencial al que se le introduce el requisito de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda de protección pública tal y como exige la LOUA en su actual redacción.

En virtud del Artículo 3.2.b) del decreto 11/2008, de 22 de enero, se ha retocado la densidad de viviendas para no trastocar la viabilidad del sector, así como su aprovechamiento urbanístico, si bien se mantiene en niveles de muy baja densidad (llegando ahora a 13 viv/Ha), pasando de un total de 43 viviendas permitidas por el planeamiento general a un total de 52 viviendas, de las cuales al menos 22 serán de protección pública en edificios de tipología unifamiliar adosada y hasta un máximo de 30 viviendas libres con tipología de edificación unifamiliar aislada. La edificabilidad del sector se ha mantenido en los 8.660 m² de techo que determinaban las vigentes Normas subsidiarias. Se han estimado unos 120 m²t/viv para las viviendas protegidas (VPP) y 202 m²t/viv para las viviendas unifamiliares aisladas libres. De esta forma se introduce la vivienda protegida en la proporción exigida por la LOUA, o sea el 30% de la edificabilidad, pero además se conserva la tipología de vivienda unifamiliar aislada en el tamaño previsto por el planeamiento vigente (en torno a 200 m²t/viv).

Este Plan General indica la necesaria creación de la tipología “Unifamiliar Adosada” por considerarse necesaria para el sector de Suelo Urbanizable sectorizado (SUS 1) debido al aumento de densidad aplicado para introducir la vivienda protegida sin alterar los aprovechamientos urbanísticos. En la Normativa urbanística no se define esta tipología edificatoria. La tipología “Unifamiliar aislada” necesaria para este sector se definirá por el correspondiente Plan Parcial.

El sector es discontinuo, manteniendo la condición de dedicar la menor de sus dos zonas para uso dotacional, tal y como ocurría en el planeamiento general vigente.

La ficha urbanística que refleja las características de este sector es la N° 21.

- SUS 2 (antes SUS-PP2) de 160.000 m² de suelo y uso industrial, de iniciativa municipal, algo alejado del núcleo urbano que pretende apoyar el desarrollo económico del municipio y por ello se acerca a Montilla que es un municipio de gran actividad y más saturado, del que Espejo pretende ser oferta alternativa. Es un sector de Suelo Urbanizable con un elevado coeficiente de edificabilidad, $e=0,6 \text{ m}^2\text{techo}/\text{m}^2\text{suelo}$, resultando una edificabilidad máxima de 96.000 m² de techo.

La ficha urbanística que refleja las características de este sector es la N° 22.

5.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Ni en las Normas Subsidiarias, ni en el presente documento de Adaptación se considera ámbito alguno de Suelo Urbanizable no sectorizado.

5.4. ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Se han considerado dos áreas de reparto en Suelo Urbanizable, una para cada sector, si bien en cumplimiento del artículo 60.c) de la LOUA los aprovechamientos medios no difieren más del 10%, aun cuando por los usos previstos y las características de las dos áreas de reparto podría eximirse de respetar tan leve diferencia de aprovechamiento entre ambas áreas de reparto en virtud del mismo artículo y mismo apartado.

La edificabilidad asignada al sector industrial de promoción municipal (SUS 2) es alta y no se ha querido cambiar por respetar las NNSS, sin embargo, el coeficiente asignado es de 0,6 UA's/m² techo por lo que el aprovechamiento medio resultante es de 0,36.

Los coeficientes de uso y tipología asignados son los siguientes:

- | | | |
|--------------------------|-----|--------------------|
| - Residencial R: | 1 | (1 en caso de VPP) |
| - Unifamiliar adosada: | 1 | (1 en caso de VPP) |
| - Industrial I1, I2, I3: | 0,6 | |
| - Servicios aislados: | 0,9 | |

Son coeficientes obtenidos por un somero acercamiento a la situación del mercado inmobiliario del municipio, mediante un breve sondeo con los agentes locales.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA)			
Áreas de reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).			
Área de reparto	Sectores incluidos	Aprovechamiento medio	Uso global
SUS - 1	SUS 1	0,2458	Residencial
SUS - 2	SUS 2	0,3600	Industrial

Los parámetros urbanísticos concretos asignados a cada ámbito de Suelo Urbanizable se reflejan en la ficha que se ha elaborado para cada área y que forman parte de la separata de Normativa Urbanística (Fichas 22 y 23).

6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Inicialmente, las Normas Subsidiarias de Espejo se tramitaron incorporando como Suelo No Urbanizable de Especial Protección todo lo propuesto en las conclusiones del documento de impacto ambiental. Posteriormente, tras la resolución de la Comisión Provincial se redacta el Texto Refundido y se eliminan los ámbitos de Especial Protección por valor paisajístico que rodeaban al núcleo urbano para evitar de esta forma el bloqueo de los terrenos de posible crecimiento de la ciudad, según explica el propio documento.

El documento refundido de las Normas Subsidiarias no protege ningún suelo por su valor paisajístico en el entorno del núcleo urbano excepto las laderas del oeste en la zona norte, considerando las siguientes categorías:

- SNU de Especial Protección por legislación específica:
 - Vías pecuarias. Inicialmente en algunos ámbitos se superponían dos tipos de protección; la de vías pecuarias y las de ejes visuales. Pero finalmente, tras la resolución de la comisión provincial, el texto refundido hace prevalecer la protección por legislación específica de las vías pecuarias y elimina superponer otras consideraciones de protección.
 - Cauces fluviales. Se reconocen todos los cauces, si bien para proteger la ribera del arroyo Montecillo se había ampliado en su anchura, lo cual no se ajusta literalmente a la protección por legislación específica. Ésto se corrige en este documento.
- SNU de Especial Protección por sus valores específicos:
 - Histórico-culturales. Fuentes, edificaciones y yacimientos de interés.
 - Agrícolas. Protege las vegas del río Guadajoz y del arroyo Carchena coincidiendo con sendas unidades ambientales identificadas en el documento de impacto ambiental.
 - Paisajísticos. Se limita finalmente a proteger las laderas del extremo oeste del pueblo en su mitad septentrional (paraje La Albufera).
- Suelo No Urbanizable, donde se diferencia una zona en el entorno del núcleo urbano bajo la denominación de no urbanizable “periurbano” (como posibles suelos de crecimiento del núcleo urbano) y el resto como campiña de Espejo.

Además de estos suelos no urbanizables, se reconocen como “Sistemas en Suelo No Urbanizable” las carreteras, los equipamientos en Suelo No Urbanizable y sistemas técnicos (depósito de agua y estación depuradora).

6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EN LOS TIPOS DE USOS REGULADOS.

Las categorías de Suelo No Urbanizable consideradas en esta Adaptación son muy similares a las de las Normas Subsidiarias, si bien la nomenclatura cambia levemente quedando una clara correspondencia, como se muestra en la siguiente tabla.

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA) Correspondencia de categorías de suelo no urbanizable	
Denominación en la presente Adaptación a LOUA (PGOU)	Denominación en las Normas Subsidiarias
SNU de Especial Protección por Legislación Específica	SNU de Especial Protección por Legislación Específica
SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	SNU de Especial Protección por sus Valores específicos
SNU de Carácter Rural	SNU (“común”)

En este documento de Adaptación se han considerado otras categorías como planteamiento de partida (SNU del hábitat rural diseminado y otros suelos no urbanizables), si bien no ha sido necesario para ningún suelo del municipio.

Por otra parte las Normas Subsidiarias reconocían “Sistemas en Suelo No Urbanizable” (depósito de agua de abastecimiento y estación depuradora de aguas residuales), que en la Adaptación se consideran Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI). Y lo que antes eran equipamientos en Suelo No Urbanizable ahora pasan a ser Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable por su condición estructurante y su servicio a todo el municipio en su conjunto.

Las pequeñas matizaciones introducidas en esta Adaptación son las siguientes:

- La ribera del Arroyo Montecillo, se consideraba cauce fluvial en las Normas Subsidiarias de 2006 y por ello se consideraba SNU de Especial Protección por Legislación Específica (cauces fluviales), si bien la legislación sectorial afecta exclusivamente al cauce. En este documento de Adaptación, se ha limitado dicha protección especial al ámbito realmente afectado por la legislación específica, o sea, al cauce del arroyo Montecillo. Además, no parece necesario ampliar la

protección más allá del cauce, por lo que esta matización no debe considerarse como un cambio relevante.

- Se incorpora la nueva subestación eléctrica de reciente construcción en Suelo No Urbanizable, considerada Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).

- Se eliminan las subcategorías de SNU “común” (SNU Entorno Periurbano y SNU Campiña de Espejo), dejando todo este suelo sencillamente como SNU de Carácter Rural. No se trata sólo de adaptarse a la literalidad de la LOUA sino que además la variante de la N-432 que delimitaba el ámbito de dicho suelo “periurbano” es hoy día un trazado sin aprobación definitiva y que al parecer será anulado oficialmente.

- La variante de las carretera N432 , dejan de considerarse como SNU de Especial Protección por Legislación Específica (carreteras) dado que a día de hoy no tienen la consideración de carretera y por ello simplemente se grafían con trazos (para evidenciar su inexistencia).

- Las carreteras eran consideradas en el Planeamiento General Vigente como Sistemas en Suelo No urbanizable, pasando a ser se consideradas ahora como Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras, que es la figura análoga en esta adaptación. Son por tanto Sistema General por su evidente condición estructurante y de servicio a todo el municipio en su conjunto.

- Se incorpora la condición de Monte Público que tiene el Parque El Borbollón. Por legislación sectorial de medio ambiente debe recogerse esta condición asignada a estos suelos.

En relación con la regulación de usos en Suelo No Urbanizable, la Adaptación recoge los 10 usos contemplados en las NNSS, añadiendo además el uso destinado a “*Establecimientos Turísticos*” y las “*Instalaciones de Energías Renovables*”. El objetivo es establecer un marco de regulación en este tipo de usos cada vez más frecuentes, careciendo hasta ahora el municipio de la más básica regulación al no existir plan especial alguno para regularlos u otros instrumentos en el marco de las Normas Subsidiarias. Los 12 usos contemplados ahora son:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación Agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.

- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN.

La propuesta para la Adaptación Total del Planeamiento Vigente de Espejo identifica tres de las cuatro categorías de Suelo No Urbanizable previstas en la LOUA. Estas son las siguientes:

1. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.
 - 1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.
 - 1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.
 - 1.3. S.N.U.E.P. Monte Público Parque del Borbollón.
 - 1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

2. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.
 - 2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste.
 - 2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajístico.

3. SNU DE CARÁCTER RURAL.
 - 3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo.

A continuación se describen cada una de las categorías expuestas anteriormente, especificando los suelos que incluyen y los objetivos de dicha clasificación:

6.3.1. SNU de Especial Protección por Legislación Específica.

En esta categoría se incluyen: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén 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.

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por legislación específica, se han identificado los siguientes tipos:

- 6.3.1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), abarca los objetivos centrales de la Ley de Vías Pecuarias definidos en su artículo 3, reconociendo la disminución de la funcionalidad primitiva de las vías pecuarias, que se propone cubrir mediante la actualización de su papel en el complejo marco territorial y socioeconómico actual, integrándolas como un elemento más de la planificación y ordenación del territorio.

Las Vías Pecuarias, por las características intrínsecas que les reconocen la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento, tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de especial protección.

En el término municipal tendrán la consideración de Vías Pecuarias las que aparecen en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Espejo, aprobado por O.M. 23/04/1959 (B.O.E. 19-6-1961). En dicho proyecto de Clasificación encontramos 5 vías Pecuarias, de las cuales una de ellas se encuentra parcialmente deslindada en 1 km. Las Vías Pecuarias aparecen grafadas en el Plano de ordenación Estructural y Completa del Término municipal de la presente Adaptación. A continuación se enumeran y exponen las características más importantes de cada una de ellas:

1. Cordel de Castro del Río a Espejo (parcialmente deslindada en 1 km.)
Anchura: 37,61 m.
Longitud: 3.700 m. (dentro del término municipal)
Dirección: de Este a Noroeste.

RESOLUCION de 7 de octubre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cordel de Castro del Río a Espejo, en el tramo de 1 km. anterior al tramo de la vía pecuaria que discurre por suelo urbano, en el término municipal de Espejo, provincia de Córdoba (V.P.039/02).

2. Vereda de Castro del Río a Montemayor. Clasificada.
Anchura: 20,89 m.
Longitud: 7.000 m. (dentro del término municipal)
Dirección: de Noroeste a Este.
3. Vereda de Córdoba a Espejo. Clasificada.
Anchura: 20,89 m.
Longitud: 1.750 m. (dentro del término municipal)
Dirección: de Noroeste a Sureste.
4. Vereda de Espejo a Cabra. Clasificada.
Anchura: 20,89 m.
Longitud: 5.000 m. (dentro del término municipal)

Dirección: de Norte a Sur.

5. Vereda de Córdoba a Cabra. Clasificada.

Anchura: 20,89 m.

Longitud: 7.250 m. (dentro del término municipal)

Dirección: de Suroeste a Noroeste.

Aclarar que la vereda de Castro del Río a Montemayor y un tramo de la vereda de Espejo a Cabra (el comprendido entre su intersección con la vereda de Castro del Río a Montemayor y el límite del término municipal aparecen grafiadas en el Plano de "Articulación Territorial" del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarías de Interés Recreativo, de manera que forma parte de la red de **Itinerarios recreativos** del Plan Territorial y, por tanto, constituyen elementos integrantes del **Sistema Supramunicipal de Espacios Libres** del POTSURCO. (Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba y se crea su Comisión de Seguimiento).

La información suministrada por la Consejería de Medio Ambiente consiste en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarías de Espejo. En el caso de Espejo la única vía pecuaria deslindada (parcialmente 1 km.) es el Cordel de Castro del Río a Espejo. Esta vía pecuaria cuenta con una tabla de coordenadas exactas de su trazado en la parte del deslinde en la Resolución de la Secretaría General Técnica por la que se aprobó; el trazado del resto de vías pecuarías, que son las clasificadas, están representadas en el plano de ordenación estructural ORD-01 Y completa ORD-03, habiendo sido grafiadas con un trazado, como el descrito en el Plan Vigente.

1. Cordel de Castro del Río a Espejo (parcialmente deslindada en 1 km.)
RESOLUCION de 7 de octubre de 2004

PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	363461.039	4171394.968	1'	363478.000	4171403.936
2	363469.780	4171379.940	2'	363482.294	4171391.293
3	363484.565	4171361.428	3'	363513.278	4171369.075
3A	363514.752	4171340.315			
4	363538.945	4171330.458	4'	363539.447	4171347.396
5	363583.685	4171318.507	5'	363591.496	4171332.976
6	363619.662	4171317.980	6'	363619.468	4171333.388
7	363640.980	4171324.018	7'	363640.072	4171342.947
8	363718.570	4171365.380	8'	363709.744	4171396.934
			8'A	363731.660	4171398.430
9	363734.860	4171374.175	9'	363753.268	4171386.192
10	363788.033	4171336.383	10'	363793.700	4171348.970
11	363878.372	4171294.879	11'	363877.767	4171307.190
12	363990.239	4171317.564	12'	363988.797	4171331.426
13	364063.380	4171338.090	13'	364057.104	4171351.275
14	364107.264	4171349.155	14'	364099.789	4171363.887
15	364184.046	4171374.364	15'	364180.415	4171386.976
16	364210.686	4171380.518	16'	364204.790	4171395.540
17	364264.610	4171397.996	17'	364263.520	4171411.533
18	364284.630	4171401.986	18'	364283.283	4171414.686
			18'A	364303.833	4171413.263
19	364312.874	4171397.894	19'	364328.972	4171408.901
20	364377.159	4171343.660	20'	364393.560	4171377.006
21	364417.378	4171319.576	21'	364437.774	4171351.969

La mayor parte de las vías pecuarias de Espejo están ocupadas por carreteras y caminos secundarios. No obstante, hay que mencionar que no toda la anchura de la vía pecuaria ocupada se ha transformado en carretera o camino, sino que parte está ocupada por los cultivos adyacentes que atraviesan dicha infraestructura. El objeto de dicha clasificación es la preservación de estos suelos de cualquier ocupación no permitiéndose ningún tipo de uso distintos de los vinculados al uso tradicional para tránsito ganadero, a excepción de aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

Las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, cumpliendo un importante papel en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

Destacar fundamentalmente el carácter multifuncional que las vías pecuarias tienen en la sostenibilidad medioambiental. Por su carácter lineal y su importante despliegue en el territorio, las vías pecuarias están llamadas a cumplir una importante función como rutas verdes, senderos para uso turístico/recreativo y educativo, elemento vertebrador del contacto de la población con el medioambiente y el patrimonio cultural, gran parte del cual está situado en dominio público de vía pecuaria, auténticos corredores ecológicos, entre otros.

- 6.3.1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.

Este tipo de suelo incluye toda la red hidrográfica del término municipal de Espejo que aparecen representados en los planos de ordenación estructural ORD-01 y ordenación completa ORD-03. Los ríos más destacados son el Guadajoz, el arroyo Carchena y el arroyo Montecillo.

El texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, estipulan que “las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico”. Por tanto, en esta categoría de suelo se estará a lo que determine la legislación aplicable en cada momento.

La ley prevé una serie de determinaciones para su protección. Entre estas se encuentra, siendo de especial interés a efectos urbanísticos, la zonificación de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal en:

- una zona de servidumbre de 5 metros de anchura de dominio y uso público.
- una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

Entre los objetivos de su delimitación se encuentra la regulación del régimen de usos prohibiéndose la mayoría de los usos en base al principio de no afección a los cauces fluviales, y recíprocamente, evitar que los cauces, en periodos de avenidas extraordinarias puedan afectar a edificaciones o instalaciones, así como no coartar una posible regeneración ambiental o paisajística de esta zona en un futuro.

Se permite únicamente la edificación agrícola, estando autorizadas las instalaciones vinculadas a grandes infraestructuras hidrológicas, las infraestructuras territoriales y las instalaciones naturalísticas o recreativas, estas últimas con limitaciones.

- 6.3.1.3. S.N.U.E.P. Monte Público Parque del Borbollón.

Esta clase de suelo identifica el único monte de titularidad pública del término municipal, que coincide con el Sistema General de Espacios Libres Parque del Borbollón.

La ley de montes 43/2003 tiene por objeto garantizar la conservación y protección de los montes españoles, promoviendo su restauración, mejora, sostenibilidad y aprovechamiento racional, apoyándose en la solidaridad colectiva y la cohesión territorial.

Los montes, independientemente de su titularidad, desempeñan una función social relevante, tanto como fuente de recursos naturales como por ser proveedores de múltiples servicios ambientales, entre ellos, de protección del suelo y del ciclo hidrológico; de fijación del carbono atmosférico; de depósito de la diversidad biológica y como elementos fundamentales del paisaje.

El reconocimiento de estos recursos y externalidades, de los que toda la sociedad se beneficia, obliga a las Administraciones públicas a velar en todos los casos por su conservación, protección, restauración, mejora y ordenado aprovechamiento.

Dada la inclusión del único monte de titularidad municipal de Espejo (Parque del Borbollón) dentro del Sistema de Espacios Libres del municipio, su régimen urbanístico será el establecido en el art. 192 de la Normativa Urbanística de la

Adaptación, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que la precedan conforme a la legislación sectorial que le es de aplicación.

- 6.3.1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte energético que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

- CARRETERAS:

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte que, por preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección. Las pertenecientes al término municipal de espejo son:

Perteneciente a la red Nacional:

- N-432 Córdoba /Granada

Perteneciente a la red básica de articulación (Autonómica):

- A-307 Montilla / Espejo

Perteneciente a la red Provincial:

- CO-4203 Acceso al Silo de Espejo desde N-432

- CO-4204 De N-432 en Espejo a A-3130

- CO-4205 De A-307 a Montemayor por su Estación

- RED ELÉCTRICA:

Esta clase de suelo identifica infraestructuras eléctricas que, por preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

6.3.2. SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

En esta categoría se incluyen aquellas áreas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter natural, ambiental, paisajístico, productivo o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección.

- 6.3.2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste.

Integran este tipo de suelo los terrenos de situación inmediata al núcleo de población reconocidos como Laderas Noroeste que tienen una enorme repercusión en la imagen de la ciudad así como en su morfología. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa ORD-03.

Se trata de unos suelos que se protegen con la intención de preservar la imagen paisajística de Espejo, y su potencialidad como silueta de la ciudad y escena urbana, con una función de mirador en varias direcciones; mirador desde la ladera al pueblo y campiña, e imagen desde el pueblo a la ladera.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes. Por ello, el objetivo de la Adaptación es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

Se han considerado las mismas zonas que considera el planeamiento general (las laderas al oeste del núcleo urbano en su mitad norte). Son suelos cuya preservación ayuda a mantener la identidad del municipio como núcleo urbano sobre una cima especialmente al ser observado desde cierta distancia, son suelos que marcan fuertemente los valores paisajísticos del municipio.

La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

- 6.3.2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajísticos.

Constituyen esta clase de suelo las unidades ambientales de las Vegas del Río Guadajoz y Arroyo de la Carchena, que están conformadas por un suelo de gran calidad edafológica debido a su escasez y gran capacidad productiva, pero además su topografía horizontal, el parcelario, el regadío y su contacto con la vegetación de ribera les confiere singularidad y atractivo paisajístico. Ambas unidades están constituidas por los cauces fluviales del río y del arroyo, la importante vegetación natural vinculada a los mismos y los terrenos de cultivo que los rodean, conformando dos de los ámbitos paisajísticos más relevantes dentro del conjunto del municipio de Espejo.

Es precisamente la presencia del agua la que explica que en estas zonas se de un tipo de suelo de gran calidad para el uso agrícola. Este tipo de suelo era característico de la zona agrícola de la campiña cordobesa, encontrándose en la actualidad en progresivo retroceso. Son por tanto éstas cuestiones edafológicas, más las paisajísticas expuestas anteriormente, las que conducen a la decisión de

dotar de una especial protección a dichos suelos. Los ámbitos aparecen delimitados en el plano de ordenación completa ORD. O3.

El objetivo de la Adaptación es la preservación de un recurso ambiental escaso y de su identidad paisajística, fuertemente vinculada a su actividad rural.

6.3.3. SNU de Carácter Rural.

En esta categoría deberán incluirse los suelos, que sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los Suelos No Urbanizables sujetos a especial protección, se considera 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.

- 6.3.3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo.

Se trata de la categoría de suelo más común y que más predomina en el término municipal de Espejo. Incluye los terrenos típicos de Campiña, de una capacidad productiva muy variable, según la topografía y las condiciones edafológicas del terreno. Predomina la explotación agrícola del olivar, capaz de adaptarse a la topografía más variada, localizándose fundamentalmente en las zonas más llanas del oeste las extensiones de cultivo de secano.

Esta categoría deja de tener dos ámbitos, o sea, se elimina el Suelo No Urbanizable “periurbano” porque estaba vinculado a la variante de la N-432 cuyo trazado no está aprobado y por ello se considera su situación urbanística de manera idéntica a la del resto de suelos de la campiña de Espejo.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa ORD-03.

6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL TEXTO INTEGRADO DEL PGOU.

La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 24 de julio de 2012, adoptó el acuerdo de APROBAR DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL CON SUSPENSIONES el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, SUSPENDIENDO su aprobación respecto de una serie de deficiencias (Anuncio de 27 de julio de 2012. de Certificación del Acuerdo. BOJA nº 167 de 27 de agosto de 2012)

La suspensión respecto al suelo no urbanizable afecta a la totalidad del mismo, en aplicación del Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Plan

de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO), que en su Disposición Transitoria 2ª establece la necesidad de adaptarse a las determinaciones del Plan de todos los instrumentos de planeamiento general, con independencia del grado de tramitación que hubieran alcanzado. En este caso, a la entrada en vigor del POTSURCO el PGOU de Espejo se encontraba aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en espera de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Se ha procedido a la Subsanación de las deficiencias relacionadas con la adaptación del PGOU al POTSURCO, las cuales se desgranar en el Acuerdo de Aprobación Definitiva.

Se ha realizado un apartado 9 en el presente documento en el que se realiza un concienzudo y prolijo trabajo para tratar de implementar todas las determinaciones del POTSURCO que inciden en el PGOU de Espejo.

La subsanación de las discrepancias entre el POTSURCO y el PGOU tiene repercusiones en todos los documentos integrantes del Plan General y, dentro de estos, se refieren en su inmensa mayoría a la ordenación y regulación del suelo no urbanizable, lógico por otra parte si se tiene en cuenta que el PGOU de Espejo es resultado de una Adaptación Completa a la LOUA y, por ende, no clasifica nuevos suelos urbanos ni urbanizables ni establece reservas para nuevos sistemas generales.

Cada uno de los cambios introducidos se explica y recoge en el apartado 9.3D del capítulo 9. No obstante, se ha considerado necesario extraer todos aquellos que afectan a la clasificación del suelo no urbanizable y a los sistemas para integrarlos en la presente Memoria, de manera que, además de dotarla de coherencia, esta pueda cumplir los fines que le otorga la legislación urbanística y la jurisprudencia.

En el cuadro siguiente se realiza una comparación entre las categorías y tipos de suelo no urbanizable que contenía el PGOU aprobado provisional y definitivamente (que se han analizado en el apartado 6.3. de la presente Memoria), y las categorías y tipos del presente Texto Refundido, fruto de la subsanación de las deficiencias señaladas por la Resolución de la CPOTU, y concretamente de la transposición del POTSURCO al instrumento de planeamiento.

PGOU APROBADO DEFINITIVAMENTE (Aprobación Provisional por el Ayuntamiento fecha 27.05.2011) (Aprobación Definitiva por CPOTU de Córdoba fecha 24.07.2012)	TEXTO REFUNDIDO PGOU (Resultado de la Subsanación de deficiencias de la Resolución de la CPOTU de Aprobación Definitiva de manera parcial con Suspensiones del PGOU de Espejo. Anuncio 27 de julio de 2012. BOJA nº 167 de 27 de agosto de 2012)
1. SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias	1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias
1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes	1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes
1.3. S.N.U.E.P Monte Público Parque del Borbollón	1.3. S.N.U.E.P Monte Público Parque del Borbollón
1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras territoriales	1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras territoriales
2. SNUEP POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
	2.1. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación
	2.2. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz
	2.3. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.
2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste	2.4. S.N.U.E.P. PU de valores paisajísticos Ladera Noroeste
2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajísticos.	2.5. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico-paisajísticos
3. SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo	3.1.S.N.U.C.R. Campiña de Espejo

Como se aprecia en la tabla precedente, el cambio fundamental que se ha producido en la ordenación del suelo no urbanizable ha sido la inclusión de tres nuevas zonas y/o regímenes de suelo no urbanizable en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, como consecuencia de la transposición de la planificación territorial (POTSURCO). Las categorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y de suelo no urbanizable de carácter natural o rural no ven alteradas los tipos de suelos que las integran; es decir, no se ha añadido ni se ha

eliminado ninguno, por lo que no sufren variación respecto a lo establecido en el apartado anterior de la Memoria (subapartados 6.3.1 y 6.3.3.).

A continuación se reproduce la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de Espejo, enumerando simplemente las categorías y tipos de suelo que no sufren variación alguna (que se describen en el apartado 6.3 precedente) y explicitando únicamente los nuevos tipos o zonas introducidos en la categoría de suelos de especial protección por planificación territorial y urbanística.

6.4.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- 6.4.1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.1

- 6.4.1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.2

- 6.4.1.3. S.N.U.E.P. de Monte Público Parque del Borbollón

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.3

- 6.4.1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.4

6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

En esta categoría deben incluirse los terrenos merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General, por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; o bien aquellos suelos que hayan sido objeto de determinaciones de Planes de Ordenación del territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o que 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 (qrt. 46 1c) y e), en relación con el art. 46.2.a).

El municipio de Espejo se encuentra incluido dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012, cuyas determinaciones obligan a la delimitación y regulación de las siguientes zonas de suelo especialmente protegido:

- 6.4.2.1. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) determina los condicionantes territoriales para paliar los riesgos naturales y tecnológicos que identifica, los cuales quedan grafiados en el plano denominado Riesgos naturales y Tecnológicos, reproduciéndose dicha información en el plano de información INF-03 Riesgos naturales y Tecnológicos del POTSURCO. En el término municipal de Espejo están representadas las denominadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación.

El POTSURCO establece directrices, esencialmente preventivas y de carácter general, que han de ser tenidas en cuenta por los municipios en la redacción de sus instrumentos de planeamiento general y de desarrollo. Concretamente, establece que estas zonas deben ser clasificadas por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2).

En el término municipal de Espejo se delimitan estas Zonas Cautelares en el entorno de los cauces del Río Guadajoz, Arroyo del Montecillo, Arroyo Carchena y confluencia de los arroyos Borbollón y Cabañas. A excepción del río Guadajoz, en el resto de cauces los terrenos aledaños afectados presentan escasa representación superficial.

Conviene reseñar que esta trama de ordenación, grafiada en el Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO prevalece, cuando su delimitación se solapa con cualquiera otra y, concretamente con la trama del Corredor Ecológico del río Guadajoz, que delimita el POTSURCO en otro plano distinto: "Ordenación de usos y protección de recursos", pero que al transponerse en un único plano de ordenación del suelo no urbanizable del PGOU, se solapan entre sí.

- 6.4.2.2. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su consideración por el planeamiento urbanístico como sistema general de espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. (art. 61.2), opción esta que se ha considerado como más adecuada.

Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica, en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (art. 64.1.d) cuya escasa representación superficial en el municipio ha quedado más reducida aún debido

a que la mayor parte de su ámbito se solapa con la delimitación de las Zonas Cautelares ante Riesgos de Inundación, quedando subsumida en esta categoría ya que el régimen de usos aplicable en las Zonas Cautelares es el más restrictivo. En definitiva, la delimitación y consiguiente regulación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas Cautelares ante Riesgos de inundación.

- 6.4.2.3. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza un único hito paisajístico: Cerro de Utrilla, que el Plan General ha procedido a delimitar a partir de la localización contenida en el Plano de Ordenación de Usos y protección de Recursos del POTSURCO.

El objeto de esta protección es salvaguardar de usos urbanísticos a aquellas zonas culminantes del paisaje cuya imagen presenta una especial significación dentro de la identidad comarcal.

- 6.4.2.4. S.N.U.E.P. PU Valores Paisajísticos Ladera Noroeste

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.1

- 6.4.2.5. S.N.U.E.P. PU Valores Edafológico-Paisajísticos

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.2

6.4.3. Suelo no urbanizable de carácter rural.

- 6.4.3.1. SNU-CR Campiña de Espejo

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.3.1

6.5. ELEMENTOS PROTEGIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE. RECURSOS CULTURALES.

- Elementos protegidos en SNU. Recursos culturales.

Los elementos patrimoniales presentes en el Suelo No Urbanizable de Espejo no están protegidos por legislación específica. Los únicos elementos patrimoniales protegidos por legislación específica se encuentran en Suelo Urbano (BIC's: El Castillo, la Iglesia y otros elementos recogidos en el catálogo). Ahora bien, se reconoce la relación de elementos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Dentro de los recursos culturales se crean 3 grupos:

- Patrimonio arqueológico.
- Patrimonio etnológico.
- Patrimonio arquitectónico o ingenieril.

Los elementos con Protección Integral presentes en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

Elementos con Protección Integral (EPI) – Patrimonio Arqueológico

- EPI-01. Puente romano de Espejo.
- EPI-02. Aljibe romano.

Elementos con Protección Integral (EPI) – Patrimonio Etnológico

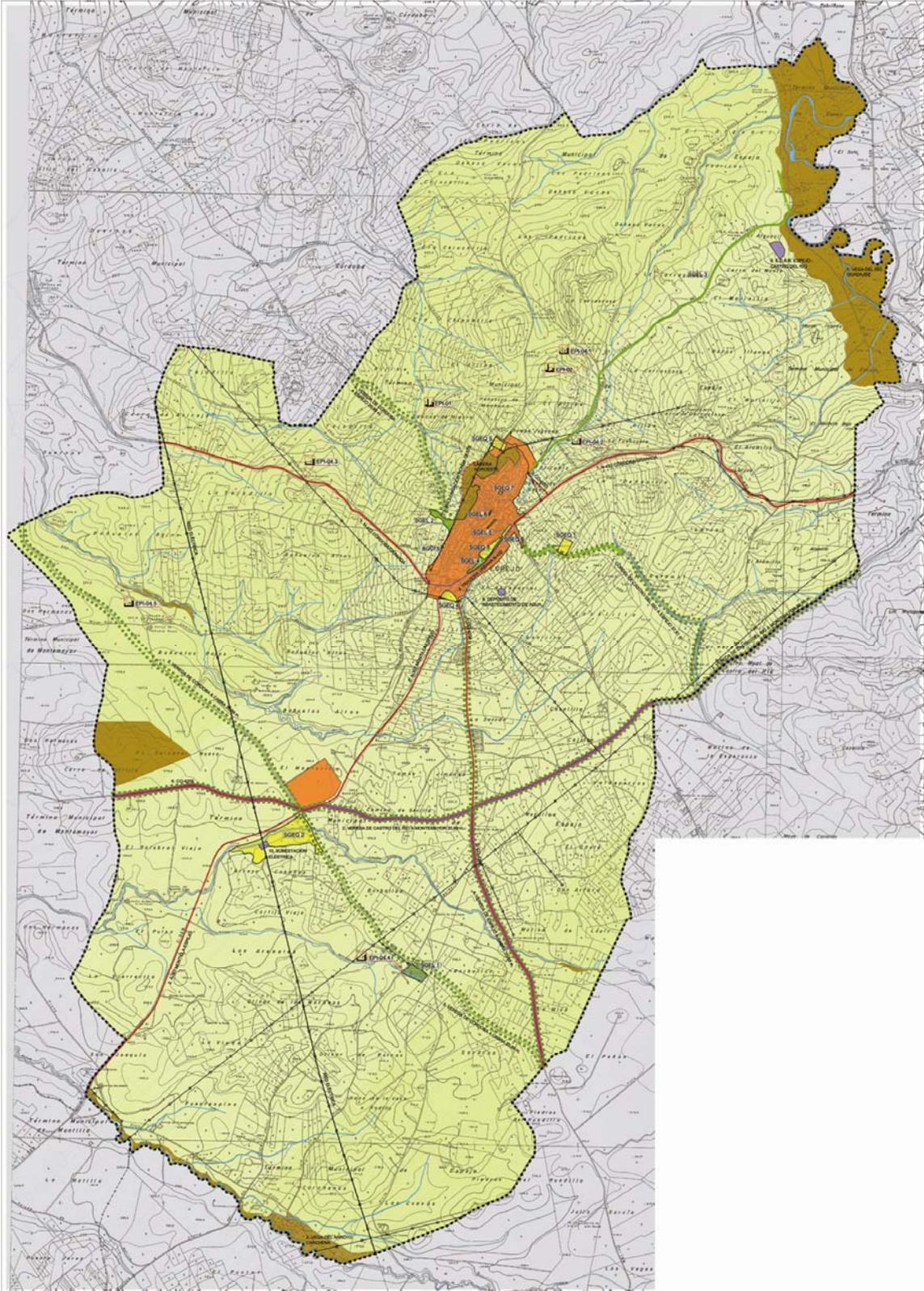
- EPI-04.1. Fuente del Cortijo del Aljibe.
- EPI-04.2. Fuente de la Fuensanta.
- EPI-04.3. Fuente Tejadilla.
- EPI-04.4. Fuente del Borbollón.
- EPI-04.5. Fuente de Bañuelos Bajos.

Los elementos con Protección Estructural presentes en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

Elementos con Protección Estructural (EPE) – Patrimonio Arquitectónico o Ingenieril.

- EPE-01. Cortijo Huerta del Rosario, o Casas de Villahornilla.
- EPE-02. Cortijo del antiguo molino del lápiz.
- EPE-03. Cortijo de las Cuevas.
- EPE-04. Cortijo de Fuentespino.
- EPE-05. Ruina circular del montecillo.
- EPE-06 Molino del Molinillo o Molino de Arriba
- EPE-07 Molino de la Bigornia o de La Habiorna

Todos estos elementos vienen recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente documento de Adaptación a LOUA del PGOU de Espejo.



7. ANÁLISIS DE INCIDENCIA TERRITORIAL.

7.1. CONTEXTO TÉCNICO JURÍDICO.

El contexto técnico jurídico que motiva el análisis de incidencia territorial del municipio de Espejo viene expresado con la Disposición Adicional Segunda de la LOTA, la Disposición Adicional Octava de la LOUA y la Norma 165 del POT.

Según la Disposición Adicional Segunda de la LOTA:

“El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos”.

Según la Disposición Adicional Octava de la LOUA:

“A los efectos establecidos en el artículo 10 de esta Ley, en tanto no se determine reglamentariamente, se consideran municipios con relevancia territorial aquéllos que sean litorales, y los de más de 20.000 habitantes censados”.

Por lo que el municipio de Espejo no puede considerarse un municipio de relevancia territorial.

Según la Norma 165 del POT:

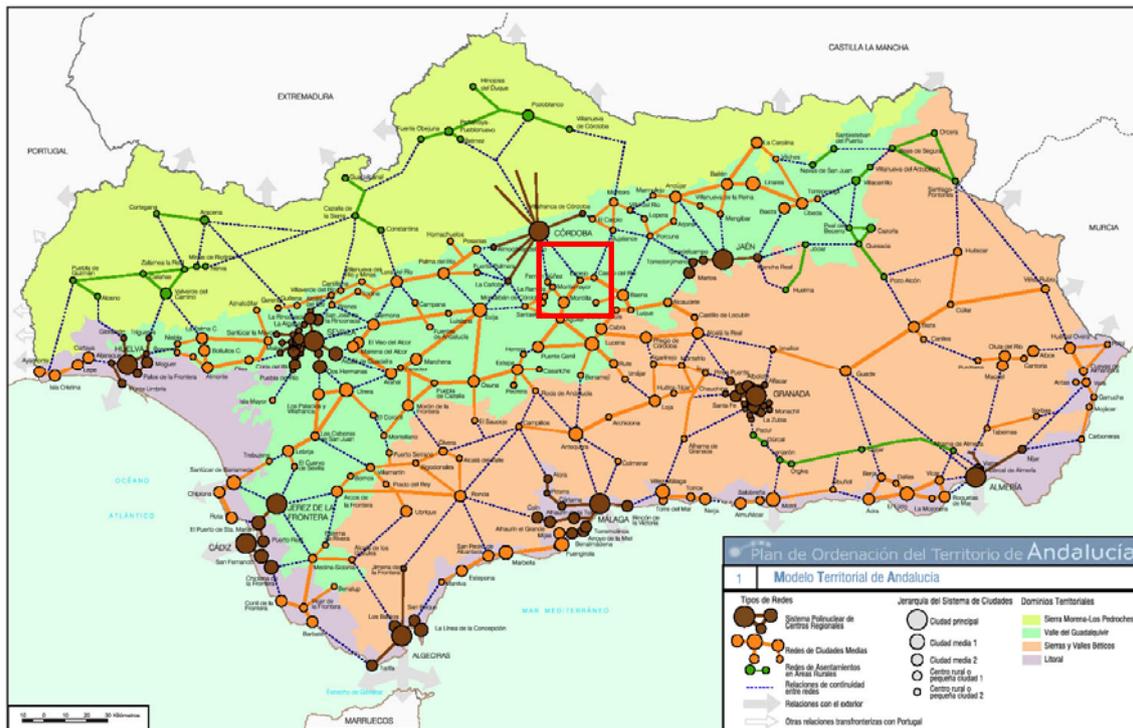
“1. En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos”.

“2. El instrumento de planeamiento urbanístico habrá de establecer de forma expresa en su documentación la coherencia de sus previsiones con los planes de ordenación del territorio y los planes con incidencia en la ordenación del territorio en vigor, así como las determinaciones territoriales establecidas en la Ley 7/2002”.

“3. El informe de incidencia que han de emitir los órganos competentes en materia de ordenación del territorio abarcará, al menos, a los siguientes aspectos del planeamiento urbanístico: a) Caracterización del municipio en el Sistema de ciudades, regional y de escala intermedia, y la zonificación establecida en el Plan. b) Modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio. c) Determinaciones del plan en materia de infraestructuras de comunicaciones y transportes, nodos, redes y

sistemas, en coherencia con el modelo territorial propuesto. d) Infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, abastecimiento de energía y gestión de residuos en función de las previsiones de crecimiento establecidas. e) Dotaciones y equipamientos de ámbito o alcance supramunicipal, incluido el sistema de espacios libres. f) Nivel de protección del territorio y medidas relativas a la prevención de riesgos”.

7.2. ESPEJO EN EL SISTEMA DE CIUDADES DEL POTÁ.



El Modelo del POTÁ identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y la articulación de Andalucía: 1. El Sistema de ciudades. 2. Esquema básico de Articulación Territorial de Andalucía. 3. Dominios Territoriales. 4. Unidades Territoriales.

Dentro del Sistema de Ciudades el municipio de Espejo es considerado por el POTÁ como una ciudad rural o pequeña ciudad en su 2ª categoría, dentro de la Red de Ciudades medias interiores del Valle del Guadalquivir en el grupo de la Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén.

En el esquema básico de Articulación Territorial Espejo se enclava en un eje de Articulación Regional. Perteneciendo al Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir y en la zonificación de Unidades Territoriales organizadas por redes de Ciudades Medias Interiores.

7.3 INCIDENCIAS SOBRE EL MODELO TERRITORIAL

El documento de adaptación no introduce variaciones significativas respecto a la clasificación del suelo que establecía el planeamiento vigente. Ni se ha modificado el perímetro de suelo urbano ni se ha clasificado como urbanizable ningún suelo que anteriormente estuviera clasificado como suelo no urbanizable. De hecho todos sus ámbitos de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable coinciden con los del planeamiento vigente ya que en el momento de la redacción de la adaptación a LOUA de las vigentes Normas Subsidiarias no se había tramitado ningún instrumento de planeamiento en el marco de dichas normas subsidiarias, lo cual a provocado que el documento de adaptación no haya generado variación significativa alguna que altere el modelo territorial ni incida en la capacidad de carga del territorio.

El criterio seguido por la Adaptación ha sido el de reconocer como Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras aquellas infraestructuras de relevancia municipal o considerados generales en aplicación del artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

Estos sistemas aparecen delimitados en los planos de ordenación completa como en los de ordenación estructural.

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS:

CARRETERAS

1. N-342 Córdoba/Granada. (SNU)
2. A-307 Montilla/Espejo. (SNU)
3. CO-4203 Acceso al Silo de Espejo desde N-432. (SNU)
4. Travesía Urbana N-432. (Suelo Urbano)
5. CO-4204 De N-432 en Espejo a A-3130. . (SNU)
6. CO-4205 De A-307 a Montemayor por su Estación. (SNU)
8. Depósito de abastecimiento de agua. (SNU)
9. Estación depuradora de aguas residuales Espejo/Castro del Río. (SNU)
10. Subestación Eléctrica. (SNU)

La adaptación no incorpora nuevas determinaciones respecto del modelo propuesto por las vigentes Normas Subsidiarias. Así mismo no prevé nuevos crecimientos urbanos, ni nuevas demandas de actividades y usos urbanísticos que incidan sobre las infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, al abastecimiento de energía y la gestión de residuos sólidos.

8. MARCO PARTICIPATIVO.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Espejo, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2010, acordó aprobar inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Espejo por adaptación del planeamiento urbanístico vigente a la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como su Estudio de Impacto Ambiental.

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, el PGOU aprobado inicialmente por el Pleno Municipal fue sometido a exposición pública por plazo de cuarenta y cinco días hábiles mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 53, de 23 de marzo de 2010; y posteriormente, junto con su Estudio de Impacto Ambiental por plazo de un mes, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22, de 2 de febrero de 2011.

Con posterioridad a la aprobación inicial se requirieron los correspondientes informes de las administraciones sectoriales implicadas en el proceso de redacción del documento, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 32.1.2º de la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Documento para Aprobación Provisional del PGOU de Espejo por adaptación del planeamiento urbanístico vigente a la Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta de conformidad al resultado del trámite de información pública, así como dando contestación y cumplimiento a lo dispuesto por los informes sectoriales preceptivos, y al informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) Guadajoz.

8.1. RESOLUCIÓN DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

A. Modificaciones introducidas al documento en cumplimiento de acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 9 de diciembre de 2010.

Durante el trámite de información pública, iniciado mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 53, de 23 de marzo de 2010, se presentaron un total de catorce (14) alegaciones, siendo informadas individualmente cada una de ellas por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) Guadajoz de la Diputación de Córdoba.

Mediante acuerdo de 9 de diciembre de 2010, el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Espejo se pronunció respecto a las alegaciones, requiriendo al Equipo Redactor la modificación de las determinaciones objeto de las alegaciones estimadas, en

concordancia con el Informe Técnico de 28 de septiembre de 2010 emitido por el S.A.U. Guadajoz, como cuestión previa a la aprobación provisional.

Nº	ALEGANTE	OBJETO	RESOLUCIÓN
1	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión como viario público de callejones existentes en C/ San José, y C/ Cervantes	Estimada por apreciación de error material
2	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión como viario público del ensanchamiento existente en C/ San Bartolomé	Estimada por apreciación de error material
3	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión como Suelo Urbano del Bar San Antonio	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
4	Excmo. Ayto. de Espejo	Calificación como Equipamiento Público del Silo de Trigo	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
5	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión en " <i>Condiciones generales de Urbanización</i> " de la regulación de la red de telecomunicaciones	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
6	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión en " <i>Condiciones generales de Edificación</i> " de la regulación de canalones de cubierta	Estimada por resultar adecuada a la legislación urbanística y coherente con modelo urbanístico
7	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión en " <i>Condiciones generales de Edificación</i> " de la regulación de superficie máxima ocupada en cubierta	Estimada por resultar adecuada a la legislación urbanística y coherente con modelo urbanístico
8	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión en las Zonas de Ordenanza de Casco Antiguo Residencial 2 y 3 como supuesto de agregación de parcelas el incremento de dotaciones de plaza de aparcamiento	Estimada por resultar adecuada a la legislación urbanística y coherente con modelo urbanístico
9	Excmo. Ayto. de Espejo	Aumento en una planta de la altura máxima permitida en C/ Trinidad Comas	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
10	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión como Suelo Urbano la casa nº 2 de la C/ Cava	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
11	Excmo. Ayto. de Espejo	Inclusión en las condiciones de ocupación de parcela un máximo del 100% en planta sótano con destino a garaje	Estimada por resultar adecuada a la legislación urbanística y coherente con modelo urbanístico
12	Excmo. Ayto. de Espejo	Modificación de la alineación de fachada en C/ Lavadero	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
13	D ^a . Josefa Reyes Torres	Modificación de la alineación de fachada en C/ Federico García Lorca, nº 31-E	Desestimada por no ser competencia de la Adaptación
14	D ^a . María. Carlota Vega Pavón D. Vicente Porrás Castro	Exclusión de los terrenos de su propiedad del ámbito PE-09 del PGOU	Estimada por resultar adecuada a la legislación urbanística y coherente con modelo urbanístico

Dando cumplimiento al requerimiento efectuado por el Ayuntamiento, se modifican las determinaciones objeto de las alegaciones estimadas introduciéndose en el Documento para aprobación Provisional:

1. Determinaciones gráficas:

- Alegación nº 1. Los callejones existentes en C/ San José, y C/ Cervantes se recogen como viario público en el Plano ORD-04 "*Ordenación completa. Núcleo urbano*"
- Alegación nº 2. El ensanchamiento existente en C/ San Bartolomé se recoge como viario público en el Plano ORD-04 "*Ordenación completa. Núcleo urbano*"

2. Normativa Urbanística:

- Alegación nº 6. Se incluye en el Título VI. Capítulo 1 "*Condiciones generales de Edificación*" la regulación de canalones de cubierta; correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 69.
- Alegación nº 7. Se incluye en el Título VI. Capítulo 1 "*Condiciones generales de Edificación*" la regulación de superficie máxima ocupada en cubierta; correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 69.
- Alegación nº 8 Nueva redacción de los artículos reguladores de la parcela mínima edificable, incluyéndose en las Zonas de Ordenanza de Casco Antiguo Residencial 2 y 3, como supuesto de agregación de parcelas, el incremento de dotaciones de plaza de aparcamiento. Tras todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, se corresponden con los artículos 97 y 105
- Alegación nº 11 Nueva redacción de los artículos reguladores de las condiciones de ocupación de parcela en las Zonas de Ordenanza de Casco Antiguo Residencial 2 y 3, introduciéndose un máximo del 100% en planta sótano con destino a garaje. Tras todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, se corresponden con los artículos 99 y 107

B. Resultado de la información pública abierta mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22, de 2 de febrero de 2011.

Habiéndose omitido el Estudio de Impacto Ambiental en el trámite de información pública, mediante inserción de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 22, de 2 de febrero de 2011 referido documento, junto con el PGOU, fueron

sometidos a exposición pública por plazo de un mes, habiéndose presentado una alegación durante referido periodo.

Alegante: D^a. Emilia Pérez Rivero

Objeto: En relación al SUNC-ARI-11 del Documento de Adaptación, procedente del SUNC ED-6 del planeamiento vigente, propone se incremente la edificabilidad máxima permitida, se amplíen los usos permitidos en el mismo; y subsidiariamente se cree un área de reparto distinta para referido sector.

Valoración: En el punto 1.2 “Criterios y Objetivos de la Adaptación” de la Memoria del Documento de Adaptación, se explica la naturaleza del documento así como los criterios empleados para adaptar el planeamiento urbanístico vigente a la LOUA:

“El presente documento de Planeamiento General de Espejo es una Adaptación a las determinaciones de la LOUA del modelo de ciudad y de las determinaciones de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas en 2006 y de las subsanaciones y el Texto Refundido publicado en 2008.

Se podrán modificar algunas determinaciones de las NNSS con el fin de garantizar la disposición de suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida (...). A estos efectos y con base en el artículo 3.2.b). del Decreto 11/2008, de 22 de enero, no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico de las NNSS-2006, si bien estos parámetros no serán exigibles en aquellos sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes de iniciar el trámite del presente documento de Adaptación (...).

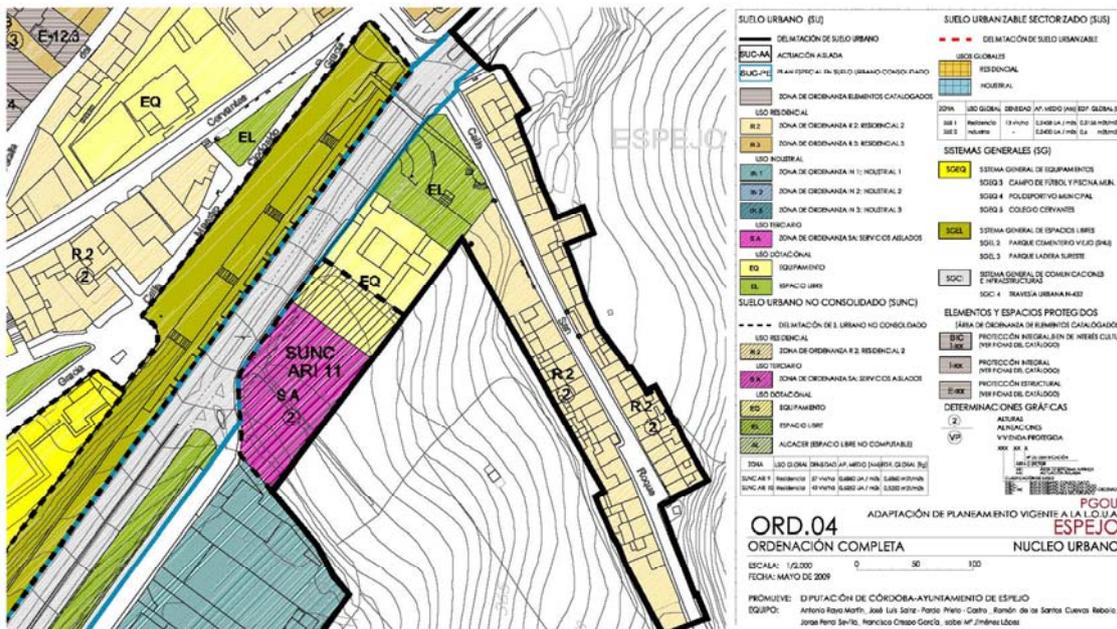
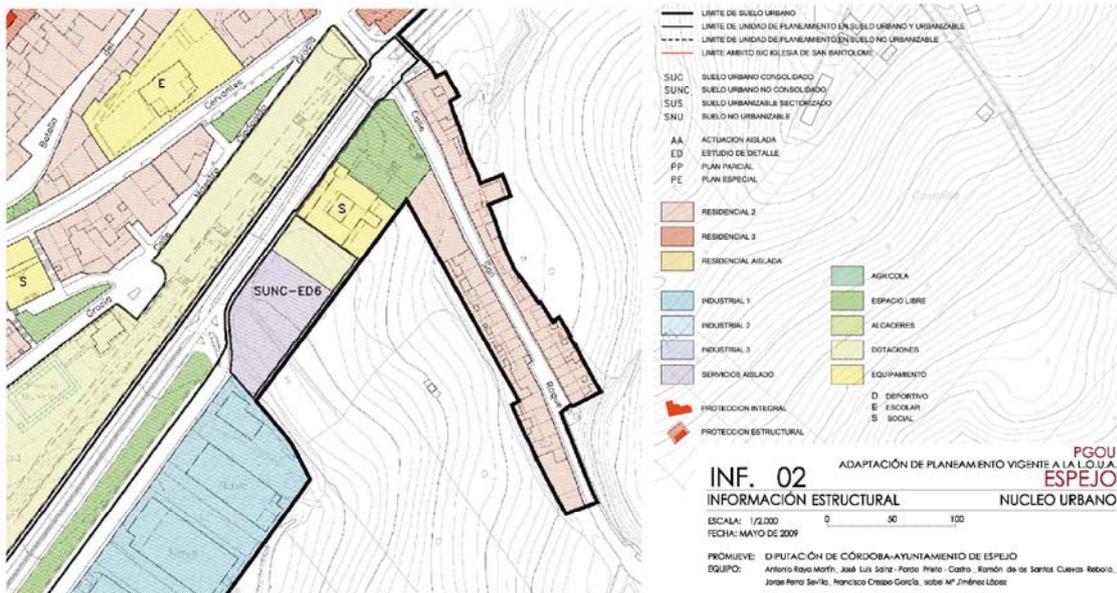
Con carácter general el presente documento mantendrá las determinaciones de uso, densidades y edificabilidades, los aprovechamientos medios (tipo), señalará los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural declarados por la legislación sobre patrimonio histórico y garantizará el cumplimiento de los estándares para parques, jardines y espacios libres establecidos en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA.

Estos criterios de actuación, junto con los posibles y leves retoques que se estimen oportunos para un ajuste preciso al medio físico y jurídico, son los que se aplican para la presente Adaptación a la LOUA.”

De conformidad a lo expuesto, el Documento de Adaptación a la LOUA ha de recoger los usos y edificabilidades de los sectores delimitados en Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo a las determinaciones que sobre estos parámetros

se establecen en el planeamiento vigente, no siendo posible por tanto su modificación.

Analizado el planeamiento urbanístico vigente, se comprueba haberse efectuado correctamente la traslación de los parámetros de edificabilidad del SUNC ED-6, con identificación de los usos obtenidos tras la adaptación del planeamiento vigente de conformidad al artículo 17 LOUA. Asimismo, y respecto al área de reparto, del mismo modo han de mantenerse las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento vigente objeto de Adaptación, sin que sea posible su alteración.



Propuesta de resolución: Procede desestimar la alegación, por no ser referidas pretensiones competencia del procedimiento de Adaptación a la LOUA del planeamiento urbanístico vigente.

8.2. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES

Aprobado inicialmente el PGOU por adaptación del planeamiento urbanístico vigente a la LOUA, por acuerdo plenario de 29 de enero de 2010 del Excmo. Ayuntamiento Espejo, se procedió de conformidad a lo establecido en el artículo 32.1.2ª de la LOUA a solicitar los correspondientes informes de las administraciones sectoriales implicadas en el proceso de redacción del documento.

En el presente apartado se analiza y detalla puntualmente para cada informe la contestación al mismo, con su reflejo en el contenido que compone el presente documento para aprobación provisional.

A. Informe Previo de Valoración Ambiental. Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial de Córdoba.

El Informe previo de valoración ambiental (IPVA) considera viable la actuación (Adaptación PGOU Espejo), siempre y cuando, además de que se cumplan las especificaciones señaladas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del IPVA, se complete y se tenga en cuenta en el documento de aprobación provisional la siguiente información:

- Inclusión en el documento de aprobación provisional de reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio (apartado 7 del Informe).
- Se subsanen las “supuestas” deficiencias en materia de vías pecuarias, de conformidad al informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias (apartado 11).
- Consideraciones contenidas en el informe emitido por la Dirección Provincial de Córdoba de la Agencia Andaluza del Agua, relativas a Aguas superficiales y subterráneas (Apartado 6).

Cumplimiento de las especificaciones señaladas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del IPVA.

Se incluye en la normativa urbanística del presente Documento una referencia al cumplimiento del condicionado del informe de valoración ambiental, recogiendo expresamente en el artículo 32 “*Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento*”.

Inclusión reserva de Suelo para Punto Limpio.

El IPVA establece que el documento de planeamiento para aprobación provisional deberá incluir la reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio, acorde con lo establecido en el artículo 103.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

El artículo mencionado establece efectivamente que los instrumentos de planeamiento urbanístico incluirá la reserva de suelo necesario para la construcción de puntos limpios, pero a continuación añade “en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos”.

En el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos no Peligrosos de Andalucía 2010-2019 se recoge a título informativo (figura 6) la distribución de municipios con puntos limpios de Andalucía, apareciendo Espejo entre los municipios que no cuentan con punto limpio, ni esa infraestructura está “en construcción/proyecto.”

El Plan Director recoge como Objetivo 2.6. Dotación de todos los municipios de más de 5.000 habitantes de puntos limpios antes del 2015, completándose la infraestructura para municipios de más de 2.000 habitantes antes del 2019. Espejo, con algo menos de 3.700 habitantes, entraría en este segundo horizonte temporal.

Por otro lado, la previsión de nuevos puntos limpios del Plan (Tabla 27), tampoco incluye el municipio de Espejo, ya que se priorizan los municipios mayores de 5.000 habitantes.

De ahí que a Espejo puedan serle de aplicación las medidas 57, 58 y 60 del Plan Director, que posiblemente determinen la ubicación idónea de estas instalaciones y la dotación de instalaciones móviles para aquellas zonas en las que, dada su densidad de población o situación geográfica, no sea posible la implantación de puntos limpios de tipo fijo.

A efectos de la Adaptación del PGOU, lo que interesa es el hecho de que no hay punto limpio ni está prevista su construcción, por lo que el instrumento de planeamiento no puede localizar la reserva de suelo para dicha infraestructura, porque aún no existe ninguna certeza sobre dónde -y cuándo- se ubicará dicha infraestructura. Conviene recordar, que el establecimiento de un sistema general determinaría la obligación de que el Ayuntamiento expropiase los terrenos delimitados en un plazo de cuatro años.

Por otro lado, del Plan Director se colige que los municipios con población entre 2.000 y 5.000 habitantes tienen de plazo hasta 2019 para dotarse de esta infraestructura.

Por estos motivos, el PGOU adaptado no establece ninguna reserva específica de suelo para "punto limpio". No obstante, la reserva de suelo de Equipamientos de los nuevos sectores podrían ser susceptible de acoger este tipo de infraestructura, por ejemplo en el sector industrial previsto en el PGOU. En todo caso, una vez se decida la ubicación del futuro punto limpio, el planeamiento deberá recoger la delimitación del sistema general correspondiente.

Subsanación de deficiencias de conformidad al informe emitido por el Departamento de Vías Pecuarias.

En la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, se detallan en memoria y anexo las vías pecuarias existentes en el término municipal, de conformidad a la información suministrada por la Consejería de Medio Ambiente, con distinción de las vías pecuarias deslindadas de las clasificadas. Asimismo, se efectúa la correspondiente traslación gráfica de las vías pecuarias clasificadas, de conformidad al planeamiento vigente, en el plano de ordenación estructural ORD-01, y plano de ordenación completa ORD-03. Respecto a la vía pecuaria *Cordel de Castro del Río a Espejo*, deslindada parcialmente 1 km., se representa cartográficamente atendiendo a sus coordenadas UTM.

De acuerdo a la naturaleza del documento de Adaptación, puesta de manifiesto en el punto 1.2 "Criterios y Objetivos de la Adaptación" de la Memoria, se efectúa la traslación gráfica de la vía pecuaria "Vereda de Córdoba a Espejo" en el tramo afectado por el sector (SNU-PE1 SGEL 2) y (SNU-AAI) de conformidad al planeamiento urbanístico vigente, no procediendo en virtud del presente documento la tramitación de la modificación de su trazado. De conformidad al planeamiento vigente, hasta tanto no exista resolución de aprobación de la citada modificación de trazado no se podrán desarrollar los sectores indicados; tal como recoge la Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Espejo con publicación en el BOP núm. 108 de fecha 19 de junio de 2006.

Con idéntico criterio, se efectúa la traslación gráfica en el entorno del sector SUS-PP2 de las vías pecuarias "*Vereda de Castro del Río a Montemayor*" y "*Vereda de Córdoba a Cabra*", de conformidad al planeamiento urbanístico vigente.

B. Informe de la Agencia Andaluza del Agua. Dirección Provincial de Córdoba.

Al igual que en el resto de informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua a documentos de Adaptaciones a LOUA de PGOU, la mayoría de determinaciones que se contienen son informativas y se refieren a futuros instrumentos de planeamiento general o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta. No se trata, pues, de deficiencias a subsanar. No obstante, a continuación se precisa una cuestión planteada en dicho informe, que sí puede

considerarse para el documento de aprobación provisional del PGOU (Adaptación a LOUA) de Espejo.

“Aclaración artículo 186, en el sentido de que el régimen de usos definidos en el apartado 3 se entiende sin perjuicio del sometimiento complementario a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Todos los usos definidos como permitidos o autorizables deben disponer de autorización, y en este caso, ya que se trata de actuaciones en Zona de policía, deben de tener siempre autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua.”

Se ha matizado la redacción de los apartados 1 y 2 para, aún a riesgo de resultar reiterativos, remarcar el sometimiento de las actuaciones que se desarrollen tanto en la zona de servidumbre y de policía, como dentro del ámbito específico de regulación urbanística (50 m río Guadajoz, 25 en los arroyos), a la autorización del órgano competente en materia de Aguas.

Asimismo se modifica y amplía la redacción del artículo 164 en el Capítulo 1 del Título X Normativa específica en suelo no urbanizable. En la nueva redacción se establece de forma expresa que la implantación de usos previstos en el PGOU, se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas sectoriales, citando entre otras la de Aguas. Además, se especifica que no podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos

Con estos cambios queda nítidamente recogida en el Plan la singularidad en cuanto a autorizaciones de uso de las actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito de afección sectorial de la legislación de aguas y demás legislaciones concurrentes.

C. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico. Consejería de Cultura. Delegación Provincial de Córdoba.

De conformidad al artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Cultura, efectúa una valoración del Documento con carácter vinculante respecto a los **Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA)** identificados dentro del municipio de Espejo:

“Espejo cuenta con los siguientes bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- **Castillo.** *Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de*

Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros en suelo urbano.

- **Iglesia Parroquial de San Bartolomé.** Declarada Bien de Interés Cultural, categoría Monumento, por Decreto de 12/02/2002 (publicado en BOJA de 19103/2002).
- **Escudo** en vivienda sita en Paseo de Andalucía, 25. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en vivienda sita en Paseo de Andalucía, 31. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en vivienda sita en Paseo de Andalucía, 15. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en Iglesia del Colegio de San Miguel. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en Casa de las Cadenas. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en vivienda sita en CI Antón Gómez, 10. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudos (2)** en vivienda sita en CI Amaro, 7. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- **Escudo** en vivienda sita en CI San Bartolomé, 64. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.”

Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA)

En la valoración correspondiente a referidos bienes, se efectúan una serie de consideraciones a subsanar relativas a los **entornos de protección** de la **Iglesia de San Bartolomé**, y el **Castillo**:

- **Entorno de protección de la Iglesia de San Bartolomé.** En los planos de ordenación ORD-02 “Ordenación estructural. Núcleo urbano” y ORD-04 “Ordenación completa. Núcleo urbano”, así como en su Ficha de Catálogo, se efectúa la traslación gráfica del entorno de protección de la Iglesia de San Bartolomé de conformidad a la descripción literal y gráfica contenida en el Decreto 50/2002 de 12 de febrero, por el que se declara Bien de Interés Cultural (BOJA nº , de 19 de marzo de 2002).
- **Entorno de protección del Castillo.** Careciendo de una descripción literal y gráfica del entorno de protección del Castillo susceptible de traslación a

planimetría, no se puede representar la misma por no ser objeto y competencia del presente Documento de Adaptación. No obstante, el entorno de protección se recoge en la Ficha de Catálogo, dentro de las determinaciones relativas a la protección, reproduciéndose el contenido de la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- **Conveniencia de plantear una ordenación compatible con el bien en los entornos de protección, así como introducción de medidas que eviten la contaminación visual.** Referida consideración queda fuera del alcance del Documento de Adaptación, al limitarse su objeto a “señalar los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural declarados por la legislación sobre patrimonio histórico”. No obstante, se entiende como acertada dicha consideración debiéndose tener en cuenta para la futura elaboración de un próximo Catálogo.

En relación al **emblema** existente en la portada de la **vivienda** sita en **Calle Ramón y Cajal nº 21**, de conformidad a la información facilitada por la Delegación Provincial en el presente informe, así como en el informe previo de 15 de abril de 2008, el mismo no consta como bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA). De conformidad al artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, la valoración efectuada sólo tiene carácter vinculante respecto aquellos Bienes Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA). Limitándose el objeto del Documento de Adaptación a “señalar los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de Especial Protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural declarados por la legislación sobre patrimonio histórico”, no procede su inclusión en el Catálogo de Bienes, como Bien de Interés Cultural.

Otros Bienes del Patrimonio Histórico

Respecto a la valoración correspondiente a referidos bienes, la misma se efectúa con carácter de **recomendaciones**, siendo relevantes a efectos de cumplimentación las siguientes subsanaciones efectuadas:

- **Ficha del Conjunto de la Plaza Andalucía.** Se recoge en la Ficha E-12 del Catálogo el Conjunto de viviendas de Paseo de Andalucía, detallándose de forma pormenorizada los niveles de intervención definidos en la memoria de referido Catálogo. Se entiende por tanto como suficiente la información recogida en la misma.
- **Fichas I-04 “Ermita de Santo Domingo”, I-05 “Ermita de Santa Rita”, y I-06 “Ermita de la Virgen de la Cabeza”.** No encontrándose referidas Ermitas

inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), se rectifica referida información en las correspondientes Fichas.

- **Patrimonio arqueológico.** No hallándose los yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA) no procede su incorporación en la ordenación del Catálogo. Sin embargo, por estar inventariados en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA) se ha considerado adecuado su inclusión en el Catálogo, recogiendo en el punto 4.4 de la Memoria, pero con carácter meramente informativo.

En relación al resto de recomendaciones, las mismas no son propiamente deficiencias a subsanar, sino determinaciones de carácter informativo, referidos a futuros instrumentos de planeamiento general, o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta. Es el caso de la inclusión en Catálogo de edificaciones cuyo análisis y protección excede del propio objeto del Documento de Adaptación; así como de la inclusión en normativa de medidas de directa aplicación por la legislación sectorial vigente en materia de protección del patrimonio histórico, como son las prescripciones sobre el hallazgo casual. No obstante, las mismas se consideran acertadas debiéndose tener en cuenta para la próxima elaboración de un futuro Catálogo.

D. Informe de Incidencia Territorial. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Delegación Provincial de Córdoba.

El Informe de Incidencia Territorial, en su valoración del Documento de Adaptación, dispone lo siguiente:

“...se deberá incorporar en las siguientes fases de elaboración del PGOU de Espejo, el trazado de la Autovía de Badajoz a Granada por Córdoba, Autovía A-81, a su paso por el municipio, pendiente de la publicación oficial de la Declaración de Impacto Ambiental de su Estudio Informativo.”

De conformidad a lo expuesto, estando todavía pendiente la publicación oficial de la Declaración de Impacto Ambiental del Estudio Informativo del trazado de la Autovía de Badajoz a Granada por Córdoba, Autovía A-81, a su paso por el municipio, no procede su inclusión en el Documento de Adaptación.

No obstante, se incluirá el trazado una vez se produzca referida publicación incorporándose en la siguiente fase de elaboración del presente documento.

E. Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. Ministerio de Fomento.

La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento informa favorablemente el Documento, incluyendo seguidamente una serie de determinaciones de carácter informativo referidas a futuros

instrumentos de planeamiento general, o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta. No se trata, por tanto de deficiencias a subsanar.

Por el contrario, habrá de tenerse en cuenta como elemento de planificación sectorial sobrevendido a efectos de su inclusión en la ordenación, la siguiente condición:

“Conforme a lo descrito en el Art. 33 del R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, una vez se apruebe definitivamente el Estudio Informativo EI1 -E-165 Autovía Badajoz-Córdoba-Granada, se deberá incluir el trazado de esta carretera en los instrumentos de planeamiento urbanístico.”

De conformidad a lo expuesto, se ha efectuado consulta a la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento, confirmándose estar aún pendiente la aprobación definitiva del Estudio Informativo EI1 -E-165 Autovía Badajoz-Córdoba-Granada, no procediendo por tanto la inclusión del trazado de referida carretera en el Documento para aprobación provisional.

No obstante, podrá posteriormente incorporarse el trazado en la siguiente fase de elaboración del documento, de haber sobrevenido para entonces la aprobación definitiva y su publicación en el correspondiente Boletín Oficial.

F. Informe del Servicio Carreteras. Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Delegación Provincial de Córdoba.

El informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en relación a las carreteras bajo su competencia, detecta las siguientes deficiencias que son objeto de subsanación en el Documento de Aprobación Provisional:

- **Carretera A-307 De Espejo a Montilla.** Habiéndose detectado erratas en el Documento de aprobación inicial respecto a su denominación, - A-309 de Montilla a Bujalance -, y trazado, - *atravesando todo el término municipal de suroeste a nordeste* -, se procede a su corrección en la Memoria, Normativa Urbanística y Planimetría de ordenación de conformidad a las indicaciones contenidas en el informe.

“..dicha carretera no se corresponde con la A-309 sino con la A-307 y solo discurre al sur de la N-432, quedando como A-309 la que va de Montaro a Castro del Río, que discurre íntegramente fuera de este municipio.”

- **Variante de la A-309.** No encontrándose entre las actuaciones programadas por la Consejería, se procede a eliminar su trazado de la Memoria, Normativa Urbanística y Planimetría de ordenación del Documento para aprobación Provisional.

“Variante de la A-309: dicho trazado, que aparece reflejado como proyectado, no se encuentra entre las actuaciones programadas por este Consejería, discurrendo el trazado de la actual A309, como se ha dicho antes, completamente fuera de este término municipal.”

G. Informe del Área de Infraestructuras y Desarrollo Sostenible. Diputación de Córdoba.

En relación a la Red Provincial del Catálogo de Carreteras de Andalucía, aprobado por Acuerdo de Consejo de Gobierno de 25 de julio de 2006, emite informe el Área de Infraestructuras y Desarrollo Sostenible de la Diputación de Córdoba. De conformidad al mismo, en el Documento para aprobación Provisional se incluye en la Memoria, Normativa Urbanística y Planimetría de ordenación

De conformidad a referido informe, se incluye en Memoria, Normativa Urbanística y Planimetría de ordenación, como integrantes del **Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras** y clasificado como **Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales**, las siguientes vías provinciales, pertenecientes todas ellas a la Red Provincial del Catálogo de Carreteras de Andalucía:

- CO - 4203 "Acceso al silo de Espejo desde la N-432"
- CO - 4204 "De N-432 en Espejo a A-3130", p.k. 0+000 al 4+860 con inicio n - P.K. 306,592 (MI) N-432 (FINAL NUDO INTERSECCIÓN).
- CO-4205 "De A-307 a Montemayor por su Estación", p.k. 0+000 al 1+860, con inicio en - P.K. 2,700 (MD) A-307 De Espejo a Montilla.

Respecto al resto de vías indicadas se hace constar no pertenecer ninguna de ellas a la Red Provincial del Catálogo de Carreteras de Andalucía, al no haber sido integradas en el mismo en virtud de Acuerdo de Consejo de Gobierno de 25 de julio de 2006. Aun no procediendo su inclusión en la ordenación del documento de Adaptación, se considera conveniente su inclusión a efectos meramente informativos, identificándose las siguientes vías:

- CP-43 "De el Borbollón".- Ramal del arenal; L= 1.954 m con inicio .p.k. 2,714 (MD) CO-4204.
- CP-155 "De Espejo al Guadajoz", p.k. 0+000 a p.k. 2+011, con inicio en final CO-4203.
- CP-273. "De las Huertas de Espejo", p.k. 10+572 a 11 +835 (final).

No existiendo información gráfica de las mismas, ni habiendo sido facilitada planimetría al respecto, se hace constar la imposibilidad de proceder a su inclusión en planimetría a efectos informativos.

H. Informe del Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

El informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio respecto al Documento de aprobación inicial, no indica deficiencias a subsanar en el mismo, al recogerse en el documento las redes de telecomunicaciones existentes. Referido informe reproduce una serie de determinaciones de carácter informativo referidas a futuros instrumentos de planeamiento general, o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta, destinadas a garantizar la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en régimen de libre competencia.

8.3. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL INFORME DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (S.A.U.) GUADAJOZ. DE 14 DE OCTUBRE DE 2009

Se justifica en el presente apartado el cumplimiento del informe de 14 de octubre de 2009 del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) Guadajoz, por el que se analizan y valoran de las propuestas y determinaciones Urbanísticas del documento por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (S.A.U.) Guadajoz.

A. Contenido documental.

Respecto al contenido documental, el informe del S.A.U. indicaba lo siguiente:

“Se echa en falta en el plano 04 referente a ordenación completa en el núcleo urbano los parámetros referentes a uso, densidades, edificabilidades y aprovechamiento de las distintas áreas de reforma interior que la Adaptación considera como ordenadas.”

Como respuesta al mismo se ha incluido en la leyenda del plano ORD-04 “Ordenación completa. Núcleo urbano” una tabla con los parámetros referentes a uso, densidades, edificabilidades y aprovechamiento de las distintas áreas de reforma interior, tanto ordenadas como no ordenadas. De esta forma por coherencia gráfica y claridad visual se han eliminado del dibujo los cuadros que mostraban dichos parámetros, quedando reflejado únicamente en leyenda.

B. Clasificación de suelo.

En relación a la clasificación del suelo, el informe del S.A.U. efectúa las siguientes consideraciones:

- 1) *“Se hecha en falta la identificación y descripción concreta de los sistemas locales, con la finalidad de poder discernir su inclusión o no en el conjunto de los Sistemas Generales.”*

Al respecto se hace constar que las NNSS de Espejo no reconocen Sistemas Generales ya que no diferencian entre sistemas locales y generales definiendo directamente usos pormenorizados.

Con tal motivo, como criterio para una adecuada Adaptación a LOUA se ha considerado que las dotaciones son de carácter local, a excepción de aquellas que estructuren o tengan una clara vocación de uso y servicio “general” (Sistemas Generales) en la ordenación del núcleo urbano o del término municipal. A “contrario sensu”, el resto de dotaciones existentes en el núcleo urbano se consideran sistemas locales.

Referida justificación se incorpora en el Apartado 3.5 “Sistemas Generales y locales” de la memoria de Adaptación, identificándose a su vez los sistemas generales incorporados por la presente Adaptación.

- 2) *“En la memoria se incorpora el “Cementerio Viejo y Pista Polideportiva” como Sistema General de espacios libres, denominándose Parque Cementerio Viejo. Sin embargo, en la ficha de planeamiento referente al Plan Especial SNU-PE1, con el que se pretende la ordenación de este sistema, se indica como uso global el de rotacional. Deberá aclararse cual es el uso asignado. En cualquier caso, las NNSS indicaba para dicho ámbitos dos zonas colindantes, una ligado a una zona deportiva y otro a una zona de área libre, y parece que el criterio de la Adaptación es incluir la totalidad del ámbito como espacio libre, por lo que deberá justificarse dicha inclusión.”*

De conformidad a lo indicado, se incorpora en el Apartado 3.5 “Sistemas Generales y locales” de la memoria de Adaptación la justificación de la Inclusión de el “Cementerio Viejo y Pista Polideportiva” como Sistema General de espacios libres, con la denominación de Parque Cementerio Viejo (SNU).

Asimismo, en la correspondiente ficha de la normativa urbanística “SNU-PE1_Parque del Cementerio Viejo” se ha incluido como uso global: SGEL y SGÉQ.

- 3) *“Las NNSS incluían un sistema dotacional en el encuentro entre las calles Julio César y Ramón y Cajal que la nueva adaptación no ha tenido en consideración, transponiéndolo como suelo residencial. Será necesario justificar su exclusión, así como en el resto de similares circunstancias”.*

Se hace constar al respecto que la adaptación ha transpuesto dicho sistema dotacional como suelo residencial por error. De conformidad a lo indicado se corrige el error material detectado en los planos ORD-02 “Ordenación estructural. Núcleo urbano” y ORD-04 “Ordenación completa. Núcleo urbano” que se provocó en la traslación gráfica del planeamiento vigente a la Adaptación.

C. Ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano consolidado.

En relación a la ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano consolidado, el informe del S.A.U. efectúa las siguientes consideraciones:

- 1) *“Para el cálculo de la densidad y edificabilidad en la Zona de Casco Antiguo se ha tomado como criterio utilizar las exigencias de ocupación y altura planteadas en las ordenanzas de zona. En cuanto a la ocupación de la parcela, se ha tomado como valor el 70 % de ésta, si bien las ordenanzas de zona de las NNSS indican que el valor para la vivienda unifamiliar será del 80%. Existe un alto porcentaje de vivienda unifamiliar en el municipio de Espejo, por lo que debería usarse, de forma justificada, un valor intermedio entre el 70% y el 80% para el cálculo de dicha edificabilidad.”*

De conformidad a lo expuesto, se ha procedido a recalcular las edificabilidades y densidades globales de la Zona de Casco Antiguo, considerando que el 80% de las viviendas, tanto en Residencial 2 como en Residencial 3 son unifamiliares. La justificación y los cálculos se recogen en el apartado 4.2.2. *“Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales”* de la Memoria de Adaptación.

La tabla resumen de Usos, edificabilidades y densidades globales de las zonas del suelo urbano consolidado se han corregido en el apartado de la memoria antes señalado, así como en el plano ORD-02 *“Ordenación estructural. Núcleo urbano”*

- 2) *“En cuanto al cálculo de la edificabilidad en las zonas industriales, se han considerado para los valores globales los mismos valores que para edificabilidades netas de las parcelas. No se entiende esta equiparación cuando hay una vía de servicio, colindante a la N-432 que da acceso a todas estas parcelas, la cual debería formar parte de la superficie total de las distintas zonas industriales, modificando por tanto la edificabilidad global de éstas.”*

De conformidad a lo expuesto se ha procedido a recalcular las edificabilidades de las Zonas Industriales. La justificación y los cálculos se recogen en el apartado 4.2.2. *“Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales”* de la Memoria de Adaptación.

La tabla resumen de Usos, edificabilidades y densidades globales de las zonas del suelo urbano consolidado se han corregido en el apartado de la memoria antes señalado, así como en el plano ORD-02 *“Ordenación estructural. Núcleo urbano”*

- 3) *“En la zona de Edificios Protegidos, la memoria de la Adaptación indica que “...en los tipos de obras donde sea factible modificar la edificabilidad se*

establece que atenderá a las condiciones de edificación de la Ordenanza Casco Antiguo.” Aunque en la memoria aparece esta aclaración, en el documento de Normativa Urbanística referente a las “Normas particulares de la zona de ordenanza de elementos Catalogados” no queda reflejado, lo cual sería conveniente.”

De conformidad a lo expuesto, se incluye en el artículo 90 del capítulo 2 “Normas particulares de la zona de ordenanza de elementos catalogados” el siguiente párrafo aclaratorio:

“No se establecen valores de edificabilidad ni densidad global. En todo caso en los tipos de obras donde sea factible modificar la edificabilidad se establece que atenderá a las condiciones de edificación de la Ordenanza Casco Antiguo”.

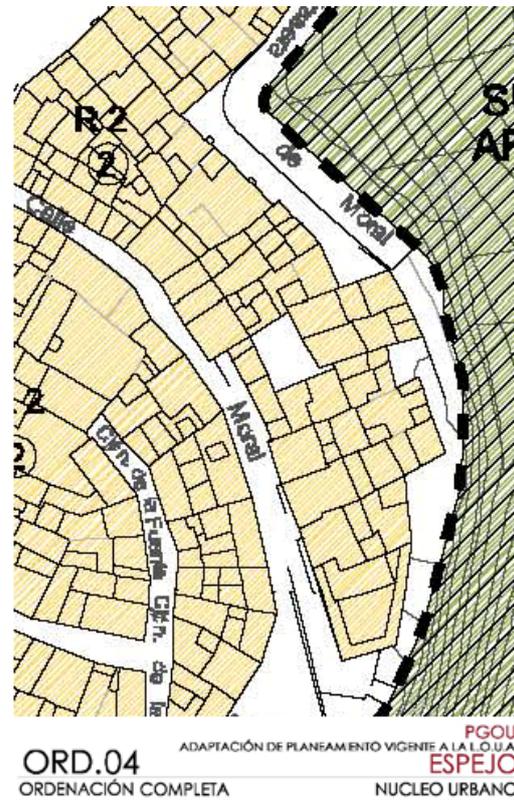
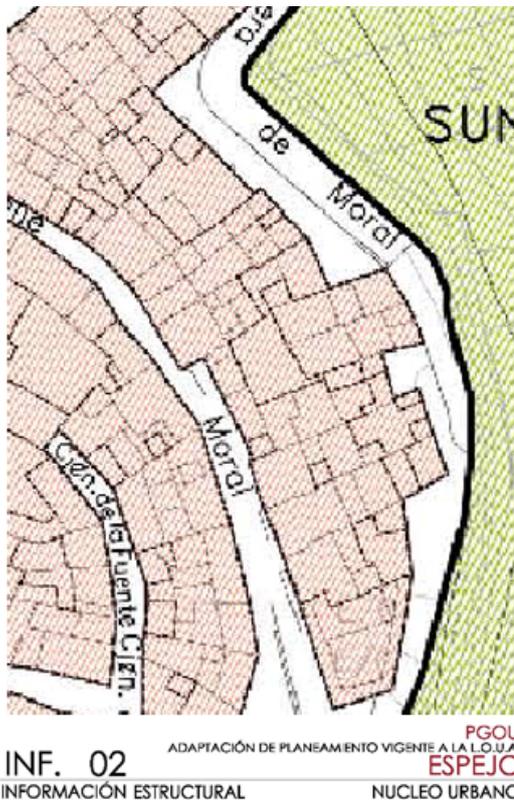
- 4) *“Se incorporan dos ordenanzas de zona referentes a las tipologías de unifamiliar aislada y adosada. Una vez comprobado el documento de Adaptación, se observa que dichas tipologías sólo se encuentran en el Sector de Suelo Urbanizable de carácter residencial SUS-1. Entendiendo que son ordenanzas que el propio plan parcial que desarrollo del sector incluirá en sus determinaciones, no tiene mucho sentido su incorporación en las Normas Urbanísticas de la Adaptación.”*

De conformidad a lo expuesto, se elimina la ordenanza Unifamiliar Adosada de la normativa urbanística de la Adaptación al no ser competencia de éste documento su inclusión. No obstante en la ficha del Sector de Suelo Urbanizable SUS-1 se mantiene la inclusión del uso pormenorizado unifamiliar adosada que se definirá en el propio instrumento de desarrollo (Plan Parcial).

- 5) *“De las zonas definidas por las NNSS de Espejo, la Adaptación no ha considerado la “Ordenanza de Equipamiento”. A tal efecto, sería conveniente justificar su exclusión en el documento de Adaptación.”*

De conformidad a lo expuesto, se incluye tal y como recoge el Planeamiento General Vigente, la zona de Ordenanza “Equipamiento”, reflejada en la normativa urbanística de la Adaptación en el Capítulo 10 “normas particulares de la zona de ordenanza equipamiento” del Título VII.

- 6) *“En el plano O4 se observa que entre la calle del Moral y la calle Trasera del Moral existe una zona correspondiente a viario en el interior de la manzana. Sería conveniente justificar la apertura de este nuevo viario.”*



Analizado el planeamiento vigente (Plano INF. 02) se observa no existir ningún viario en el interior de la manzana, habiéndose trasladado gráficamente por error a la planimetría del Documento de Adaptación (Plano ORD. 04). Del mismo modo, no consta certificado alguno de la Secretaría General del Ayuntamiento que acredite haya sobrevenido al planeamiento vigente su recepción como viario público.

De conformidad a lo expuesto, se procede a la corrección del error material detectado en el plano ORD-04 "Ordenación completa, que se provocó en la traslación gráfica del planeamiento vigente a la Adaptación.

D. Ordenación estructural del suelo urbano no consolidado

En relación a la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado, el informe del S.A.U. efectúa las siguientes consideraciones:

- 1) "Para el "SUNC-ED3" de las vigentes NN.SS. (denominado "SUNCod - ARI3" en este documento de adaptación) se está tramitando un Estudio de Detalle que se encuentra en Aprobación Inicial. La Adaptación indica que no se considerará este documento hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente. Se ve como apropiado el carácter de "transitorio" en cuanto al

desarrollo de la unidad, y así queda definido en los criterios del SAU para la redacción del documento de Adaptación (pto. 5.2), por lo que las determina dispuestas en el Estudio de detalle, y por ende, en las propias NNSS.”

Objeto del Documento de Adaptación es el planeamiento urbanístico vigente. A fecha del presente documento se confirma no haber sobrevenido la aprobación definitiva y su correspondiente publicación en el Boletín Oficial. No habiendo entrado en vigor el Estudio de Detalle del “SUNC-ED3” de las vigentes NN.SS. no corresponde su inclusión en el presente documento.

- 2) *Las reservas para espacios libres de las SUNCod-ARI1 y SUNCod-ARI2 no quedan definidas en las fichas de ambos ámbitos, como si quedan definidas en la ficha correspondiente al área SUNCod-ARI8, de similares características. Se requiere su inclusión en la ficha.*

De conformidad a lo expuesto, se incluyen las reservas mínimas de espacios libres en las fichas urbanísticas del SUNCod-ARI1 y SUNCod-ARI2.

E. Ordenación estructural del suelo urbanizable.

Respecto a la ordenación estructural del suelo urbanizable, el informe del S.A.U. indicaba lo siguiente.

“En los planos de ordenación aportados, así como en la ficha de planeamiento del SUS-1, no se vuelve a incorporar la ordenación propuesta por las NNSS. Sería conveniente la incorporación en planos y ficha de dichas ordenación propuestas, a fin de garantizar los objetivos y criterios de ordenación planteados desde las NNSS.2

De conformidad a lo expuesto, la ordenación propuesta por las NN.SS. se incorpora tanto en planimetría como en la ficha urbanística correspondiente, con indicación expresa de su carácter no vinculante.

F. Normativa urbanística.

Respecto a la normativa urbanística el informe del S.A.U. identificaba las siguientes mejoras y correcciones a introducir en el articulado:

- 1) *“En el art. 50.b) en el uso característico, habría que añadir, que este uso puede ser único o coexistir con otro.”*

Se ha añadido dicha apreciación, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 51.

- 2) *“En cuanto al art. 53. 2)a) el uso de hospedaje, solo podrá ubicarse en viviendas si cuentan con acceso independiente a las mismas, continuando el criterio del PVR (art. 4.2.5).”*

Se ha incluido dicha indicación continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 54. 4).

- 3) *“El art. 53.4), referente al uso de hospedaje, se establecerán las condiciones que se indican en el art.4.2.5 del Planeamiento Vigente.”*

Se han incluido dichas indicaciones continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 54. 4).

- 4) *“En el art. 53. 6) sería conveniente añadir el apartado b) del modelo de Criterios del SAU.”*

Se ha añadido dicho apartado, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 54. 6).

- 5) *“En el art.53.apartado 7) sería conveniente añadir el apartado b) del modelo de Criterios del SAU.”*

Se ha añadido dicho apartado, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 54. 7).

- 6) *“En el art.56. 3) se añadirá las condiciones definidas en el PVR art.4.2.1”*

Se han añadido dichas condiciones, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 57. 3).

- 7) *“El art. 56.4), en el que se define un diámetro mínimo de patio de 7 m, se contradice con los 6 m. definidos en el art.72 de las Normas Urbanísticas de la Adaptación, así como con el art. 4.3.10 del PVR. Debería de fijarse un valor concreto, aconsejando los 6 m provenientes del PVR.”*

Se ha corregido el diámetro fijándose en 6m, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 57. 4).

- 8) *“En el art.56. 6) sería conveniente incluir la necesidad de ascensor en los casos de edificaciones plurifamiliares de tres plantas (PB+2)”*

No se ha considerado esta indicación dado su carácter de recomendación y no considerarse adecuada por parte del presente equipo redactor.

- 9) *“En el art. 59.4) en cuanto a la altura libre mínima de 2,25 m en todos los puntos, deberá cambiarse a 2,40 m, manteniendo el criterio del PVR.”*

Se ha corregido la altura libre mínima fijándose en 2,40m continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 60. 4).

- 10) *“En el art. 67.1) y 2), se deberá sustituir la palabra “Alcocer” por “Alcacer”. Además, se considera imprescindible la inclusión del croquis explicativo que incorporan las NNSS (pág.179), referente a la medición de alturas en parcelas de pronunciada pendiente.”*

Se ha corregido dicha errata, así mismo se ha incluido el croquis explicativo que incorporaban las NNSS, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, el artículo es el 68.

- 11) *“En la cabecera del art. 70 sería conveniente referirse (como así lo hace el PVR) a sótanos y semisótanos.”*

Se ha referido el artículo indicado a “sótanos y semisótanos” continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 71.

- 12) *“Siguiendo al art. 77 de cerramientos provisionales, falta otro art.78 (art. 4.3.11 del PVR) referente a la ventilación e iluminación natural de escaleras, incorporando la excepción a vivienda unifamiliar.”*

Se ha incluido un artículo referente a la ventilación e iluminación natural de escaleras continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose en la normativa urbanística de la Adaptación con el artículo 79.

- 13) *“El art. 83 debería completarse con los criterios definidos en el art.9.2.6.del PVR”.*

Se ha completado dicho artículo continuando con el criterio del PVR, correspondiéndose, después de todos los cambios acaecidos en normativa urbanística, con el artículo 85.

Asimismo, debiéndose mantener los criterios de la normativa urbanística del Planeamiento vigente no afectada por la legislación sobrevenida, se hace constar haberse detectado errores materiales. Concretamente, no se recogió en el Documento de Adaptación aprobado inicialmente la regulación de las normas particulares de la Zona de Ordenanza equipamiento en Suelo Urbano, así como de las determinaciones correspondientes a la normativa reguladora de usos en Suelo No Urbanizable del PVR. Con tal motivo se procede a su subsanación:

- Incorporación de la Zona de Ordenanza equipamiento en el Capítulo 10 *“Normas particulares de la zona de Ordenanza Equipamiento”*, del

Título VII *“Normativa específica en Suelo Urbano Consolidado”*, correspondiéndose en la normativa urbanística de la Adaptación con los artículos 151 a 153.

- Corrección incorporando las determinaciones del PVR en el Capítulo 2 *“Normas particulares de regulación de usos y actividades”* del Título X *“Normativa específica en suelo no urbanizable”*, correspondiéndose en la normativa urbanística de la Adaptación con los artículos 177 a 188.

Finalmente, a consecuencia de cambios normativos sobrevenidos al documento de adaptación, como la entrada en vigor del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (BOJA nº 66, de 7 de abril de 2010) por parte del S.A.U. se han introducido actualizaciones en la normativa urbanística de la Adaptación que el equipo redactor incorpora al presente documento.

9. DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE RESOLUCIÓN DE LA CPOTU RELATIVA AL PGOU DE ESPEJO

9.1. INTRODUCCIÓN

Se formula el presente documento para dar cumplimiento a las **consideraciones, valoraciones y deficiencias** contenidas en el Acuerdo de Resolución de 24 de julio de 2012 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, sobre la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo.

Dicho Acuerdo fue el de Aprobar definitivamente de manera parcial el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, suspendiendo su aprobación respecto a una serie de deficiencias. La suspensión respecto del suelo no urbanizable afecta a la totalidad del mismo, en aplicación del Decreto 3/2012, de 10 de enero por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba.

El contenido de las determinaciones ajustadas a que se refiere el presente Documento vienen a sustituir, clarificar o complementar algunas de las determinaciones del documento del Plan General objeto de la Resolución de la Comisión Provincial, que fue aprobado provisionalmente el 13 de mayo de 2011 por el Pleno del Ayuntamiento de Espejo. En concreto esta sustitución, clarificación o complementación se refieren a las determinaciones a las que en la citada resolución se formuló objeción por presentar deficiencias que requerían la oportuna consideración, valoración o subsanación, así como a la mera corrección de errores materiales.

Una vez consensuado con la Delegación Territorial de Medio Ambiente, este documento forma parte del Documento de Plan General, sustituyendo a las determinaciones que a continuación se expresan, contenidas en el texto aprobado definitivamente. No obstante, para hacer más comprensible el contenido de las subsanaciones, se ha elaborado el presente Texto Refundido del Plan General, siguiendo la recomendación contenida en la Resolución de Aprobación Definitiva e incorporando las determinaciones que de forma sucinta se exponen a continuación. El documento del Texto Refundido está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria General
- Normas Urbanísticas
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

- Estudio de Impacto Ambiental
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Las cuestiones señaladas en la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que es preciso considerar, valorar o subsanar mediante sus sustitución, clarificación o complementación, se estructuran en los mismos apartados que recoge la Resolución, que son:

1. Consideraciones y valoraciones

2. Subsanación de deficiencias

- a) En relación con el condicionado del Informe de Valoración Ambiental
- b) En relación al informe sectorial de aguas de fecha 2 de agosto de 2010
- c) En relación con la documentación del PGOU
- d) En relación con la adaptación del PGOU al Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba
- e) En relación a la Ordenación estructural y pormenorizada
- f) En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales
- g) En relación con el Suelo no Urbanizable
- h) En relación con las Normas Urbanísticas
- i) En relación con el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

3. Errores materiales

La contestación a los requerimientos formulados en la Resolución de la CPOTU se realiza siguiendo el mencionado orden de la Resolución, una a una, y siguiendo la siguiente metodología:

1º. **Contenido:** se reproduce la cuestión señalada en la Resolución extrayéndola en su literalidad de la propia Resolución.

2º. **Análisis:** se analiza técnicamente el fondo de la cuestión planteada y se explica cómo se va a dar respuesta.

3°. **Carácter de la subsanación:** se detallan los cambios que se introducen en los documentos integrantes del PGOU como consecuencia de la subsanación propuesta.

Por último, se incorpora un nuevo apartado que contiene una relación de correcciones de errores materiales y mejoras técnicas del documento detectadas como consecuencia de la revisión derivada del cumplimiento de la Resolución.

9.2. CONSIDERACIONES Y VALORACIONES

CONSIDERACIÓN 1. TEXTO REFUNDIDO

Contenido

Se recomienda la elaboración de un documento técnico refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos del PGOU.

Valoración

Una vez se han subsanado las deficiencias objeto del presente apartado y, con el beneplácito de la Corporación Municipal y del Servicio de Urbanismo de la Delegación, se ha elaborado un documento técnico Texto Refundido de Plan General que integra las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU.

9.3. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

A. EN RELACIÓN CON EL CONDICIONADO DEL INFORME DE VALORACIÓN AMBIENTAL

DEFICIENCIA 1

Contenido

Se debe incorporar en la subsanación la reserva de terrenos para punto limpio.

Análisis

En el documento del PGOU no se incluía la reserva de terrenos para punto limpio municipal porque se desconocía donde se iba a ubicar dicha instalación.

Actualmente el Ayuntamiento ya dispone de punto limpio, que se localiza en un suelo urbano dotacional de Equipamiento al sur del núcleo urbano, por lo que es posible dar cumplimiento al artículo 103 de la ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental e incluido en el Informe de Valoración Ambiental.

A tenor de la definición de los sistemas que contienen las Normas Urbanísticas, la instalación de punto limpio se encuadraría dentro del Sistema de Comunicaciones e infraestructura regulada en el artículo 21. En dicho artículo se diferencia entre el sistema viario (art. 21.1.a) y el sistema de infraestructuras básicas (art. 21.1.b), cuya definición reza así:

“b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.”

Por tanto, se entiende que la solución más adecuada es mantener el carácter dotacional del suelo pero **cambiando su calificación de Equipamiento a Comunicaciones e Infraestructuras** en la parcela que el Ayuntamiento tiene dedicada a tal efecto.

Esta opción es coherente con el criterio de la propia Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que en su Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Villanueva de Córdoba (Sesión del 14.03.13) señaló como deficiencia a subsanar: “d) La calificación como sistema general de equipamiento del punto limpio previsto.” En el informe del Servicio de Urbanismo previo a la Resolución de la Comisión se explicita que el punto limpio “debe entenderse como sistema general de infraestructura, dada la naturaleza del mismo”.

En nuestro caso el punto limpio pertenece al sistema local de infraestructuras, dado que no se entiende en esta instalación la consideración de un sistema general.

Carácter de la subsanación

- Planos
 - Se delimita la parcela correspondiente al punto limpio como sistema local de Comunicaciones e infraestructuras en el Plano ORD-04 Ordenación Completa del Núcleo Urbano. Debido al reconocimiento exacto de la parcela que el Ayuntamiento dirige a dicho uso, se

readapta la línea del suelo urbano en todos los planos de ordenación completa.

B. EN RELACIÓN AL INFORME SECTORIAL DE AGUAS DE FECHA 2 DE AGOSTO DE 2010

DEFICIENCIA 2

Contenido

Debe tenerse en cuenta la prescripción relacionada con las medidas a disponer para evitar la inundabilidad de zonas de influencia de varios arroyos del término municipal.

Análisis

Dice el mencionado Informe de la Agencia Andaluza del Agua, en su punto 2:

“De acuerdo con el Decreto 189/2002, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, el municipio de Espejo no presenta ningún punto de riesgo.

En la documentación presentada se aprecia en el núcleo urbano de Espejo la existencia de zonas clasificadas como urbanas y urbanizables que están ubicadas en la zona de influencia de varios cauces públicos denominados afluente del arroyo del Aljibe, afluentes del arroyo Fontanilla y afluentes del arroyo del Montecillo, por lo que deberá proponerse las medidas adecuadas para evitar la inundabilidad de los terrenos. Las zonas inundables deberán ser clasificadas, cuando proceda, como suelo no urbanizable de especial protección”.

El núcleo urbano de Espejo se localiza sobre un cerro. Esta posición topográficamente elevada históricamente lo ha preservado de riesgo de inundaciones. Los arroyos o afluentes de arroyos que se mencionan en el Informe de Aguas nacen en la periferia del borde urbano de Espejo, que se encuentra elevado respecto de la cabecera de dichos arroyos, lo que evita el riesgo de inundación. De hecho, dice el propio informe de Aguas que según el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, Espejo no presenta ningún punto de riesgo.

El PGOU de Espejo, que proviene de una Adaptación integral del planeamiento vigente a la LOUA no ha modificado los límites de suelo urbano o urbanizable, por lo que no ha alterado la situación pre operacional de los cauces del entorno del núcleo urbano. En todo caso, si futuros crecimientos orgánicos del núcleo

urbano tuvieran que acercarse, traspasar o modificar los cauces de su entorno deberán contar con autorización del órgano competente en materia de aguas, que les exigirá, en su caso, los preceptivos estudios que acrediten el riesgo de inundabilidad de los mismos. El propio Informe de aguas prescribe esta medida cuando dice:

Se deberá tener en cuenta para próximos planeamientos las siguientes consideraciones:

Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zona no inundable. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno. Los terrenos así determinados serán clasificados como no urbanizables de especial protección por legislación específica.

Carácter de la subsanación

El PGOU de Espejo, como se ve en el presente Texto Refundido, a consecuencia de la transposición del POTSURCO al PGOU, ha integrado una nueva categoría de SNU de Especial Protección por Planificación Territorial, denominada SNUEP Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación. Ha incorporado 5 ámbitos dentro del municipio, alguno sobre cauces de arroyos mencionados en el informe de la Agencia Andaluza del Agua. En las proximidades del núcleo urbano no existe ninguna constancia de terrenos inundables, por lo que no se delimita ninguna zona de especial protección urbanística de zonas inundables.

C. EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU

DEFICIENCIA 1 documentación

Contenido

En cumplimiento del art. 19.1.a.3ª de la LOUA, y habida cuenta de que la innovación mantiene básicamente las actuaciones urbanísticas del planeamiento vigente, se debe incorporar el estudio económico financiero del planeamiento vigente con las actualizaciones que procedan.

Análisis

El planeamiento Vigente no tiene realizado estudio económico financiero sino un estudio de viabilidad económica de las actuaciones y orden de prioridad estimando que las Unidades de Ejecución con aprovechamiento residencial o industrial, ya sean de iniciativa y financiación pública o privada, tienen asignada suficiente edificabilidad para hacerlas económicamente viables, y que la financiación de todas las Unidades de ejecución sin aprovechamiento lucrativo

supera la capacidad económica del Ayuntamiento, por lo que éste deberá recurrir, para su ejecución, a una financiación pública complementaria de carácter provincial o regional.

Carácter de la subsanación

Puesto que no ha habido cambios respecto al desarrollo del Planeamiento Vigente, se ha incluido un anexo con el estudio económico financiero de las actuaciones previstas y orden de prioridad recogidas en el Planeamiento actualizando las nomenclaturas de los suelos respecto al *plan general de ordenación urbanística de Espejo*

D. EN RELACIÓN CON LA ADAPTACIÓN DEL PGOU AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

En relación a nuevos estudios, o la necesidad de completar los existentes en el PGOU:

DEFICIENCIA 1 POTSURCO

Contenido

Aún cuando no es objeto de la revisión del PGOU la incorporación de nuevos suelos al proceso urbanístico, la presencia de edificaciones en el entorno del núcleo urbano, entre otras, hace necesario el cumplimiento de los arts. 15 y 16 del POT en relación a la necesaria identificación y delimitación de todos los asentamientos urbanísticos del municipio así como de los preceptivos inventarios, diagnóstico, estudios de viabilidad técnica, jurídica y económica, y esquemas de las infraestructuras generales necesarios para dotar a los asentamientos susceptibles de integración de los servicios básicos urbanísticos. No obstante, como dichos objetivos territoriales son plenamente concordantes con los del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la obligación de atender estas exigencias, podrá realizar o bien, en el proceso del cumplimiento de la resolución de la CPOTU, o en un proceso independiente, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria 4ª del referido Decreto.

Análisis

El Ayuntamiento ya ha contratado los trabajos de redacción del Avance de Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado en Suelo no Urbanizable a un equipo redactor; es decir, va a abordar esta cuestión en un proceso independiente al del presente Plan General, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria 4ª del referido Decreto 2/2012.

Carácter de la subsanación

El PGOU no procede a la identificación y delimitación los asentamientos urbanísticos. Dicho trabajo se realizará mediante un Avance de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en Suelo no Urbanizable, que se está realizando de forma paralela pero independiente a la subsanación de deficiencias del presente Plan General.

No se introduce ningún cambio en el instrumento de planeamiento general.

DEFICIENCIA 2 POTSURCO

Contenido

En relación a los riesgos, el PGOU debe además de garantizar el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el capítulo tercero, zonificar expresamente el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, incorporando, al menos, los riesgos identificados en el “Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos” del POT, y estableciendo los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten, según lo dispuesto por el art. 75.1 del mismo. A estos efectos, el POT identifica en el ámbito del PGOU las siguientes zonas de riesgos: Por Erosión: 1) Zonas de erosión muy alta, 2) Zonas de erosión alta; Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación: 1) Río Guadajoz, 2) Arroyo de la Carchena y afluentes, 3) Arroyo en el centro del TM. En este sentido, el PGOU incorporará como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o como sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, las “Zonas cautelares ante el riesgo de inundación” definidas en el plano de “Riesgos Naturales y Tecnológicos” del POT, así como la regulación dispuesta por el mismo en el art. 78.

Análisis

Consultado el Plano de Riesgos Naturales Tecnológicos del POTSURCO se detecta la existencia, dentro del municipio, de los siguientes tipos de riesgos:

- Zona de erosión muy alta, que tiene una importante presencia en el Municipio (más del 60% de su superficie).
- Zona de erosión alta, que está escasamente representada en el Municipio.
- Zona cautelar ante riesgo de inundación. Se delimitan cinco zonas dentro del Municipio.

A efectos de cumplir la exigencia de zonificar el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, el PGOU ha incorporado un nuevo Plano Informativo que reproduce las mencionadas zonas afectadas por riesgos naturales del POTSURCO.

Todas las Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial, delimitándose en planimetría y regulándose en las Normas Urbanísticas conforme al art. 78 POTSURCO.

Para evitar duplicidades de regulación de esta nueva zona con el SNUEP Cauces, Riberas y Márgenes (art. 176, anterior art. 190), que establece una regulación urbanística en una banda de 50 m de anchura a cada lado del cauce del Guadajoz y de 25 m en el resto de cauces (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), se ha introducido una aclaración en el mismo artículo 176.2., que establece la prevalencia de la regulación de usos contenida en el S.N.U.E.P. de Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación sobre la del SNUEP-LE Cauces Riberas y Márgenes, por ser la primera más restrictiva que la segunda.

Respecto a las zonas de riesgo de erosión muy alta y alta, no tienen repercusión en la clasificación de suelo, pero se delimitan en la planimetría informativa del Plan porque sus ámbitos son objeto de una serie de determinaciones en el artículo 75 POTSURCO que han de ser tenidas en cuenta por las actuaciones que produzcan transformaciones del suelo en dichas zonas. La implementación del artículo 75 del POTSURCO en el PGOU es objeto de una Deficiencia ulterior (Deficiencia 13 POTSURCO).

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se incorpora un nuevo apartado 6.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL TEXTO INTEGRADO. En él se analizan todos los cambios producidos en la clasificación del suelo no urbanizable respecto del PGOU aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Además, se justifica cada uno de los nuevos tipos de suelo no urbanizable que se introducen como consecuencia de la transposición de la planificación territorial al instrumento de planeamiento urbanístico. El nuevo apartado de la Memoria reza así:

6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL TEXTO INTEGRADO DEL PGOU.

La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 24 de julio de 2012, adoptó el acuerdo de APROBAR DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL CON SUSPENSIONES el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, SUSPENDIENDO su aprobación respecto de una serie de deficiencias (Anuncio de 27 de julio de 2012. de Certificación del Acuerdo. BOJA nº 167 de 27 de agosto de 2012)

La suspensión respecto al suelo no urbanizable afecta a la totalidad del mismo, en aplicación del Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO), que en su Disposición Transitoria 2ª establece la necesidad de adaptarse a las determinaciones del Plan de todos los instrumentos de planeamiento general, con independencia del grado de tramitación que hubieran alcanzado. En este caso, a la entrada en vigor del POTSURCO el PGOU de Espejo se encontraba aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en espera de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Se ha procedido a la Subsanación de las deficiencias relacionadas con la adaptación del PGOU al POTSURCO, las cuales se desgranar en el Acuerdo de Aprobación Definitiva.

Se ha realizado un apartado 9 en el presente documento en el que se realiza un concienzudo y prolijo trabajo para tratar de implementar todas las determinaciones del POTSURCO que inciden en el PGOU de Espejo.

La subsanación de las discrepancias entre el POTSURCO y el PGOU tiene repercusiones en todos los documentos integrantes del Plan General y, dentro de estos, se refieren en su inmensa mayoría a la ordenación y regulación del suelo no urbanizable, lógico por otra parte si se tiene en cuenta que el PGOU de Espejo es resultado de una Adaptación Completa a la LOUA y, por ende, no clasifica nuevos suelos urbanos ni urbanizables ni establece reservas para nuevos sistemas generales.

Cada uno de los cambios introducidos se explica y recoge en el apartado 9.3d del capítulo 9. No obstante, se ha considerado necesario extraer todos aquellos que afectan a la clasificación del suelo no urbanizable y a los sistemas para integrarlos en la presente Memoria, de manera que, además de dotarla de coherencia, esta pueda cumplir los fines que le otorga la legislación urbanística y la jurisprudencia.

En el cuadro siguiente se realiza una comparación entre las categorías y tipos de suelo no urbanizable que contenía el PGOU aprobado provisional y definitivamente (que se han analizado en el apartado 6.3. de la presente Memoria), y las categorías y tipos del presente Texto Refundido, fruto de la subsanación de las deficiencias señaladas por la Resolución de la CPOTU, y concretamente de la transposición del POTSURCO al instrumento de planeamiento.

PGOU APROBADO DEFINITIVAMENTE (Aprobación Provisional por el Ayuntamiento fecha 27.05.2011) (Aprobación Definitiva por CPOTU de Córdoba fecha 24.07.2012)	TEXTO REFUNDIDO PGOU (Resultado de la Subsanación de deficiencias de la Resolución de la CPOTU de Aprobación Definitiva de manera parcial con Suspensiones del PGOU de Espejo. Anuncio 27 de julio de 2012. BOJA nº 167 de 27 de agosto de 2012)
1. SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias	1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias
1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes	1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes
1.3. S.N.U.E.P Monte Público Parque del Borbollón	1.3. S.N.U.E.P Monte Público Parque del Borbollón
1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras territoriales	1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras territoriales
2. SNUEP POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
	2.1. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación
	2.2. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz
	2.3. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.
2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste	2.4. S.N.U.E.P. PU de valores paisajísticos Ladera Noroeste
2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajísticos.	2.5. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico-paisajísticos
3. SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo	3.1.S.N.U.C.R. Campiña de Espejo

Como se aprecia en la tabla precedente, el cambio fundamental que se ha producido en la ordenación del suelo no urbanizable ha sido la inclusión de tres nuevas zonas y/o regímenes de suelo no urbanizable en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, como consecuencia de la transposición de la planificación territorial (POTSURCO). Las categorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y de suelo no urbanizable de carácter natural o rural no ven

alteradas los tipos de suelos que las integran; es decir, no se ha añadido ni se ha eliminado ninguno, por lo que no sufren variación respecto a lo establecido en el apartado anterior de la Memoria (subapartados 6.3.1 y 6.3.3.).

A continuación se reproduce la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de Espejo, enumerando simplemente las categorías y tipos de suelo que no sufren variación alguna (que se describen en el apartado 6.3 precedente) y explicitando únicamente los nuevos tipos o zonas introducidos en la categoría de suelos de especial protección por planificación territorial y urbanística.

6.4.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- 6.4.1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.1

- 6.4.1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.2

- 6.4.1.3. S.N.U.E.P. de Monte Público Parque del Borbollón

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.3

- 6.4.1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.4

6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

En esta categoría deben incluirse los terrenos merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General, por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; o bien aquellos suelos que hayan sido objeto de determinaciones de Planes de Ordenación del territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o que 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 (qrt. 46 1c) y e), en relación con el art. 46.2.a).

El municipio de Espejo se encuentra incluido dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012,

cuyas determinaciones obligan a la delimitación y regulación de las siguientes zonas de suelo especialmente protegido:

- 6.4.2.1. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) determina los condicionantes territoriales para paliar los riesgos naturales y tecnológicos que identifica, los cuales quedan grafiados en el plano denominado Riesgos naturales y Tecnológicos, reproduciéndose dicha información en el plano de información INF-03 Riesgos naturales y Tecnológicos del POTSURCO. En el término municipal de Espejo están representadas las denominadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación.

El POTSURCO establece directrices, esencialmente preventivas y de carácter general, que han de ser tenidas en cuenta por los municipios en la redacción de sus instrumentos de planeamiento general y de desarrollo. Concretamente, establece que estas zonas deben ser clasificadas por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2).

En el término municipal de Espejo se delimitan estas Zonas Cautelares en el entorno de los cauces del Río Guadajoz, Arroyo del Montecillo, Arroyo Carchena y confluencia de los arroyos Borbollón y Cabañas. A excepción del río Guadajoz, en el resto de cauces los terrenos aledaños afectados presentan escasa representación superficial.

Conviene reseñar que esta trama de ordenación, grafiada en el Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO prevalece, cuando su delimitación se solapa con cualquiera otra y, concretamente con la trama del Corredor Ecológico del río Guadajoz, que delimita el POTSURCO en otro plano distinto: "Ordenación de usos y protección de recursos", pero que al transponerse en un único plano de ordenación del suelo no urbanizable del PGOU, se solapan entre sí.

- 6.4.2.2. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su consideración por el planeamiento urbanístico como sistema general de espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial. (art. 61.2), opción esta que se ha considerado como más adecuada.

Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica, en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (art. 64.1.d) cuya escasa representación superficial en el municipio ha quedado más reducida aún debido a que la mayor parte de su ámbito se solapa con la delimitación de las Zonas Cautelares ante Riesgos de Inundación, quedando subsumida en esta categoría ya que el régimen de usos aplicable en las Zonas Cautelares es el más restrictivo. En definitiva, la delimitación y consiguiente regulación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas Cautelares ante Riesgos de inundación.

- 6.4.2.3. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza un único hito paisajístico: Cerro de Utrilla, que el Plan General ha procedido a delimitar a partir de la localización contenida en el Plano de Ordenación de Usos y protección de Recursos del POTSURCO.

El objeto de esta protección es salvaguardar de usos urbanísticos a aquellas zonas culminantes del paisaje cuya imagen presenta una especial significación dentro de la identidad comarcal.

- 6.4.2.4. S.N.U.E.P. PU Valores Paisajísticos Ladera Noroeste

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.1

- 6.4.2.5. S.N.U.E.P. PU Valores Edafológico-Paisajísticos

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.2

6.4.3. Suelo no urbanizable de carácter rural.

- 6.4.3.1. SNU-CR Campiña de Espejo

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.3.1

- Planos

Se incorpora el Plano Informativo INF-03 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”

Se modifica el plano ORD-1 Ordenación Estructural Término Municipal y ORD-3 Ordenación Completa Término Municipal, incorporándose una nueva categoría de SNUEP por la Planificación Territorial: S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación.

- Normas Urbanísticas

Normas Generales SNU

Se modifica el artículo 148.2 (anterior 163.2) para incorporar una nueva zona dentro de la categoría de especial protección por la planificación territorial o urbanística. Este apartado queda redactado de la siguiente forma (se indica en color verde el cambio introducido como consecuencia de esta Deficiencia).

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación
- b. S.N.U.E.P. PU de Valores Paisajísticos. Ladera Noroeste
- c. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico - paisajísticos

Normas Específicas por Zonas (SNU)

Art. 176 Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m. de anchura a cada lado del cauce del río Guadajoz (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces y arroyos. En los supuestos en que este ámbito de aplicación del régimen urbanístico quede incluido dentro del ámbito del S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación, prevalecerá la regulación de usos contenida en este último tipo de suelo especialmente protegido por ser esta más restrictiva.

Se incluye un nuevo capítulo 4 de Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por la planificación Territorial, y se redacta los nuevos artículos que regulan las tres nuevas zonas incluidas en la categoría

de especial protección por planificación territorial. A continuación se presenta el texto íntegro del artículo 179:

Art. 179. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos Naturales y Tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 78.2). En el término municipal de Espejo estas zonas se sitúan en el entorno de los cauces del río Guadajoz, y varios arroyos: Carchena, Montecillo y Cabañas. El ámbito de estas zonas delimitado por el POTSURCO es el que aparece grafiado en el plano ORD-3 de ordenación completa del término municipal. Conviene reseñar que esta trama de ordenación prevalece, cuando su delimitación se superpone con la delimitación de la Zona “Corredor Ecológico del Río Guadajoz” que realiza el POTSURCO.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSURCO, relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas (art.78.2). Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: será autorizable el uso de adecuaciones naturalistas.
 - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos

- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

El carácter de la subsanación de la regulación normativa y la redacción expresa de los artículos de las dos zonas que también se incorporan a la categoría de especial protección por planificación territorial se especifica en la ulterior DEFICIENCIA 6 del POTSURCO.

Debido a esta circunstancia se reenumeran los capítulos posteriores de título X de la normativa, conteniendo un capítulo más.

En relación a nuevos elementos, y su regulación, a incluir en el PGOU:

DEFICIENCIA 3 POTSURCO

Contenido

Sobre el trazado de la infraestructura viaria de conexión exterior A-81 prevista en el art. 20.h) del POT y el plano de Articulación Territorial del mismo y su incorporación al PGOU.

Análisis

Puesto que no existe aún Estudio Informativo aprobado de los nuevos trazados de la A-81 nueva autovía Badajoz-Granada-Córdoba, tan solo contando con la aprobación de la alternativa seleccionada, y siguiendo el criterio del Servicio de Urbanismo (Delegación Junta de Andalucía), no se grafían dichas infraestructuras en la planimetría del PGOU de Espejo. No obstante señalar que en el Plan estatal de infraestructuras viarias vuelve a estar reflejado dicho trazado, por lo que en el caso en el que se aprueben los preceptivos Estudios Informativos, podría ser motivo de revisión parcial del presente Plan General para la inclusión de dicha infraestructura como Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras.

Carácter de la subsanación

No se introduce ningún cambio en la documentación del PGOU.

DEFICIENCIA 4 POTSURCO

Contenido

Sobre la incorporación en su condición de “nudos estratégicos” los enlaces y/o intersecciones definidas en el art. 23.1 del POT (enlace A-307/A-81), así como la incorporación al PGOU de las zonas de cautela de los viarios de gran capacidad y los nudos estratégicos, y su regulación de acuerdo con el art. 23 del POT.

Análisis

Dado que el trazado de la variante de la futura A-81 tiene carácter indicativo por no estar aprobado el preceptivo Estudio Informativo, la localización del enlace previsto de la A-81 con la A-307 tiene el mismo carácter indicativo que la variante. Siguiendo el criterio del Servicio de Urbanismo (Delegación Junta de Andalucía), no se grafía dicho enlace en la planimetría del Plan General. En coherencia, no resulta posible transponer las zonas de cautela previstas en el artículo 23 del POTSURCO. Una vez se aprueben los preceptivos estudios informativos, dichas infraestructuras deberán recogerse en el instrumento de planeamiento como Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras, y trasponer a la normativa la regulación de las zonas de cautela del mencionado artículo 23.

Carácter de la subsanación

No se introduce ningún cambio en la documentación del PGOU.

DEFICIENCIA 5 POTSURCO

Contenido

*En relación con el Sistema Supramunicipal de Espacios Libres definido en el art. 32.1 del POT, se deben incorporar y/o calificar como tal, en el PGOU, los siguientes elementos: **Itinerarios recreativos:** Tres* Vías Pecuarias de interés recreativos; **Caminos Recreativos:** Un Camino recreativo; **Áreas de adecuación recreativa:** Una al sur del TM, otra al norte en el Río Guadajoz; **Miradores:** Un Mirador en el núcleo de Espejo. Además se debe ajustar la delimitación de sus elementos, así como clasificarlos como suelos no urbanizables de especial protección o como sistema general de espacios libres de interés territorial, conforme a la normativa sectorial de aplicación, pudiéndose ejecutar en suelo no urbanizable de carácter natural o rural las áreas de adecuación recreativa, según el art. 32.7 del POT. Igualmente, se deben incorporar y/o desarrollar las determinaciones de los arts. 32.8 y 36 del POT relacionadas con la regulación de estos elementos y los suelos en los que se implanta. Aquellos elementos que se incorporen como Sistema General de Espacios Libres deberán especificar en la correspondiente ficha entre otras cuestiones: el sistema de obtención de los*

suelos, la programación y las Administraciones responsables de la misma, todo ello, en consonancia con su condición de supramunicipalidad y con la memoria económica del POT.

Análisis

El contenido de esta deficiencia viene a poner de manifiesto dos cuestiones: de una parte, la necesidad de señalamiento o tratamiento “cartográfico” de las determinaciones del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO en el PGOU; y de otra, la transposición de la regulación de estos elementos del POTSURCO a la normativa PGOU. A continuación se analizan sintéticamente ambas cuestiones:

SISTEMA SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES POTSURCO	
Itinerarios Recreativos:	
<p>Tres* Vías Pecuarías de Interés Recreativo:</p> <p>* En realidad el POTSURCO identifica sólo 2: la vereda de Castro del Río a Montemayor y un tramo de la vereda de Espejo a Cabra (el comprendido entre su intersección con la vereda de Castro del Río a Montemayor y el límite del término municipal)</p>	<p>El artículo 32 del POTSURCO establece como espacios integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres, entre otros, los itinerarios recreativos (32.1.b). El art. 32.7 establece que los instrumentos de planeamiento general clasificarán estos suelos como suelos no urbanizables de especial protección o como sistema general de espacios libres de interés territorial. El artículo 32.8 Establece limitaciones de uso en los suelos destinados al sistema supramunicipal de espacios libres, que han de ser tenidas en cuenta en el Plan General. Finalmente el artículo 34 desarrolla específicamente la regulación de los Itinerarios recreativos. Hay tres tipos de itinerarios recreativos: uno de ellos (34.1.a) son las Vías pecuarias de uso recreativo.</p> <p>Todas las vías pecuarias que discurren por el T.M de Espejo están clasificadas como S.N.U.E.P. de vías pecuarias, incluidas la vereda de Castro del Río a Montemayor y un tramo de la vereda de Espejo a Cabra. El Plan procede a introducir en normativa una precisión sobre el interés supramunicipal que el POTSURCO otorga a estas vías pecuarias al tiempo que verifica la</p>

	<p>compatibilidad de la regulación de usos del propio Plan General con las limitaciones del art. 32.8. Además, se introduce en planimetría un grafismo para su reconocimiento como elementos integrantes del sistema supramunicipal de espacios libres.</p>
Caminos Recreativos	
Camino del Molino (que une el núcleo urbano con el río Guadajoz)	<p>Este camino público se delimita como Sistema General de Espacios Libres, con indicación en el artículo de NN.UU. correspondiente de su condición de "Camino recreativo" integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO" No es necesario introducir una ficha de este sistema porque los terrenos que lo integran ya son de titularidad pública.</p>
Áreas de Adecuación Recreativa	
Áreas de adecuación recreativa: una al sur del Término Municipal y otra al norte en el río Guadajoz.	<p>La situada al sur del término municipal ya se delimitaba en el PGOU como SGEL-1. Parque del Borbollón. Este Sistema pasará a denominarse SGEL-1 "Área de adecuación Recreativa "Parque del Borbollón" con indicación en el artículo de NN.UU. correspondiente de su condición de "Área de adecuación recreativa integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO". Se ha verificado la compatibilidad de la regulación de usos de este sistema general con la regulación del Monte Público y el artículo 36 POT, el carácter definitivo de la subsanación se muestra en el ulterior DEFICIENCIA 1 del SNU. No es necesario introducir una ficha del sistema porque los terrenos que lo integran ya son de titularidad pública.</p> <p>Respecto a la prevista al norte del municipio, en el río Guadajoz, que no estaba prevista en el PGOU, se ha verificado que está sobre terrenos de titularidad privada, y en principio no es intención del Ayuntamiento su</p>

	<p>obtención para tal efecto. En ningún momento ha sido elemento de interés para la corporación municipal la localización de dicha área, aunque no deja de ser una propuesta con sentido, que puede llegar a ser una oportunidad para el disfrute de los ciudadanos de Espejo. La cuestión es que dicho río no tiene deslindado el Dominio Público Hidráulico, situación que sería principal para la correcta delimitación de la zona para el uso recreativo que se estima. Ya desde el propio POTSURCO, en su artículo 36.4 se recomienda a la administración competente en DPH la priorización de ríos, especialmente en ríos como el Guadajoz. En el instante que se hiciera efectivo el deslinde sería el momento apropiado para la concreción de una localización del área recreativa, de tal forma que se viabilizara su gestión, incluso con la posibilidad de tramitación vía convenio urbanístico con Confederación, y así el municipio de Espejo pudiera disponer del área recreativa propuesta por el POTSURCO. Por estas cuestiones se justifica la no incorporación y localización de dicha área en el presente Plan General, y se difiere su delimitación exacta a un futuro.</p>
Miradores	
Mirador en el núcleo urbano de Espejo	<p>Siguiendo el criterio expresado por el servicio de Urbanismo de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, se delimita un Sistema General de Espacios Libres (SGEL) Mirador. Hay que reseñar que esta actuación ya se encuentra ejecutada, localizándose sobre dos depósitos de agua municipales, que aparecían calificados en el documento aprobado definitivamente como sistema local de equipamientos. Se ha</p>

	considerado que la opción más adecuada es la de establecer la prevalencia del uso de espacios libres sobre el de equipamiento y delimitar todo el ámbito del mirador como Sistema General de Espacios Libres: SGEL-6 Mirador.
--	---

Se ha verificado que el régimen de usos del S.N.U.E.P. Vías Pecuarias y la regulación de los Sistemas Generales de Espacios Libres integrados en el Sistema Supramunicipal de Espacios Libres es compatible con lo establecido en el artículo 32.8 del POTSURCO que reza así:

8. En los suelos destinados al desarrollo del sistema supramunicipal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden relación con el destino previsto en el apartado anterior -(espacios libres para las actividades de ocio y recreativas de la población (art. 32.7)-, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres y su destino para el uso público. (N)

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se modifica la redacción del apartado 3.5. Sistemas Generales y Locales con el fin de introducir los nuevos sistemas generales sobrevenidos como consecuencia de la transposición del POTSURCO al Plan General, incluyendo el nuevo listado de los sistemas generales.

Así mismo se incorporan en el apartado 3.5 dos nuevos párrafos a lo largo del texto explicativo, que rezan así:

Así mismo con la reciente aprobación del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, se incorporan al presente Plan General las áreas que dicho documento reconoce dentro del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres, también en suelo no urbanizable, considerándose sistemas generales de espacios libres de interés territorial. Estos son el Camino Recreativo del Molino (SGEL 3) y el área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”, que ya se reconocía como sistema general desde la aprobación inicial del presente documento.

El presente Plan también reconoce como sistema general el Paseo de Andalucía (SGEL 5) y el Ayuntamiento (SGEQ 7), por el claro carácter general que poseen, siendo dos de los espacios más significativos del municipio.

También se tiene en cuenta la delimitación de los nuevos sistemas generales de espacios libres a la hora de justificación del estándar de espacios libres establecido en el Plan. Para el cómputo del estándar de espacios libres no se ha considerado el SGEL 3 Camino Recreativo del Molino. No obstante esta subsanación se aclara en la ulterior DEFICIENCIA 3 SG.

Se añade el siguiente párrafo dentro del cuerpo del texto del apartado 6.3.1.1

Aclarar que la vereda de Castro del Río a Montemayor y un tramo de la vereda de Espejo a Cabra (el comprendido entre su intersección con la vereda de Castro del Río a Montemayor y el límite del término municipal aparecen grafiadas en el Plano de “Articulación Territorial” del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarías de Interés Recreativo, de manera que forma parte de la red de **Itinerarios recreativos** del Plan Territorial y, por tanto, constituyen elementos integrantes del **Sistema Supramunicipal de Espacios Libres** del POTSURCO. (Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba y se crea su Comisión de Seguimiento).

- Normas Urbanísticas

En el art. 17. Se enumeraran todos los Sistemas Generales.

En el artículo 148.4.c (anterior 163.4.c.) se sustituye el término “SGEL 1 “Parque del Borbollón” por “SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón” y se añade un nuevo sistemas general de Espacios Libres territoriales:

- SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

En el artículo 175 (anterior 189) se añade un nuevo párrafo 5 y se reenumera el actual que pasa a ser el 6:

5. La vereda de Castro del Río a Montemayor y el tramo de la vereda de Espejo a Cabra comprendido entre la vereda de Castro del Río y el límite del término municipal aparecen grafiadas en el Plano de Articulación Territorial del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarías de Interés Recreativo, de manera que forman parte de la red de **Itinerarios recreativos** del POTSURCO y, por tanto, los tramos señalados constituyen elementos integrantes del **Sistema Supramunicipal de Espacios Libres** del

POTSURCO. En estos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 6 del presente artículo.

En el art. 185.2.c (anterior 196.2.c.) Se sustituye el término “SGEL-1 Parque del Borbollón” por “SGEL-1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”, y se añaden los siguientes Sistemas:

- SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

En el art. 185.3 (anterior 196.3.) Se añade como segundo párrafo:

El SGEL-1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón es elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO, y sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

En el art. 185.3 (anterior 196.3.) Se añade como tercer párrafo:

El SGEL-3 Camino Recreativo del Molino forma parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, forma parte de los elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO. En él sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

- Planos

Se modifican el plano ORD-1 Ordenación Estructural Término Municipal y ORD-3 Ordenación Completa Término Municipal. Se introducen las Vías pecuarias de interés recreativo, el camino recreativo del Molino y el área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”. De la misma forma también se introduce el mirador.

Se modifican el plano ORD-2 y ORD-4 del núcleo urbano. Se introduce el SGEL 6 Mirador.

DEFICIENCIA 6 POTSURCO

Contenido

Se deben incorporar al PGOU, como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o como sistema general de espacios libres, las

siguientes Zonas de Protección Territorial de las recogidas en el apartado 1 del art. 61 del POT y localizadas en el plano de "Ordenación de usos y protección de recursos" del mismo, según lo dispuesto en el apartado 2 de dicho art. 61: 1 Corredor ecológico del Río Guadajoz, 2) 1 Hito paisajístico. Además se incorporará a la regulación del Corredor Ecológico del Río Guadajoz las limitaciones de usos del art. 64.2 del POT y se delimitará y regularán los Hitos Paisajísticos según lo dispuesto en el art. 65 del POT. Aquellos elementos que se incorporen como Sistema General de Espacios Libres deberán especificar en la correspondiente ficha, entre otras cuestiones: el sistema de obtención de los suelos, la programación, y las Administraciones responsables de la misma.

Análisis

ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL POTSURCO	
Corredores ecológicos	
Corredor ecológico río Guadajoz	Dentro de la categoría de S.N.U.E.P. por Planificación Territorial, se delimita un nuevo tipo: S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico Río Guadajoz. La regulación de usos en dicha zona se realizará conforme a los fines expresados en la Memoria y será conforme con lo establecido en el artículo 64.2 del POTSURCO.
Hitos paisajísticos	
Hito paisajístico: hito situado al oeste del término municipal, en un cerro junto a la vereda de Córdoba.	Dentro de la categoría de S.N.U.E.P. por Planificación Territorial, se delimita un nuevo tipo: S.N.U.E.P. PT Hito paisajístico. La regulación de usos en dicha zona se realizará teniendo en cuenta los fines expresados en la Memoria y en el artículo 65 del POTSURCO.

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se ha incorporado un nuevo apartado 6.4 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL TEXTO INTEGRADO. En él se analizan todos los cambios producidos en la clasificación del suelo no urbanizable respecto del PGOU aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento. Además, se justifica cada uno de los nuevos tipos de suelo no urbanizable que se introducen como consecuencia de la transposición de la planificación territorial al instrumento de

planeamiento urbanístico. (Ver redacción de este nuevo apartado en la anterior DEFICIENCIA 2 POTSURCO).

- Planos

Se modifica el plano ORD-1 Ordenación Estructural Término Municipal y ORD-3 Ordenación Completa Término Municipal incorporándose, dentro de la categoría de S.N.U.E.P. por Planificación Territorial o Urbanística, dos nuevas zonas: S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz y S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. El cerro de Utrilla se ha delimitado de forma coherente adaptándose a elementos territoriales y administrativos existentes: límite del término municipal al oeste, lindero de finca al sur, dominio público de un arroyo al noreste y al norte adaptándose a una línea topográfica.

- Normas Urbanísticas

Se modifica el artículo 148.2 (anterior 163.2) para incorporar dos nuevas zonas dentro de la categoría de especial protección por la planificación territorial o urbanística. Para distinguir que suelo proviene de la planificación territorial y cual de la urbanística se han añadido las siglas PT y PU respectivamente a los nombres de cada zona Este apartado queda redactado de la siguiente forma.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación.
- b. S.N.U.E.P. PT Zonas Corredor Ecológico del Río Guadajoz.
- c. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.
- d. S.N.U.E.P. PU de valores paisajísticos Ladera Noroeste.
- e. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico – paisajísticos.

Se incluye un nuevo Capítulo 4 del Título X, que se denomina Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, donde se especifica las determinaciones de las tres nuevas zonas que sobrevienen del POTSURCO. De esta forma el resto de capítulos posteriores se reenumera, siendo el Capítulo 5 del Título X el que recoge las zonas de Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.

Se incorpora un nuevo artículo: art. 180 S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz, que reza con el siguiente texto integro:

Art. 180 Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Corredor Ecológico del Río Guadajoz. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (art. 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (art. 64.1.d). El ámbito de este corredor aparece grafiado en el plano de ORD.03 Ordenación Completa del T.M., con la siguiente salvedad: los terrenos del corredor ecológico que al extrapolar la delimitación del POTSURCO son coincidentes con la delimitación de las Zonas cautelares ante riesgo de inundación (que en el caso de Espejo es lo habitual), quedan solapadas y subsumidas en estas y el régimen de usos aplicable es el de las Zonas Cautelares..., por ser más restrictiva que la establecida en el presente artículo. En definitiva, la delimitación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas cautelares ante riesgos de inundación.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del POTSURCO, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.
 - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
 - Establecimientos turísticos
 - Edificación pública

- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

Se incorpora un nuevo artículo: art. 181 S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla, que reza con el siguiente texto integro:

Art. 181 Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. (OE)

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (art. 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación (art. 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (art. 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza 1 hito paisajístico, cuya delimitación se ha grafiado en el plano de ordenación completa ORD.03.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 65 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 90.4 del Plan Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la imagen y calidad paisajística de estos ámbitos.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
 - a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:
 - Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar^(181.1).
 - Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas.
 - b. PROHIBIDOS:
 - Edificación agrícola: el resto
 - Vivienda vinculada a fines agrarios
 - Edificación agropecuaria

^(181.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, arts. 65.2

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales

Edificación vinculada a grandes infraestructuras

DEFICIENCIA 7 POTSURCO

Contenido

Se debe completar el Catálogo del PGOU con las “Edificaciones de Interés Territorial” identificadas en el Plano de “Ordenación de usos y protección de recursos” del POT, e incluidos en el Anexo del mismo (Cerro de Espejo, Molino del Molinillo-Molino de Arriba y Molino de la Bogornia o de la Habiorna). En este sentido se debe incorporar a la ficha de catalogación del Puente Romano de Espejo su condición de Edificación de Interés Territorial. A efectos de su puesta en valor, en su caso, se tendrán en cuenta las prescripciones de los arts. 69 a 73 del POT.

Análisis

EDIFICACIONES DE INTERÉS TERRITORIAL POTSURCO	
1. Cerro de Espejo 2. Molino del Molinillo. Molino de Arriba 3. Molino de la Bigornia o de la Habiorna	Identificadas en el Plano de “Ordenación de usos y protección de recursos”

Se ha procedido a la comprobación de la existencia, y en su caso valor histórico y cultural de los tres elementos que el POTSURCO propone como edificaciones de interés territorial.

Respecto al Molino del Molinillo o de Arriba y al Molino de la Bigornia no hay duda del interés histórico y cultural que contienen, estando ya analizados e incluidos en una monografía del Museo Histórico Municipal de Baena donde se

representa el Patrimonio Histórico Hidráulico de la Cuenca del Guadajoz, incluyendo en el municipio de Espejo estos dos elementos reconocibles.

Ambos tienen actualmente un mal estado de conservación, coincidiendo en su abandono, falta de uso y en situación de semidestrucción. No obstante su análisis e inclusión con las correspondientes fichas en el catálogo del PGOU de Espejo, queda más que justificado por la excepcionalidad y uso histórico de estas dos construcciones, donde incluso el actual Molino de la Bigornia data del siglo XVI (Molino de Abiherno). Tal y como indica el artículo 34.7 del POTSURCO, la puesta en valor de estos molinos del río Guadajoz, debieran ser provocadas por las administraciones competentes en materia de agua y cultura.

En el caso del denominado Cerro de Espejo, y tras una visita al lugar, se evidencia la falta de valor histórico y cultural tal y como se justifica en el texto y foto que se incluye en la memoria del Catálogo, tal y como se reproduce de forma íntegra en el siguiente apartado de Carácter de la Subsanación.

En la ficha de catalogación del Puente Romano, ficha EPI-01, al estar recogido en Plano de "Ordenación de usos y protección de recursos" del POT, habrá que incorporar su condición de Edificación de Interés Territorial, teniendo en cuenta las prescripciones de los artículos 69 a 73 del POT.

Carácter de la subsanación

- Memoria de Catálogo

Se incorpora en el apartado 3: Afecciones de la legislación sectorial en materia de patrimonio, un punto 3.2 donde se describe la incorporación de las "Edificaciones de Interés Territorial" que provienen del POTSURCO. Dicho apartado reza con el siguiente texto:

3.2. Edificaciones de Interés Territorial que provienen del Plan del Ordenación Territorial del Sur de Córdoba.

Tal y como determina el artículo 70 de la normativa del POTSURCO, las Edificaciones de Interés Territorial que se identifican en el Plano de "Ordenación de usos y protección de recursos" del POT, serán objeto de catalogación por los instrumentos de planeamiento general. En el caso del municipio de Espejo se identifican cuatro elementos:

- Puente Romano de Espejo.
- Cerro de Espejo.
- Molino del Molinillo. Molino de Arriba.
- Molino de la Bigornia o de la Habiorna.

Aclarar que en el caso del denominado Cerro de Espejo, y tras una visita al lugar, se evidencia la falta de valor histórico y cultural. Hablamos de una construcción de obra de paso que puede datar de hace unos cincuenta años, a la que a su vez se le ha superpuesto de una obra reciente de canalización, tal y como se puede ver en la siguiente foto. Después de comentar dicha situación con la Delegación Provincial se consensua que para este elemento queda más que justificado su no inclusión en el catálogo.



Indicar que por la inclusión de este nuevo apartado en la memoria del Catálogo se reenumera el denominado anteriormente 3.2 Otras relaciones e inventarios de elementos de interés patrimonial. Por tanto pasa a ser el apartado 3.3.

- Fichas de Catálogo

Se incorporan al Catálogo las correspondientes dos fichas de los Molinos, indicando la información del elemento catalogado y las determinaciones de protección, donde se incluye el grado de protección. Las fichas se denominan de la siguiente forma:

- EPE-06 Molino del Molinillo o Molino de Arriba
- EPE-07 Molino de la Bigornia o de la Habiorna.

En la ficha EPI-01 del Puente romano se incorpora su condición de Edificación de Interés Territorial, por supuesto al igual que las nuevas que se incorporan.

- Planos

Se incorporan al plano de ORD-03 del PGOU las edificaciones de interés territorial recogidas en el Plano de “Ordenación de usos y protección de recursos” del POT.

En relación a completar y/o modificar la regulación del PGOU respecto a:

DEFICIENCIA 8 POTSURCO

Contenido

La zona de protección cautelar y la limitación de usos definidos como norma en el art. 22.8 del POTSURCO en relación a la A-307.

Análisis

A efectos de no impedir el futuro desdoblamiento de la A-307, el POTSURCO establece en el art. 22.8, entre la intersección de este viario con la N-331 y el nudo previsto en Espejo una zona de protección cautelar sobre dicha vía consistente en una franja de terreno, delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de 50 metros a cada lado de la carretera. En estas franjas no estarán permitidas las edificaciones e instalaciones de carácter fijo. (N)

El PGOU incorpora esta determinación mediante sendos perímetros cautelares y el señalamiento en la normativa de la limitación de uso que establece el POTSURCO. En la planimetría se establece dicha zona de protección cautelar, que se dibuja hasta la conexión de la A-307 con el núcleo urbano de Espejo, al no estar aún como definitivo el nudo previsto, tal y como se ha justificado en las DEFICIENCIAS 3 y 4 POTSURCO anteriores, adaptando su geometría excepcionalmente al suelo urbanizable previsto desde el plan para uso industrial (SUS-2) que está en el cruce entre la A-307 y la carretera CO-4205.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

En el artículo 177 (anterior 191) S.N.U.E.P. Infraestructuras Territoriales: se añade un punto 3 que reza así:

3. La carretera A-307, desde el límite del término municipal hasta límite del núcleo urbano de espejo, está sujeta a una zona de protección cautelar establecida por el POTSURCO consistente en una franja de terreno, delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de 50 metros a cada lado de la carretera, con la excepción de la zona prevista desde el plan para uso industrial (SUS-2), donde se disminuye la zona de cautela hasta el límite del suelo urbanizable. En estas franjas no estarán permitidas las edificaciones de carácter fijo. En cuanto la futura A-81 contenga aprobación definitiva, y por tanto quede definido el nudo estratégico previsto desde por POTSURCO con la A-307, esta zona de cautela quedará limitada en su extremo superior a dicho nudo.

Art. 185.2.a.2 (anterior 196.2.a.2) A-307 Montilla – Espejo. Se añade una nota a pie de página con la siguiente redacción:

Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 22.8. Ver artículo 177.3 de estas Normas.

- Planos

Se incorpora al plano de ORD-03 la zona de Protección Cautelar de la A-307.

DEFICIENCIA 9 POTSURCO

Contenido

La imposibilidad de reconvertir plazas hoteleras en residenciales en los Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, campamentos de turismo y casas rurales en suelo no urbanizable, según lo dispuesto por la norma 47.4 del POT.

Análisis

El artículo 41 de la Ley 13/2011, de 13 de diciembre, del Turismo de Andalucía establece con carácter general el principio de unidad de explotación para todos los establecimientos de alojamiento turístico y establece en su apartado 3.a) la prohibición de destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros, durante la vigencia de la inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía.

Cabe destacar que el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de Apartamentos Turísticos, -el tipo de alojamiento que a priori presenta mayor riesgo de reconversión a un destino residencial-, rezuma una especial “sensibilidad” o preocupación hacia el mantenimiento del uso turístico en los establecimientos de apartamentos turísticos, conteniendo una serie de artículos confluentes a tal fin

(artículos 3.2, 5, 7.2.h) y 7.3, 12.3...), prohibiendo destinar las unidades de alojamiento a un uso distinto al de alojamiento turístico, ya sean residenciales u otros.

La determinación del POTSURCO (norma 47.4) va más lejos al establecer con carácter de norma y, por tanto, de aplicación directa, la imposibilidad de reconvertir plazas hoteleras a residenciales en suelo no urbanizable una vez cese la actividad empresarial turística.

A este respecto, se considera que aunque el POTSURCO no hubiera regulado nada al respecto, el uso residencial está prohibido por la legislación urbanística en suelo no urbanizable, por lo que no cabría realizar el cambio a uso residencial de ninguno de los un establecimiento de alojamiento turístico en el medio rural, excepto en la más que remota y difícil posibilidad de que se destinara a vivienda vinculada a fines agrarios, en cuyo caso sería legal. No obstante, puesto que la Comisión ha entendido que se debe completar la normativa del PGOU a este respecto, se añade la determinación del POTSURCO a las NN.UU. del PGOU

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Se introduce una nueva redacción del art. 169.5.e. (anterior 183.5. e) – el anterior apartado e) resulta eliminado como consecuencia de otra deficiencia señalada en la Resolución de la CPOTU. La nueva redacción es:

e. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

DEFICIENCIA 10 POTSURCO

Contenido

Las “Directrices para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario” del art. 54 del POT.

Análisis

El PGOU establecía en su *artículo 172. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación*, una serie de reglas que pretenden la máxima integración paisajística –o menor impacto negativo sobre el paisaje- de las actuaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable, concordantes en sus fines con las directrices del artículo 54 POTSURCO. No obstante, resulta necesario implementar en dicho artículo de las Normas Urbanísticas alguna de las determinaciones del POTSURCO que no se encuentran expresamente recogidas.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Se amplía y complementa el artículo 157 de las NN.UU. para integrar determinaciones del artículo 54 del POTSURCO que no se recogían en el planeamiento urbanístico. A continuación se reproduce el mencionado artículo, ya incluyendo las determinaciones del POTSURCO:

Art. 157. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:
 - Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
 - Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.
 - Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.
 - Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

- Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
- En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
- Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.
- Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.
- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos. En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbres para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
- En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

- No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- e. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m., realizados con técnicas que aseguren su integración en el paisaje (mampostería, piedra, etc.)
 - Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

DEFICIENCIA 11 POTSURCO

Contenido

Las directrices del art. 55 del POT que procedan para la ejecución de los caminos rurales.

Análisis

El artículo 55 regula determinadas características técnicas que deben tenerse en cuenta para la ejecución de caminos. El PGOU incorpora en el Título X, Suelo no Urbanizable, capítulo 2. Normas Particulares Reguladoras de Usos y Actividades, art 188, aquellas cuestiones del art. 55 POTSURCO con trascendencia urbanística.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Dentro del artículo 174. Infraestructuras territoriales (anterior 188), donde se regula el uso de camino, se incorporan dos nuevos párrafos al apartado 4. Condiciones particulares de la infraestructura, que rezan así:

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

DEFICIENCIA 12 POTSURCO

Contenido

Las condiciones de implantación de las explotaciones extractivas del PGOU, en base a las determinaciones de los apartados 2 y 4 del art. 57 del POT relativas entre otras, a la prohibición de nuevas concesiones en el Corredor ecológico del Río Guadajoz.

Análisis

Aunque la Resolución de la CPOTU no lo expresa, la medida anterior es de aplicación también a los hitos paisajísticos, y en Espejo el POTSURCO localiza uno.

En realidad el otorgamiento de una concesión minera no compete al Municipio, sino a la administración competente en materia de Minas, destinataria directa de esta medida. Por otro lado, según establece el apartado la restricción de este uso no afectaría ni a explotaciones activas ni a puesta en actividad de concesiones vigentes a la entrada en vigor del POTSURCO. No obstante todo lo dicho, parece clara la intención de esta medida del POTSURCO de evitar hacia el futuro la actividad extractiva en el cauce y riberas del Guadajoz, que constituyen el ámbito del Corredor, y en los hitos que se delimiten, por ser la actividad extractiva una actividad incompatible con la preservación de los valores y las finalidades de los corredores ecológicos y los hitos paisajísticos.

En el PGOU resultante del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU, en su texto refundido, se incluye el ámbito del corredor ecológico del río Guadajoz y el ámbito del hito paisajístico como nuevas zonas de especial protección por la

planificación territorial, y en ambas se prohíbe el uso Instalación extractiva. En la zonas donde el corredor ecológico no se grafía por estar solapado por el S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares Ante Riesgo de Inundación se cumple también este objetivo, pues también está prohibido en dicha zona el uso Instalación extractiva.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

En el art. 180. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz. Se prohíbe el uso instalación extractiva.

En el art.181 S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. Se prohíbe el uso instalación extractiva.

DEFICIENCIA 13 POTSURCO

Contenido

Los suelos afectados por algún tipo de riesgos de erosión según lo dispuesto por los apartados 3, 5 y 7 del art. 75 del POT

Análisis

En una deficiencia previa se planteaba la necesidad de incorporar al PGOU la Zonificación de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO, que se ha resuelto mediante la incorporación de un nuevo Plano Informativo al PGOU. En esta lo que se requiere es que el PGOU implemente en sus normas urbanísticas los supuestos de hecho de aplicación del artículo 75 POTSURCO (3, 5 y 7).

Resulta complicado a veces establecer una clara distinción entre normas de un Plan Subregional de Ordenación del Territorio que deben transponerse tal cual a un PGOU y aquellas que no deben transponerse a éste por resultar de contenido urbanístico muy laxo o débil. El artículo 75 es, en nuestra opinión, uno de esos casos dudosos, al menos en sus apartados 2, 3, 5 y 6. Respecto a los tres apartados concretos a los que hace referencia la deficiencia, señalar lo siguiente:

El apartado 5 al que se refiere la deficiencia señalada por la CPOTU, regula las “estructuras agrícolas” tendentes a fijar suelo, tales como muretes de contención, banales, infraestructuras de drenaje, y la adopción de prácticas agrarias preservadoras de suelo. Se entiende que esta determinación no es objeto de un Plan Urbanístico, que sí se ocupa de regular los taludes, muros de contención, etc., generados por la actividad urbanística o implantaciones edificatorias en suelo no urbanizable.

El apartado 3, es de aplicación a los “proyectos de transformación de usos del suelo” concepto que resulta quizá demasiado ambiguo, pero que el PGOU transpone. En cuanto a su contenido prescriptivo (“asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales y la retención de los suelos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación”), resulta una medida más indicada para el capítulo de medidas protectoras y correctoras de un Estudio de Impacto Ambiental, que en unas Normas Urbanísticas, por lo que lo más adecuado sería incluirlo en el capítulo de medidas protectoras y correctoras del Es.I.A. del PGOU. No obstante, dado que el PGOU de Espejo proviene de una Adaptación total a LOUA, y por tanto no clasificaba nuevos desarrollos de suelo urbano o urbanizable ni establecía nuevos sistemas generales, cuenta con un Es.I.A. simplificado carente de medidas protectoras y correctoras.

El apartado 7 concreta su objeto para el caso de las nuevas extensiones urbanas, para las que prescribe una serie de medidas encaminadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. Al igual que en el caso del apartado 3, la naturaleza de dichas medidas hacen que, con carácter general, tengan perfecto encaje en el capítulo de medidas protectoras y correctoras del Estudio de Impacto Ambiental de un PGOU. No obstante, por las razones anteriormente expuestas, ello no es posible en el PGOU de Espejo.

Tras las reuniones técnicas mantenidas con el Servicio de Urbanismo de la Junta de Andalucía, se ha optado por implementar el artículo 75 en el PGOU mediante la inclusión de dos nuevos artículos en Normativa: uno en el capítulo de Normas de Urbanización y otro en el de Normas Generales del SNU.

Carácter de la Subsanación

- Planos

Se incorpora el Plano Informativo INF-03 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO” (Esta medida es consecuencia de la subsanación de la Deficiencia 2 POTSURCO)

- Normas Urbanísticas

Se incluye un nuevo artículo en el Capítulo 2 Condiciones generales de Urbanización del título VI, que reza así:

Art. 87. Condiciones de urbanización en las zonas de riesgo delimitadas por el POTSURCO

- 1 En las zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO, que se grafían en el Plano Informativo INF-03 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- las nuevas extensiones urbanas deberán:
- a. Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - b. Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
 - c. Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
 - d. Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - e. Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

Se incluye un nuevo artículo en el Capítulo 1 Condiciones generales del título X Normativa específica en suelo no urbanizable, que reza así:

Art. 162 Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO.

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO –que se grafían en el Plano Informativo INF-3 “Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO”- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas en él ^(162.1).

DEFICIENCIA 14 POTSURCO

Contenido

La regulación del art. 76.4 del POT en relación a las condiciones de ejecución de taludes, terraplenes y plataformas.

^(162.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 75,2 y 3

Análisis

El instrumento de planeamiento contenía en su artículo 172 Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación determinadas directrices relacionadas con los movimientos de tierra, tratamiento de taludes o muros de contención, que ahora se completan con las medidas previstas al respecto por el POTSURCO en su artículo 76. Señalar que dicho artículo ya ha sido modificado en páginas anteriores como consecuencia de la Deficiencia 10, ahora es el artículo 157.

No obstante, se considera que la transposición del artículo 76 al artículo de las Normas incluido en las Normas Generales del Suelo no Urbanizable debe limitarse únicamente a su apartado 4, sino al resto de determinaciones del artículo, a excepción de la indicación del apartado 2 relativa a la aplicación de las técnicas de construcción sismorresistente, cuestión esta que no es un contenido propiamente urbanístico y que además sería extensivo a otras actuaciones relacionadas con el urbanismo, sin que los PGOU señalen esta circunstancia.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Se incorporan las determinaciones del artículo 76 del POTSURCO al artículo 157 de las NN.SS. A continuación se señala en color verde el contenido de esta transposición (Recordar que el apartado d. del citado artículo ya resultó modificado para la resolución de la Deficiencia 10). A continuación se representa el texto íntegro de dicho artículo.

Art. 157. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

- a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.
- b. Tener el carácter de aisladas.
 - Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.
- c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.
- d. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:

- Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.
- Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.
- Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.
- Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.
- En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m² para las viviendas agrarias ni de 1.000 m² para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.
- Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.
- Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso. Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.
- Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

- Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos. En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.
 - En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.
 - No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efectuado su restauración ambiental y paisajística.
- e. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:
- No afectar a masas arbóreas o de matorrales.
 - Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.
 - La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

- a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.
- Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.
 - Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.)

DEFICIENCIA 15 POTSURCO

Contenido

La no utilización de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones, según lo prescrito por el art. 84.2 del POT.

Análisis

Aunque se considera que esta medida tiene perfecto encaje en el capítulo de medidas protectoras y correctoras de los Estudios de Impacto Ambiental de los instrumentos de planeamiento, dada la singularidad ya comentada del Es.I.A. de la Adaptación, se ha considerado que en su defecto el lugar más adecuado para su inclusión es el capítulo de Condiciones generales de urbanización del documento de Normas Urbanísticas.

Carácter de la Subsanción

- Normas Urbanísticas

Se añade un apartado 7 al artículo 81 Red de saneamiento (anterior art. 82), de las Normas de Urbanización del PGOU.

7 Se prohíbe el uso de agua potable para el riego y baldeo de calles de las nuevas extensiones.

DEFICIENCIA 16 POTSURCO

Contenido

La obligación de que todas las edificaciones e instalaciones aisladas generadoras de aguas residuales no conectadas a la red general de saneamiento y depuración cuenten con instalaciones de depuración de aguas residuales, según lo dispuesto por el art. 86.3 del POT;

Análisis

El PGOU regulaba la depuración de las aguas residuales de las edificaciones aisladas en el artículo 174.2 (vertidos), actual artículo 159, que decía así:

2. Salvo casos debidamente justificados, se exigirá la depuración de las aguas residuales que genere cualquier actividad en suelo no urbanizable. En los casos excepcionales en los que el Ayuntamiento exima de la obligación de contar con algún sistema depurador, se deberá disponer de fosa séptica. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

Esta redacción podía dar lugar a una interpretación errónea en el sentido de que cabrían excepciones a la obligación de depurar las aguas, y daba a entender que la fosa séptica no puede considerarse como un sistema depurador. El artículo 86.3 del POTSURCO establece que todas las edificaciones e instalaciones aisladas que no se encuentren conectadas a la red de saneamiento municipal deberán contar con un sistema depuración, sin dejar margen para ninguna excepcionalidad. Es por ello que el PGOU cambiará su anterior redacción por otra más clara y que se ajuste fielmente al POTSURCO.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Se modifica el texto íntegro del artículo 159 (anterior 174), que reza así:

Art. 159. Vertidos

Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

DEFICIENCIA 17 POTSURCO

Contenido

Las limitaciones de trazado de las nuevas líneas de tensión mayor o igual a 66 KV, según lo regulado por el art. 88 del POT

Análisis

En el PGOU la limitación de trazado –con excepciones justificadas- que recoge el POTSURCO para tendidos de tensión superior o igual a 66 kV sólo resulta de aplicación a una zona de suelo: el S.N.U.E.P. PT Hito paisajístico, que ocupa un ámbito superficial muy reducido. Es por ello por lo que se ha considerado adecuado y factible la prohibición en dicha zona del uso Infraestructuras territoriales.

Carácter de la Subsanción

- Normas Urbanísticas

Se ha prohibido el uso infraestructuras territoriales en el Artículo 181 Suelo no Urbanizable de Especial Protección Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.

DEFICIENCIA 18 POTSURCO

Contenido

Lo dispuesto en el aptdo. 1 y 2 del art. 90 del POT sobre la promisión de las energías renovables.

Análisis

El PGOU de Espejo proviene de una Adaptación total a la LOUA, por lo que no clasifica suelo para nuevos desarrollos, por lo que cabría entender que no concurre el supuesto de hecho previsto en el apartado 2 del artículo 90.

Respecto al apartado 1, resulta difícil, y más en la fase de cumplimiento de Resolución de la CPOTU, establecer ordenanzas “para facilitar el aprovechamiento de las energías renovables y minimizar su impacto paisajístico”. Es esta una cuestión que no tiene tradición en el planeamiento urbanístico vigente, al menos en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tampoco existe un cuerpo normativo sectorial que aporte directrices en este sentido.

Se considera además que realizar dicha tarea satisfactoriamente requeriría de estudios específicos aplicados al núcleo urbano de Espejo, un análisis de las

condiciones de visibilidad, imagen paisajística, tipologías edificatorias, de cubiertas, instalaciones preexistentes, requerimientos y tecnologías disponibles,...que escapan al alcance de este trabajo, ya de por sí exhausto por su esfuerzo de integración del POTSURCO.

No obstante, se ha rastreado en las Normas Urbanísticas del PGOU y se han encontrado las siguientes disposiciones tendentes a la minimización del impacto paisajístico de la instalación de energías renovables en edificaciones:

69.d. Los elementos técnicos de las instalaciones generales de la edificación, que habrán de ser previstos en el proyecto de edificación con composición arquitectónica conjunta con el edificio.

76.1. Todas las obras deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, tanto en su composición como en los materiales, en aplicación de lo dispuesto en esta normativa sobre protección de la imagen urbana.

Carácter de la Subsanción

Se mantienen, sin cambios, las mencionadas determinaciones que pueden servir para incidir en la minimización de los efectos paisajísticos de las edificaciones.

DEFICIENCIA 19 POTSURCO

Contenido

La implantación de energías renovables, según las determinaciones del art. 90 del POT

Análisis

El artículo 90 del POTSURCO, en sus apartados 5 y 6 establece una serie de restricciones a la implantación de instalaciones de energía eólica, termosolar, fotovoltaica y de biomasa para usos eléctricos en determinadas zonas. Concretamente en Espejo dichas restricciones afectan a dos zonas: el Corredor ecológico del río Guadajoz y el hito paisajístico.

El PGOU procede a señalar dichos usos como prohibidos en ambas zonas de S.N.U.E.P. por la Planificación Territorial o Urbanística.

Por otra parte, el apartado 6 del mismo artículo, establece la obligación de estudio paisajístico para determinados supuestos de instalaciones de energías renovables.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas

Se añade un segundo párrafo al artículo 172.4.d (anterior 186.4.d), que dice así:

Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m² y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras.

En el art. 180. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz. Se prohíben las instalaciones de energías renovables.

En el art.181 S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. Se prohíben las instalaciones de energías renovables.

DEFICIENCIA 20 POTSURCO

Contenido

Las previsiones de arts. 89.1 y 91 del POT respecto a las condiciones de implantación de las redes de gas y productos líquidos del petróleo e instalaciones de telecomunicaciones del POT.

Análisis

El artículo 89.1.a) establece para los nuevos trazados de conducciones de la red primaria de gas y de productos líquidos derivados del petróleo, una distancia mínima a suelos urbanos y urbanizables sectorizados de 500 metros, determinación que no se contenía en el PGOU y se procede a incorporar.

Su apartado b) establece que las conducciones de transporte primario de gas discurrirán enterradas. El artículo 188.2.c (actual art. 174) de las Normas Urbanísticas del PGOU clasifican los gasoductos y oleoductos dentro del apartado de infraestructuras subterráneas, por lo que se entiende no es necesario reincidir en esta circunstancia, que por otra parte es la habitual.

Por su parte, el artículo 91.1 POTSURCO establece que los instrumentos de planeamiento general establecerán medidas necesarias para garantizar la cobertura de servicios de telecomunicaciones a la población en las condiciones establecidas por la normativa sectorial y preverán estas infraestructuras en los nuevos desarrollos urbanos.

A este respecto, el PGOU fue sometido a informe sectorial del Informe del Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Tal y como se indica en las páginas 89 y 90 de la Memoria dicho informe no indica deficiencias a subsanar en el mismo, al recogerse en el documento las redes de telecomunicaciones existentes, sino que reproduce una serie de determinaciones de carácter informativo referidas a futuros instrumentos de planeamiento general, o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta, destinadas a garantizar la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en régimen de libre competencia.

No obstante, se ha considerado oportuno completar dicha regulación con unas reglas básicas reguladoras de la red de telecomunicaciones, mediante la inclusión de un nuevo artículo en el capítulo de Normas Generales de Urbanización referido específicamente a la red de telecomunicaciones.

En coherencia con lo establecido en el art. 91.2.d) y 91.4, se ha considerado conveniente y se ha optado por prohibir con carácter general el uso Edificación vinculada a grandes infraestructuras, que incluye, entre otros, el uso i) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV., tanto en el S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla, como en el S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico Río Guadajoz, medida factible gracias al reducido ámbito de ambas zonas y la inexistencia de edificaciones e instalaciones preexistentes de esta clase en ambas zonas de suelo no urbanizable.

Finalmente, para la implementación del artículo 91.5 y 6 se ha considerado que la medida más adecuada en la inserción de ambas normas del POTSURCO en el art.164.4.c) (anterior art. 178) del PGOU, relativo a las Condiciones estéticas y paisajísticas del uso Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, ya que ambas medidas del Plan Territorial tienen como objetivo la minimización del impacto visual de las instalaciones de telecomunicaciones.

Carácter de la Subsanación

- Normas Urbanísticas:

En el art. 174. Infraestructuras territoriales (anterior 188) se le da nueva redacción al apartado 3 de Implantación, con el siguiente texto:

3 Implantación

Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los

suelos urbanos y urbanizables sectorizados, con las excepciones y condicionantes establecidos en el POTSURCO^(174.1)

Se incorpora un nuevo artículo 84 y se reenumeran los sucesivos, con la siguiente redacción:

Art. 84. Red de telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación a realizar sobre el dominio público se ajustará a la normativa sectorial aplicable
2. Las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones, producirán el mínimo impacto sobre el medio ambiente de la ciudad, prestando especial atención a la incidencia estética y paisajística de las actuaciones.
3. La red de telecomunicaciones será subterránea y discurrirá por canalización acorde a la reglamentación vigente.
4. Las instalaciones de telecomunicaciones se diseñarán de modo que se pueda realizar la conexión directa desde cada solar.
5. Para la ejecución de nuevas canalizaciones, la actuación municipal fomentará el aprovechamiento del dominio público y el procedimiento de Sistemas de Infraestructuras Compartidas, que contribuirá favorablemente a compartir los bienes de titularidad pública o privada que formen parte de la red de telecomunicaciones.

En el art 180 S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico Río Guadajoz. Se prohíbe el uso “Edificación vinculada a grandes infraestructuras”, que comprende entre los usos regulados: i) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

En el art 181 S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla. Se prohíbe el uso “Edificación vinculada a grandes infraestructuras”, que comprende entre los usos regulados: i) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

En el art. 164.4.c) (anterior 178.4.c) se añaden dos nuevos párrafos con la siguiente redacción:

En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

^(174.1) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 89.1

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual.

DEFICIENCIA 21 POTSURCO

Contenido

La distancia a suelos urbanizables de las plantas de transferencia y de residuos sólidos urbanos, según las determinaciones del art. 93 del POT.

Análisis

El artículo 166.3. (anterior art. 180) de las Normas Urbanísticas del PGOU establece para el uso "Vertedero" una distancia mínima a núcleos urbanos de 2000. m, superior a la distancia mínima de 1500 m que establece el POTSURCO en el artículo 93.1.a. La diferencia estriba únicamente en que el PGOU regula, para cada uno de los usos, la distancia a "núcleo de población", mientras que el POTSURCO utiliza el término "suelos urbanos o urbanizables". En este sentido aclarar que el entendimiento de "núcleo urbano" a estos efectos en el PGOU es y debe entenderse como sinónimo de suelos urbanos o urbanizables.

Se ha verificado que el uso vertedero, que incluye los centros de transferencia y tratamiento de residuos urbanos no resultan autorizables en ninguno de los suelos especialmente protegidos del PGOU, acorde con lo establecido en el art 93.1.b. del POT.

Carácter de la Subsanación

No se introduce ningún cambio en el PGOU.

DEFICIENCIA 22 POTSURCO

Contenido

Los efectos de la entrada en vigor del POTSURCO sobre el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (Decreto 2012, Disposición derogatoria única)

Análisis

La Disposición derogatoria única del Decreto 2/2012 reza así: Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto y, expresamente, en el ámbito que comprende el

Plan de Ordenación del territorio del Sur de Córdoba, quedan sin efecto las determinaciones que, respecto a dicho ámbito, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba, aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986.

Como Espejo está incluido en el ámbito del POTSURCO, le es de aplicación esta norma.

Carácter de la Subsanción

- Normas Urbanísticas:

Se modifica el apartado 1 del artículo 149 (anterior 164) Normativa complementaria y normativas concurrentes, que pasa a tener la siguiente redacción:

1. Quedan sin efecto las determinaciones que, respecto al ámbito del municipio, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba^(149.1). No son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

E. EN RELACIÓN A LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

DEFICIENCIA 1 OE y OP

Contenido

El plano de ordenación estructural ORD.02 resulta incompleto al omitir la delimitación de las zonas de suelo urbano consolidado correspondientes al uso industrial (I1, I2 y I3).

Análisis

Se ha verificado que en el plano de ordenación ORD.02 no se han delimitado las zonas del suelo industrial (I1, I2 y I3), pues se pretendía representar el uso global sin distinguir los diferentes usos pormenorizados, si bien se completa el plano de ordenación estructural ORD.02 delimitando las zonas de suelo urbano consolidado correspondientes al uso industrial (I1, I2 y I3), dentro del uso global industrial.

^(149.1) Decreto 2/2012. Disposición derogatoria única.

Carácter de la subsanación

- Planos:

Se han delimitado las zonas de suelo urbano consolidado correspondientes al uso global industrial (I1, I2 y I3). Se modifica el plano de ordenación ORD.02 de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

DEFICIENCIA 2 OE y OP

Resultan contradictorias las zonas del suelo urbano incluidas en el plano ORD.02 en relación con las incluidas en las Normas urbanísticas, art. 87 de las mismas y en el apartado 4.2.2 de la memoria del PGOU.

Análisis

Se verifica que en el apartado 4.2.2 de la memoria: Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales, se recogían las siguientes áreas de suelo urbano:

- Elementos Catalogados
- Casco Antiguo (Residencial 2 y Residencial 3)
- Servicios Aislados
- Industrial 1
- Industrial 2
- Industrial 3
- Equipamientos y dotaciones

El sentido de este punto es el establecimiento de las edificabilidades y densidades globales de las zonas (áreas homogéneas), por lo que carece de sentido que apareciera en este apartado de la memoria la zona de Equipamientos y dotaciones, que carecen de edificabilidades y densidades globales.

Sin embargo el art 87 (actual 88) de la normativa urbanística decía lo siguiente:

Artículo 87. Zonas del suelo urbano consolidado

1. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano consolidado, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:
 - a. Elementos Catalogados
 - b. Casco Antiguo: Residencial 2
 - c. Casco Antiguo: Residencial 3
 - d. Unifamiliar Aislada

- e. Servicios Aislados
- f. Industrial 1
- g. Industrial 2
- h. Industrial 3

Este artículo establece las zonas de ordenanza en el suelo urbano consolidado, donde en los artículos posteriores se desarrollan sus determinaciones.

Así mismo en el plano de ordenación ORD.02 no viene recogida la zona de Elementos Catalogados al no corresponder a un área homogénea con densidad y edificabilidad global, ya que se incluye dentro de la zona Casco Histórico, tal y como indica la memoria en el apartado 4.2.2. De la misma forma la zona de ordenanza unifamiliar aislada tampoco aparece, pues no tiene reflejo real en el municipio, era una cuestión heredada del plan vigente, que mostraba las determinaciones de esta tipología, que solo iba a materializarse en el suelo urbanizable SUS 1. Esta cuestión evidencia la incongruencia de tener un capítulo de la normativa dedicado a esta zona de ordenanza, tal y como se refleja en la subsanación de la ulterior DEFICIENCIA 2 de la NNUU.

Por tanto, la información del plano ORD.02 era correcta ya que el sentido es el de reflejar las densidades y edificabilidades globales las zonas del suelo urbano, entendiéndose como áreas homogéneas. No obstante en la memoria de ordenación no debiera aparecer en el apartado 4.2.2. la zona de equipamientos y dotaciones, que si debe hacerlo en la normativa.

Carácter de la subsanación

- Memoria:

Se corrige la incongruencia señalada en la subsanación y se refleja en memoria aquellas zonas del suelo urbano, que responden a áreas homogéneas, y por tanto se identifican las edificabilidades y densidades globales. Indicar que se ha eliminado la distinción entre Residencial 2 y 3, tal y como se explica en la ulterior DEFICIENCIA 4 de suelo urbano y urbanizable. El texto íntegro que queda es el siguiente:

La adaptación se ha basado en la realidad visitada, que corresponde con el Planeamiento General que establecía la zonificación del Suelo Urbano, a efectos de área homogénea y delimitación de edificabilidades y densidades globales, se divide en las siguientes áreas:

- Elementos Catalogados
- Casco Antiguo (Residencial R)
- Servicios Aislados

- Industrial 1
- Industrial 2
- Industrial 3

- Normas Urbanísticas:

Se elimina del artículo 88 (anterior 87) de las Normas urbanísticas el apartado d. Unifamiliar Aislada, tal y como se explicita en la ulterior subsanación de la DEFICIENCIA 2 NNUU. Así mismo derivado de la DEFICIENCIA 4 de suelo urbano y urbanizable, respecto al criterio de regulación de alturas adoptado en el Residencial 3, se decide eliminar esta zona de ordenanza, por tanto quedando solo una zona de ordenanza Casco Antiguo: Residencial, que contendrá una diferenciación de altura en las zonas representadas en el plano ORD.04 de Ordenación completa. Así mismo se incluye como apartado 1.g la zona de ordenanza equipamiento, ya que después se desarrollan sus determinaciones. Por tanto queda el texto de la siguiente forma:

- a. Elementos Catalogados
- b. Casco Antiguo: Residencial
- c. Servicios Aislados
- d. Industrial 1
- e. Industrial 2
- f. Industrial 3
- g. Equipamiento

F. EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y A LOS SISTEMAS GENERALES

DEFICIENCIA 1 Suelo Urbano, urbanizable

Contenido

En atención a las peculiares características topográficas, geotécnicas, y paisajísticas, de los alcaceres existentes en el núcleo urbano, que determinan su condición como espacios no edificables, y a las dificultades de integración de uso urbano convencional, no se justifica la eliminación del uso "Alcacer" tal y como está definido en el planeamiento vigente, y en consecuencia, considerado como una calificación específica, distinta de la de espacio libre dotacional, la cual, podrá ser compatible con la titularidad pública o privada de los suelos, y sin perjuicio de mantener la posibilidad de elaborar planes especiales de iniciativa pública con el fin de mejorar y asegurar las funciones paisajísticas que ostentan en el actual

modelo urbano de Espejo (plano de ordenación ORD_02 y 04, y arts. 50.1 y 55.2.f)

Análisis

El planeamiento vigente define el uso Alcacer en el art 4.2.9 de las Normas urbanísticas en las NNSS como:

Áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores.

Ante la necesidad de englobar el uso Alcacer en un uso Global, la Adaptación propuso incluir el uso alcacer en el uso global Dotacional dándole la misma definición y caracterización que tiene en el planeamiento Vigente.

La Adaptación, en su aprobación provisional, recogía en su artículo 50, la relación de usos globales y pormenorizados, englobando el uso alcacer en el uso global dotacional, y definiendo en el artículo 55.f la calificación de Alcacer como un espacio libre no computable con la siguiente definición:

Comprende las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con especial relevancia en la imagen de la ciudad.

El fin de estas zonas es el mantenimiento de su entidad, tan característico en el municipio de Espejo, con la intención de que la imagen del centro urbano de Espejo permanezca con estas áreas sin edificación que junto a las edificaciones que lo circundan conforman dicha imagen tan especial. La fuerte topografía y pendientes son también definitorios para que no se contemple la posibilidad de construcciones. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre.

Por todo lo explicado anteriormente, y después de consensuarlo con la Delegación Provincial (Junta de Andalucía), es más idónea su inclusión dentro del uso global residencial, indicando la particularidad de que no tienen aprovechamiento, debido a sus características topográficas. Así mismo su inclusión en el uso global dotacional obligaría a su obtención, cuestión que sería inviable para la corporación municipal de Espejo.

Carácter de la subsanación

- Memoria:

Se incluye en el apartado 4.3.2 *Áreas de reforma interior. Criterios de delimitación, de ordenación, de intensidades de uso y de reservas dotacionales*, el siguiente texto respecto a las actuaciones en los Alcaceres:

El Plan a su vez delimita 6 ámbitos de actuación muy característicos, en los que se denominaba desde el plan vigente “Alcacer”.

Alcacer: son las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad. Sin la condición de espacios libres de uso público, presenta una calidad de espacio libre de edificación y una especial contribución a la imagen urbana.

La fuerte topografía y pendientes son también definatorios para que no se contemple la posibilidad de construcciones. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre. Es por tanto una calificación inserta en el uso global residencial, pero sin aprovechamiento asignado.

En estos ámbitos de actuación del SUNC-PE3 al SUNC-PE10, el tratamiento que se pretende es la potenciación de la imagen de una ladera de naturaleza insertada en el tejido residencial, tratándose como un espacio verde arbolado, pero sin la consideración de espacio libre de uso público.

- Normativa:

En el artículo 49 (anterior 50) se elimina el uso pormenorizado alcacer del uso global Dotacional, y se incluye en el uso global residencial.

En el artículo 51 (anterior 52). Usgo global residencial se incluye en el apartado 2.c. el uso pormenorizado de Alcacer, con el siguiente texto:

- c. **Alcacer (espacios libres no computables):** Comprende las áreas de suelo no edificable, de titularidad pública o privada, utilizables con fines paisajísticos y especialmente seleccionadas por su condición de miradores. Son suelos de fuerte pendiente con espacial relevancia en la imagen de la ciudad. Son áreas que están insertas en el centro histórico de Espejo

formando parte del tejido residencial, pero que no son edificables, ni tampoco responden a una definición de espacio libre. Es por tanto una calificación inserta en el uso global residencial, pero sin aprovechamiento asignado.

- Planos:

Se representa las áreas de Alcacer dentro del uso global residencial en el plano ORD.02 de ordenación estructural, y se incluye la calificación de Alcacer dentro el uso global residencial en el plano de ordenación completa ORD.04.

DEFICIENCIA 2 Suelo Urbano, urbanizable

Contenido

No queda justificada la eliminación de los equipamientos en los criterios de ordenación del ARI 9 y en la zonificación orientativa del plano de ordenación completa ORD.04 y de la ficha planeamiento, por cuanto el planeamiento vigente dispone la reserva obligatoria de los 8.202 m²s para espacios libres y equipamientos. La reserva de dotaciones locales indicadas en la ficha de planeamiento del ARI 10 resulta contradictoria con los criterios de ordenación de la misma, ya que sólo estipula la cesión de espacios libres.

Análisis

No se propone la eliminación de equipamientos en el ARI-9, el equipamiento que se encuentra junto a éste, al norte, se encuentra en suelo urbano consolidado (guardería actualmente en ejecución), y ha podido llevar a confusión, pues la ficha de planeamiento vigente proponía una cesión de suelo correspondiente a equipamiento + espacios libres de 8.202 m², sin indicar gráficamente donde se situarán esos equipamientos. Esta cuestión se hereda del plan vigente, el cual no detectaba la situación de los equipamientos, y dejaba a decisión del planificador su ubicación, decisión que el presente equipo redactor respeta. Con esto se concluye que la superficie destinada a equipamiento y espacio libre sigue siendo la misma que preveía el Plan Vigente.

Así mismo el presente Plan General sigue recogiendo los criterios de ordenación del planeamiento vigente para el ARI 9.

El ARI 10 (anterior SUNC-PE14 en el PVR), recogía en la ficha de Planeamiento Vigente la cesión de suelo correspondiente a viario y espacio libre de 9.848 m², si bien es cierto que en la ficha correspondiente del presente Plan General, ficha 10, se indica que la cesión será de equipamientos más espacios libres y de una superficie de 7.657 m², ya que se descontaba la superficie destinaba a viario indicando únicamente la prevista para espacio libre. Por tanto se detecta que la

superficie es correcta pero que la reserva de dotaciones locales prevista en la ficha debe ser solo destinada a espacio libre respetando el criterio del plan vigente.

Carácter de la subsanación

En el ARI 9, la ordenación recogida en el plano ORD 04 es coincidente con el Planeamiento Vigente, y la ficha del ARI 9 es coincidente con el SUNC PE 13 del planeamiento vigente, parece ser que hay un error de visión con el equipamiento situado al norte del ARI 9 que se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, por tanto no hay modificación en esta ficha.

Respecto al ARI 10, se elimina de la ficha 10 la reserva de equipamientos recogiendo las cesiones de suelo tal y como viene establecida en el Planeamiento Vigente, indicando que la reserva de suelo de 7.657 m² es solo para espacios libres.

DEFICIENCIA 3 Suelo Urbano, urbanizable

Contenido

Carece de justificación la introducción de un coeficiente de uso y tipología del uso industrial distinto en función de que la iniciativa sea pública 100%(0,4) o privada (0,6)

Análisis

Según recoge la memoria:

5.4. Áreas de reparto. Aprovechamiento urbanístico.

Se han considerado dos áreas de reparto en Suelo Urbanizable, una para cada sector, si bien en cumplimiento del artículo 60.c) de la LOUA los aprovechamientos medios no difieren más del 10%, aun cuando por los usos previstos y las características de las dos áreas de reparto podría eximirse de respetar tan leve diferencia de aprovechamiento entre ambas áreas de reparto en virtud del mismo artículo y mismo apartado.

La edificabilidad asignada al sector industrial de promoción municipal (SUS 2) es alta y no se ha querido cambiar por respetar las NNSS, sin embargo, por su carácter de iniciativa pública se le ha asignado un coeficiente de uso y tipología específico de 0,4 UA's/m² techo. Ésto disminuye el aprovechamiento urbanístico resultante y las posibles cargas que en general pudieran derivarse y provoca

además que ambos sectores de Suelo Urbanizable tengan un aprovechamiento medio casi idéntico.

Los coeficientes de uso y tipología asignados son los siguientes:

- Residencial R	1	(1 en caso de VPP)
- Unifamiliar adosada:	1	(1 en caso de VPP)
- Unifamiliar aislada:	1,2	
- Industrial I1, I2, I3:	0,6	(0,4 en caso de iniciativa 100% pública)
- Servicios aislados:	0,9	

Son coeficientes obtenidos por un somero acercamiento a la situación del mercado inmobiliario del municipio, mediante un breve sondeo con los agentes locales.

Efectivamente no queda justificado el coeficiente de uso y tipología 0,4 para el uso industrial de iniciativa pública.

Carácter de la subsanación

- Memoria:

Se elimina el coeficiente de uso y tipología de 0,4 para el industrial de iniciativa pública. Apartados 4.3.4 y apartado 5.4 de la memoria. El este último apartado el texto quedaría de la siguiente forma:

La edificabilidad asignada al sector industrial de promoción municipal (SUS 2) es alta y no se ha querido cambiar por respetar las NNSS, sin embargo, el coeficiente asignado es de 0,6 UA's/m² techo, por lo que el aprovechamiento medio resultante es de 0,36.

DEFICIENCIA 4 Suelo Urbano, urbanizable

Contenido

La ordenanza de Residencial 3 introduce un nuevo criterio de regulación de altura de la edificación por manzanas completas, lo cual resulta inadecuado por extender las alturas de 3 plantas a frentes de calles cuya altura existente es mayoritariamente de dos plantas y por inducir con ello un proceso de transformación del volumen edificado inadecuado, que carece de justificación y de adopción de las medidas compensatorias oportunas en razón del incremento de aprovechamiento que produce, conforme a lo previsto en el artículo 36.2.a.1º de la LOUA

Análisis

El Planeamiento Vigente establece una ordenanza residencial R3, de las mismas características que la ordenanza residencial R2, con la salvedad de la altura máxima permitida de tres plantas en la zona que se graficaba en el plano de ordenación del núcleo urbano. La delimitación de la ordenanza R3 en el Planeamiento Vigente, puede conducir a error, pues no asigna la ordenanza a parcelas completas, sino que establece una línea equidistante a la línea de fachada, asignando la altura máxima de tres plantas, quedando las parcelas con dos áreas de ordenanza diferentes. No se establece, tampoco, si el área de ordenanza afecta a primera o segunda crujía. El Planeamiento proponía regularizar el área de ordenanza R3 a parcelas completas para no conducir a error y tener dos áreas de ordenanza en una misma parcela. Si bien es correcto que esta propuesta puede extender las alturas de 3 plantas a frentes de calles opuestas, cuya altura existente es mayoritariamente de dos plantas y por inducir con ello un proceso de transformación del volumen edificado inadecuado.

Carácter de la subsanación

Como solución general se propone por tanto, para no inducir a error y plantear una zona de ordenanza coherente que englobe parcelas completas, la eliminación del área de ordenanza residencial R3, pues la única diferencia con respecto al área de ordenanza R2 es la altura a determinadas calles. Con esta cuestión solo existiría un área de ordenanza Casco Antiguo: Residencial, que permite excepcionalmente 3 plantas a determinadas calles como son el Paseo de Andalucía, calle Casas Nuevas, y otras tal y como se graficaba en el plano de ordenación ORD 4.

- Memoria:

A nivel general se corrigen los diferentes apartados de la memoria donde diferenciaba entre R2 y R3, como es el caso del apartado 4.2.2 Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales. Esto obliga a cambiar el texto justificativo de este apartado en relación al cálculo del coeficiente de edificabilidad y densidad global. Por tanto los párrafos que justifican dicho cálculo dentro del apartado 4.2.2 reza con el siguiente texto:

- Casco Antiguo:

Esta zona de ordenanza engloba toda la edificación residencial del Suelo Urbano, denominada Casco Antiguo: Residencial, que recoge las dos zonas que contemplaba el planeamiento vigente: Residencial 2 y 3. Estas zonas solo se diferenciaban en la capacidad de ciertas parcelas de la zona Residencial 3 de llegar a un máximo de 3 plantas en una franja paralela a determinadas calles; Paseo de Andalucía, calle Casas Nuevas, calle Trinidad Comas, etc., tal y como se graficaba en el plano de ordenación del núcleo urbano.

Por tanto el uso pormenorizado residencial dentro del suelo urbano consolidado se contiene en su totalidad en la zona denominada Casco Antiguo: Residencial.

Se ha realizado el cálculo de las edificabilidades y densidades globales del ámbito completo del Casco Antiguo ya que configura en su conjunto el municipio de Espejo, por lo tanto estamos hablando de un ámbito continuo.

La superficie que ocupa el ámbito en cuestión es de 417.062 m² de suelo, es decir 41,70 hectáreas.

Para el cálculo de la edificabilidad global hemos recogido las condiciones de edificación del área Casco Antiguo: Residencial

La superficie neta del Residencial es de 266.065 m².

La edificabilidad máxima del Residencial se calcula multiplicando la superficie neta por la ocupación y por el número de plantas. Hay que tener en cuenta que la ocupación para las edificaciones de esta área de ordenanza es del 70% por planta, salvo en aquellas que son exclusivamente viviendas unifamiliares, que es del 80% de la superficie.

Se estima que el 80% de las edificaciones del Residencial 2 son unifamiliares (80% de ocupación), por lo que el cálculo resulta:

$$0,80 \times 266.065 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ (ocupación)} \times 2 \text{ plantas} = 340.563,2 \text{ m}^2\text{t.}$$

El 20% restante (70% de ocupación) se calcula de la siguiente forma:

$$0,20 \times 266.065 \text{ m}^2 \times 0,70 \text{ (ocupación)} \times 2 \text{ plantas} = 74.498,2 \text{ m}^2\text{t.}$$

Por tanto la edificabilidad máxima del Residencial es = 415.061,40 m²t.

Para terminar de ajustar el cálculo hay que tener en cuenta la franja de determinadas parcelas que pueden llegar a tres plantas, tal y como se representa en el plano de ordenación completa ORD.04. Para esta franja hemos considerado que ocupan el 100% de esa tercera planta. Las plantas inferiores ya se entienden contabilizadas en el cálculo anterior.

La superficie neta de esa franja de la zona Residencial es: 12.815 m², por lo que el cálculo resulta:

$$12.815 \text{ m}^2 \times 1 \text{ (ocupación)} \times 1 \text{ plantas} = 12.815 \text{ m}^2\text{t.}$$

En definitiva la edificabilidad total del Casco Antiguo resulta de la suma de $415.061,40 + 12.815 = 427.876,4 \text{ m}^2\text{t}$

Por lo que el coeficiente de edificabilidad global del Ámbito del Casco Antiguo resulta de dividir la edificabilidad total entre la superficie bruta:

$$427.876,4 \text{ m}^2\text{t} / 417.062 \text{ m}^2\text{s} = 1,025 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

Para el cálculo de la densidad de viviendas hemos considerado una edificabilidad de $120 \text{ m}^2\text{t}/\text{vivienda}$ y una ocupación de parcela del 70%, que proviene de las condiciones de ocupación de la zona de Ordenanza en cuestión.

Por lo tanto la densidad de viviendas calculada es la siguiente, dependiendo de la edificabilidad de cada suelo.

$$\text{N}^\circ \text{ de viviendas} = 427.876,4 \text{ m}^2\text{t} / 120 \text{ m}^2\text{t}/\text{viv} = 3.565 \text{ viviendas}$$

$$\text{Densidad de viviendas} = 3.565 \text{ viv} / 41,70 \text{ hectáreas} = 85,5 \text{ viv}/\text{hectárea}$$

Así mismo se corrige el cuadro que aparece al final del apartado 4.2.2, tal que así:

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA (Adaptación a LOUA)			
Edificabilidad y densidad en Suelo Urbano			
ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD GLOBAL
Casco Antiguo (R2 y R3)	Residencial	85,5 viv/ha.	1,025 m ² t / m ² s
Industrial 1	Industrial	-	0,61 m ² t / m ² s
Industrial 2	Industrial	-	0,85 m ² t / m ² s
Industrial 3	Industrial	-	0,40 m ² t / m ² s
Servicios aislados	Terciario	-	0,20 m ² t / m ² s

- Normativa:

Del artículo 88 (anterior 87) se engloban las zonas Residencial 2 y 3 en la zona b. Casco Antiguo: Residencial.

El capítulo 3 del título VII pasa a llamarse NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA CASCO ANTIGUO: RESIDENCIAL. A continuación se enumeran y representan los artículos que cambian:

Art. 96. Delimitación

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa ORD.04. La mayoría del tejido residencial del municipio corresponde a esta área de ordenanza, conformando una imagen homogénea de viviendas de dos (2) alturas con cubierta en su mayoría de tejas que se adaptan a la topografía del núcleo, manteniendo su tradicional e histórica morfología. En caso excepcional se permite para algunas viviendas (3) alturas en una franja que dan a determinadas calles, tal y como se describe en los artículos siguientes.

Art. 97. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos, densidades y edificabilidades globales:

- Uso global: Residencial.
- Densidad global: 85,5 viv/ha.
- Edificabilidad global: 1,025 m^{2t} / m^{2s}.

La densidad y edificabilidad global se han determinado en el ámbito completo del casco antiguo, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural ORD.02

Art. 101. Altura máxima edificable

- Número máximo de plantas: dos (2) plantas.
- Altura máxima edificable: siete metros (7 m).
- Se permite de forma excepcional un número máximo de tres (3) plantas y nueve metros y medio (9,5 m), únicamente para determinadas viviendas, y en la franja que se grafía de forma exacta en el plano de ordenación completa del núcleo urbano ORD.04.

- Planos:

Se corrigen los aspectos señalados anteriormente en los planos ORD.02 y ORD.04 del núcleo urbano.

DEFICIENCIA 1 -SG

Contenido

No procede la inclusión de la Variante de la N-432 como SG de Comunicaciones e Infraestructuras habida cuenta de que los informes del órgano sectorial de carreteras se desprende que dicho trazado corresponde a un proyecto de ejecución anulado.

Análisis

Efectivamente, al anularse el proyecto de ejecución de la Variante de la N-432 que preveían las Normas Subsidiarias y que se mantuvo en la Adaptación del PGOU, no es procedente su consideración como Sistema General.

Carácter de la subsanación

- Memoria

En el apartado 3.5. subapartado Sistema general de Comunicaciones e Infraestructuras. Se eliminan los siguientes párrafos:

Existe una variante en Suelo No Urbanizable sin aprobación definitiva, además de la antes mencionada Ronda Oeste, por parte de la Dirección General de Carreteras, que es la variante N-432 Córdoba-Granada (proyecto pendiente de aprobación).

El trazado definitivo no parece que vayan a ser los reflejados en los documentos actualmente en tramitación, por tanto este documento de Adaptación reflejará su trazado como carreteras propuestas en fase de tramitación, si bien se le asignará carácter de sistema general pero no de suelo especialmente protegido por legislación sectorial ya que no son carreteras en la actualidad.

Y se incorpora el siguiente párrafo:

El Plan de Ordenación del Territorio Sur de la Provincia de Córdoba incluye en su Sistema de Articulación Territorial el trazado de la infraestructura viaria de conexión exterior A-81, variante alternativa al trazado de la actual N-432. Como a la fecha de redacción del presente Plan aún no se ha aprobado el Estudio Informativo, no es posible incorporar el trazado de la misma como sistema general, ni grafarse en la correspondiente planimetría.

Así mismo se corrige el listado de los elementos que componen el Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras incluido en dicho apartado, que queda así:

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada (SNU).
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo (SNU).
- SGCI 3 Carretera CO-4203 (SNU).
- SGCI 4 Travesía urbana N-432 Córdoba-Granada (en Suelo Urbano).
- SGCI 5 Carretera CO-4204 (SNU).
- SGCI 6 Carretera CO-4205 (SNU).
- SGCI 7 Prolongación Ronda Oeste (pte. de obtención Ayto.) (SNU).

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (SNU).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (SNU) de carácter supramunicipal ya que también da servicio a Castro del Río.
- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

- Normativa:

Se incorpora al artículo 17 los elementos que componen el Sistema general de comunicaciones e infraestructural, que reza lo siguiente:

- a. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 3 Carretera CO-4203 (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 4 Travesía urbana N-432 Córdoba-Granada (en Suelo Urbano).
- SGCI 5 Carretera CO-4204 (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 6 Carretera CO-4205 (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 7 Prolongación Ronda Oeste (pte. de obtención Ayto.) (en Suelo No Urbanizable).

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).

SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

También se corrige el listado de los sistemas generales territoriales en el suelo no urbanizable incluidos en el artículo 148.4.a (anterior 163) y artículo 185.2.a (anterior 196). Ambos tienen el siguiente texto:

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo
- SGCI 3 Carretera CO-4203
- SGCI 5 Carretera CO-4204
- SGCI 6 Carretera CO-4205

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

RED ELÉCTRICA

- Planos

Se elimina el SGCI “Variante N-432 Córdoba-Granada” del Plano ORD-01 Ordenación Estructural del Término Municipal y ORD-03 Ordenación Completa del Término Municipal. Se adaptan las correcciones a todos los planos de ordenación.

DEFICIENCIA 2-SG

Contenido

Resulta incoherente la identificación como sistema local del Ayuntamiento de Espejo, y del espacio libre del paseo de Andalucía.

Análisis

Se hereda del Planeamiento Vigente la identificación como sistema local del Ayuntamiento de Espejo, y del espacio libre del paseo de Andalucía, pues no se hace distinción entre los sistemas locales y generales. Si bien es cierto que dada la importancia del paseo de Andalucía en la configuración urbana del núcleo y el Ayuntamiento de Espejo puede ser importante reconocerlos como SSGG.

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se han incluido el Ayuntamiento de Espejo y el espacio libre del Paseo de Andalucía como Sistemas Generales. Se han incluido en los listados de Sistemas Generales que aparecen en el apartado 3.5., además del siguiente párrafo:

El presente Plan también reconoce como sistema general el Paseo de Andalucía (SGEL 5) y el Ayuntamiento (SGEQ 7), por el claro carácter general que poseen, siendo dos de los espacios más significativos del municipio.

- Normativa

Se incorpora al artículo 17 los nuevos elementos que componen el Sistema general de Espacios Libres y Equipamientos, que reza lo siguiente:

- a. Sistema general de espacios libres.

SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque El Borbollón” (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 2 Parque Cementerio Viejo (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 3 Camino Recreativo del Molino (en Suelo No Urbanizable).

SGEL 4 Parque Ladera Sureste (en Suelo Urbano)

SGEL 5 Paseo de Andalucía (en Suelo Urbano)

SGEL 6 Mirador (en Suelo Urbano)

c. Sistema general de equipamientos.

- SGEQ 1 Cementerio Municipal (en Suelo No Urbanizable).
- SGEQ 2 Campo de Tiro Municipal (en Suelo No Urbanizable).
- SGEQ 3 Campo de Fútbol y Piscina Municipal (en Suelo Urbano).
- SGEQ 4 Nueva instalación deportiva Sur (en Suelo Urbano)
- SGEQ 5 Colegio Cervantes (en suelo Urbano)
- SGEQ 6 Recinto Ferial (en suelo Urbano)
- SGEQ 7 Ayuntamiento (en suelo Urbano)

- Planos

Se adaptan las correcciones, y por tanto se incorporan los citados elementos al Sistema General de Espacios Libres y Equipamiento a todos los planos de ordenación.

DEFICIENCIA 3 -SG

Contenido

Se ha omitido en la memoria del PGOU el establecimiento expreso de un estándar de Sistemas Generales de espacios libres por habitante para el municipio, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10.1.A.c.c.1, si bien se constata el cumplimiento del mínimo de dicho artículo 5 m²s/hab. En este sentido se deberá justificar que los sistemas generales de espacios libres que se computen se adecuan, en proporción adecuada, a las necesidades sociales presentes y previstas del PGOU, y en concreto la idoneidad, para cumplir dichos requisitos, de computar los sistemas generales de espacios libres en suelo no urbanizable, especialmente el "Parque El Borbollón", dada su lejanía del núcleo urbano. Igualmente, para el cálculo del estándar, se debe tener en cuenta la población potencial del PGOU incluida la de las actuaciones urbanísticas residenciales previstas en el mismo.

Análisis

El plan, en el apartado 3.5 de la Memoria contabilizaba 3 sistemas generales de espacios libres; Parque del Borbollón, Parque Cementerio Viejo y Parque Ladera Sureste, con un cómputo total de 53.168 m². A su vez establecía una población de referencia desactualizada, del 2007, que no incluía el crecimiento de población previsto en el plan. Por lo que el estándar estaba calculado de forma errónea.

Por tanto se recalcula el estándar sin considerar a efectos de cómputo el Parque del Borbollón debido a su lejanía, y si se incorporan los espacios libres del Paseo Andalucía y el Mirador.

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se ha incluido en la memoria un nuevo apartado, que reza así:

3.6. CÁLCULO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE. ART-10,1,A,c,c,1

Según las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero de 2012, Espejo cuenta con una población de 3.563 habitantes.

La población prevista desde las NNSS, y que este documento de Plan General (Adaptación Completa a LOUA) recoge es la siguiente:

Para el SUNC, el crecimiento previsto es de 479 viviendas, que con el estándar de 2,4 habitantes/vivienda, suma una población de 1.149 habitantes.

Para el SUS, el crecimiento previsto es de 52 viviendas, que con el estándar de 2,4 habitantes/vivienda, suma una población de 124 habitantes.

Por tanto el valor de referencia, sumando la población actual y la proyectada es de **4.837 habitantes**.

Para comprobar el grado de cumplimiento del artículo 10 en cuanto a reservas de Sistema General de Espacios Libres se detectan las siguientes zonas a efectos de cómputo, sin incluir el Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”, dada su lejanía del núcleo urbano:

- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo (en SNU)	15.625 m ²
- SGEL 4 Parque Ladera Sureste (en Suelo Urbano)	10.796 m ²
- SGEL 5 Paseo de Andalucía (en Suelo Urbano)	1.976 m ²
- SGEL 6 Mirador (en Suelo Urbano)	447 m ²

Total Sistema General de espacios Libres: 28.844 m²

Por tanto el estándar de sistema general de espacios libres por habitante es de **5,96 m² por habitante**, por encima del mínimo exigido.

DEFICIENCIA 4-SG

Contenido

En relación con el Sistema General de Comunicaciones e infraestructuras “Prolongación Ronda Oeste” SGC17, coincidente con la actuación SNU AA-1, así como para la actuación aislada SUC AA-1, las fichas de planeamiento resultan incompletas al omitir el sistema de actuación por expropiación.

Análisis

Se verifica que en las fichas 21 y 27 de SUC AA-1 y SNU AA-1 del anterior documento, respectivamente, no se ha indicado el sistema de actuación.

Carácter de la subsanación

- Normativa: Fichas

Se ha incluido, por tanto, en las fichas 26 del SNU AA-1 y ficha 20 SUC AA-2, ya reenumeradas, el sistema de actuación por expropiación.

DEFICIENCIA 5-SG

Contenido

Resulta contradictorio el tratamiento otorgado al SGEL3 y SGEQ3, pues siendo objeto de identificación y calificación individualizada en los planos de ordenación, se configuran en la ficha de planeamiento 18, cómo un ámbito único de SUNC pendiente de ordenar mediante PE. En caso de que la subsanación considere dos ámbitos independientes, se debe verificar la delimitación exacta de los mismos en previsión de que la delimitación efectuada en los planos de ordenación pudiera haber sido orientativa.

Análisis

Inicialmente se propone un solo ámbito de planeamiento siguiendo las directrices marcadas por el planeamiento vigente, que define un solo ámbito y lo remite a un Plan Especial. La adaptación planteaba una delimitación del SGEL 3 y SGEQ 3, reconociendo la realidad analizada del campo de fútbol y la piscina (SGEQ 3) y el espacio libre (SGEL 3), pero quiere mantener la intención de una planificación conjunta. Si bien es cierto que estamos ante un área donde ya hay una realidad reconocida y construida; por un lado la zona del campo de fútbol y la piscina, por otro lado la zona del actual recinto ferial, y por último la zona que se denomina Parque Ladera Sureste.

Tras la revisión del documento, se aprecia la necesidad de delimitar dos sistemas generales diferenciados de equipamiento, el actual que responde al campo de fútbol y piscina, y la zona destinada a recinto ferial. Por tanto quedaría como sistema general de espacio libre una zona más acotada que respondería al Parque Ladera Sureste.

Se evidencia, a su vez, la innecesaridad de que estos sistemas tengan porque derivarse a un instrumento de desarrollo, ya que en el caso de los equipamientos hablamos de una realidad ya construida y asumida por el municipio en terrenos públicos, y el espacio libre perfectamente puede afrontarse a través de obra ordinaria, siendo también terrenos públicos. Por tanto, estos suelos se identifican dentro del suelo urbano consolidado, y sin ficha de planeamiento.

Carácter de la subsanación

- Memoria

Se corrige de la tabla “Correspondencia de ámbitos de actuación en suelo urbano” del apartado 3.2 Clasificación del Suelo urbano, la fila 18.

Se cambia el sentido del segundo párrafo del apartado 3.5 de Sistemas Generales, quedando concretado de la siguiente forma:

En el Suelo Urbano se reconocen tres zonas dotacionales de marcada vocación general. Una, el ámbito de la piscina, el campo de fútbol municipal, y el recinto ferial, que es considerada en las Normas Subsidiarias como una sola bolsa. Para mayor precisión y garantía en el cumplimiento de los estándares del artículo 10 de la LOUA esta bolsa se ha separado en tres zonas de sistemas generales diferenciados reconociendo la realidad existente ya construida, una de SG de espacios libres que se le ha denominado SGEL 4 “Parque Ladera Sureste”, otra de SG de equipamientos donde está la piscina y el campo de fútbol municipales (SGEQ 3), y otro donde se sitúa el actual recinto ferial, ya urbanizado (SGEQ 6).

En línea general, se actualizan los listados de los Sistemas Generales en todo el documento.

Se cambia el contenido del apartado 4.1.1. de la memoria con el siguiente texto:

4.1.1. Criterios para la delimitación de estas categorías.

Los ámbitos de Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado, son los mismos que en el planeamiento anterior, ya que no se ha desarrollado y ejecutado ningún ámbito desde su aprobación, exceptuando la bolsa dotacional (antes SUNC-PE2) considerada Suelo Urbano no consolidado, la cual, en este documento de Plan General, se ha dividido en tres bolsas de sistema general; considerando una

zona como sistema general de espacios libres Parque Ladera Sureste y otras dos zonas integrada en el sistema general de equipamientos: el campo de fútbol y piscina, y el recinto ferial, con la intención de identificar con mayor precisión los elementos estructurantes. Si bien, estos elementos que ya constituyen una realidad no se consideran dentro del suelo urbano no consolidado, ya que son una realidad construida y están en terrenos públicos. Cualquier actuación sobre ellos, se podría acometer con obra ordinaria bajo el amparo de la legalidad.

- Planos

Se corrige y representan correctamente en todos los planos de ordenación los diferentes sistemas generales.

G. EN RELACIÓN CON EL SUELO NO URBANIZABLE

DEFICIENCIA 1 SNU

Contenido

En relación a la coincidencia en los terrenos del Parque del Borbollón de un Sistema General de Espacios Libres SGEL-1 y de una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica Monte Público, se debe garantizar la coherencia de los usos permitidos y autorizables con su condición de sistema general de espacios libres.

Análisis

A lo indicado en el párrafo anterior hay que añadir que el POTSURCO localiza un Área de Adecuación Recreativa en el mismo lugar. La delimitación del Área de Adecuación Recreativa se hace coincidir con la del actual SGEL-1.

Las áreas de adecuación recreativa son elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres y se regulan básicamente en los artículos 32 y 36 del POTSURCO. Dado que el actual Parque del Borbollón son terrenos de titularidad pública, el PGOU opta por mantener su condición actual de SGEL, pero adecuando la denominación del mismo que pasa a ser: SGEL-1 "Área de Adecuación Recreativa Parque del Borbollón".

La transposición de las determinaciones del POTSURCO obliga, pues, a garantizar también la coherencia de los usos permitidos y autorizables con dicha normativa territorial.

Como resulta que el artículo 36.2 del POTSURCO limita los usos autorizables en dichas áreas a las "instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades

naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores”, se ha ajustado ligeramente el régimen de usos autorizable en la zona de Monte Público sobre la que se delimita el Sistema General para eliminar el uso edificación agrícola y el Parque Rural, actividad perteneciente al uso Instalaciones naturalistas y recreativas, el primero por entenderse incompatible con el régimen de usos previsto para las Áreas de Adecuación Recreativa en el POTSURCO, y el segundo por entender que el tipo de obras que ampara excede de lo permitido por dicha regulación.

También se ha matizado la consideración como uso permitido y autorizable del uso “Infraestructuras territoriales”, al que se ha añadido una nota a pie de página que remite a las limitaciones específicas impuestas por el artículo 32.8

Por el contrario, se ha incluido como uso permitido o autorizable el uso Establecimientos turísticos en su subcategoría “Establecimientos específicos de restauración”

De este modo se garantiza la coherencia de los usos permitidos y autorizables del SNUEP Monté Público con la del SGEL-1 “Área de adecuación recreativa Parque del Borbollón”. Esta regulación resulta compatible además con lo ejecutado el área recreativa preexistente.

Carácter de la subsanación

En el art. 148.4.c. (anterior 163.4.c.) se sustituye el término “SGEL-1 Parque del Borbollón” por “SGEL-1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”.

En el art. 148.1.d (anterior 163.1.d) se incluye, tal y como sigue, en la definición que se corresponde con el Área de Adecuación Recreativa de interés supramunicipal del POTSURCO:

- d. S.N.U.E.P. de monte público Parque del Borbollón. (Área de adecuación Recreativa de interés supramunicipal del POTSURCO)

Se incorpora a la redacción del artículo 178 (anterior 192), contenido aclaratorio respecto a la coincidencia con el Área de Adecuación Recreativa que proviene del POTSURCO. A continuación se reproduce los apartados que cambian.

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Concretamente, se trata del monte público de titularidad municipal denominado: El Borbollón. Su carácter demanial viene otorgado por la Ley 43/2003, de Montes. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable ORD 03,

y es coincidente con el SGEL 1 Área de Adecuación Recreativa “Parque del Borbollón”.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación forestal, patrimonial y demás legislaciones concurrentes, en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad municipal sea viable seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales. El régimen de usos es compatible con el del Área de Adecuación Recreativa que se ubica en el mismo (SGEL 1).

En el art. 178.4.a (anterior 192.4.a.) se elimina como uso autorizable la edificación agrícola y el Parque Rural, y se modifica la redacción del tercer epígrafe, que queda redactado con el siguiente tenor literal:

- Infraestructuras territoriales. Con los condicionantes establecidos en la normativa de ordenación territorial.

En el art. 185.2.c (anterior 196.2.c) se sustituye el término “SGEL 1 Parque del Borbollón” por “SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”

En el art. 185.3 (anterior 196.3.) se añade como segundo párrafo:

El SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón es elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO^(185.2), y sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

DEFICIENCIA 2 SNU

Contenido

Resulta inadecuada la determinación del “concepto de formación de nuevos asentamientos, por cuanto omite entre los criterios objetivos para su apreciación, los relativos a la densidad de implantación de los usos, o el cumplimiento de la parcela mínima prescrita, cuando sea éste el caso (art. 169)”.

^(185.2) Decreto 3/2012 POTSURCO, art. 22.8. Ver artículo 177.3 de estas Normas.

Análisis

En el documento de Normas Urbanísticas del PGOU aprobado inicialmente el artículo 169.2. constaba de un tercer apartado que se eliminó para la aprobación provisional y que rezaba así.

“a) Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título”

Con dicha redacción no se hubiera señalado posiblemente ninguna deficiencia a subsanar en dicho artículo por parte de la CPOTU ya que dichas condiciones regulan, entre otras cuestiones, la parcela mínima o la distancia mínima entre edificaciones, las cuales permiten evitar densidades impropias del suelo no urbanizable.

El motivo de eliminar este apartado fue que se detectó una aparente contradicción con el artículo 171.2, relativo a la posible exención, con carácter excepcional, de las condiciones particulares de implantación y edificación. Y ello porque dicho párrafo establece, entre otros requisitos “que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos”

Se entendió que con la mencionada redacción del apartado a) del artículo de formación de nuevos asentamientos (167, art. 169 de la aprobación provisional) resultaba, en la práctica, que nunca se podría aplicar la exigente prevista en el art. 171.2, es decir, no se podría eximir de ninguna condición de implantación o edificación a ninguna actuación de interés público en suelo no urbanizable porque necesariamente habría que incumplir alguna o algunas de las normas de implantación generales y particulares (parcela mínima, distancia a núcleo de población, entre ellas) y, por tanto, induciría a la formación de nuevos asentamientos.

No obstante, si se entiende que en los casos “excepcionales” y justificados de exención de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación a una actuación de interés público en suelo no urbanizable no concurre el supuesto de hecho de incumplimiento de las normas de implantación (generales y particulares) que motiva la apreciación de posibilidad de formación de nuevos asentamientos, entonces resulta conveniente reintroducir dicho supuesto.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas:

Se añade un nuevo apartado al artículo 154.2 (anterior 169.2) que reza así:

- c. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

DEFICIENCIA 3 SNU

Contenido

Resulta inadecuado “el contenido normativo del art. 176.2 y 3, en lo que se refiere a un suelo no urbanizable de especial protección que no ha sido identificado en el PGOU, en coherencia con los criterios de ordenación expresados en la Memoria y en el Catalogo de Bienes Protegidos (Memoria página 67 y Catalogo, página 32)”

Análisis

Efectivamente el PGOU de Espejo no identifica ningún suelo no urbanizable de especial protección de yacimientos arqueológicos ni de otros bienes integrantes del patrimonio histórico y, por ende, no son procedentes las referencias a una categoría de suelo no urbanizable de especial protección que se hace en los apartados 2 y 3 del artículo 176.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas:

Se modifica el artículo 161 (anterior 176) eliminando el actual párrafo 2 y modificando el actual párrafo 3 que pasa a ser el punto 2 con la siguiente redacción.

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

DEFICIENCIA 4 SNU

Contenido

Resulta inadecuado el establecimiento con carácter general, de la posibilidad de autorizar en todas las parcelas del SNU edificaciones menores de 20 m² y 3 m de altura, por carecer de la debida justificación, y resultar incoherente con la regulación de las condiciones de la edificación agrícola (art. 177.4.c)

Análisis

Esta determinación singular –no aparece en otros instrumentos de planeamiento general de su entorno geográfico- se recogía en el artículo 7.3.1. *Edificación agrícola* de las Normas Subsidiarias vigentes que fueron objeto de adaptación

por el presente PGOU. Por eso el equipo redactor entendió que en el marco de la adaptación era conveniente mantenerla en la normativa. Igualmente, se mantuvieron las mismas regulaciones de parcela mínima y de ocupación. Esa es la justificación de su inclusión en el PGOU.

No obstante, dado que desde la Resolución de la CPOTU se considera “inadecuada”, que “carece de la debida justificación” y es “incoherente con la regulación de las condiciones de la edificación agrícola”, se procede a la eliminación del art. 177.4.c. párr. segundo.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas:

Se elimina el párrafo segundo del art. 163.4.c (anterior) 177.4.c.

DEFICIENCIA 5 SNU

Contenido

Resulta inadecuada la exigencia de las condiciones de implantación de las “Industrias” a las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, y la omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el art. 52.2.B.e) de la LOUA (art. 178.3 y 5).

Análisis

La presente deficiencia consta de dos apartados, que conviene diferenciar:

1. En primer lugar, la Resolución de la CPOTU considera inadecuada la siguiente determinación del art. 178.3 parr. 3º del PGOU:

Cuando la edificación pueda situarse indistintamente en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de “industrias”.

Esta determinación no se incluía en el modelo de normas urbanísticas para adaptaciones del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de Diputación de Córdoba que ha servido de base para el este Título del PGOU, pero se incluyó en el Plan General porque el criterio a la hora de adaptar la normativa del PGOU era el de actualizar la regulación de usos y actividades en suelo no urbanizable, pero manteniendo, en su caso, aquellos parámetros y regulaciones de las NN.SS.

vigentes. Esta determinación se recogía en el art. 7.3.7. Edificación vinculada a grandes infraestructuras de las Normas Subsidiarias objeto de adaptación.

No obstante, se considera que resulta conveniente la supresión de esta determinación porque la regulación del uso industria del PGOU ha incorporado un requisito de parcela mínima y ocupación que en las Normas Subsidiarias no se recogía expresamente, y cuya exigencia al uso de Edificación vinculada a grandes infraestructuras no se considera adecuada.

2. La segunda cuestión a subsanar es *“la omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el art. 52.2.B.e) de la LOUA”* (art. 188.5).

Existe una errata en la redacción de la deficiencia: así, donde dice art. 52.2.B.e) debe decir art. 52.1.B.e).

Desde la aprobación de la LOUA se generó una importante incertidumbre en relación con el entendimiento del artículo 52.1.B.e en relación con el 42.1.párr. segundo, en cuanto que resultan aparentemente contradictorios. Por eso, el régimen de tramitación de las infraestructuras así como el de las edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a ellas ha sido tradicionalmente una cuestión confusa y controvertida.

Ante la deficiencia planteada por la Comisión desde la Unidad de Urbanismo se realizó una nueva propuesta de redacción de este apartado al Servicio de Urbanismo que trabajó sobre ella y estableció unos criterios que se comparten desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Por tanto, la subsanación reproduce la redacción final otorgada por el Servicio de Urbanismo de la Delegación al apartado de tramitación del artículo 178.5.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Respecto a la primera cuestión analizada, se suprime la determinación del art. 164.3 (anterior 178.3) párr. 3º del PGOU aprobado definitivamente.

Respecto a la segunda, se modifica el artículo 174.5 Tramitación (anterior 188.5), que queda redactado con el siguiente tenor literal:

1. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o

compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística ^(174.2)

- b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades publicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística ^(174.3). Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.
- c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente^(174.4). Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.
- d. La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava ^(174.5).

^(174.2) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

^(174.3) LOUA, art.. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

^(174.4) LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

^(174.5) Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

DEFICIENCIA 6 SNU

Contenido

Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 183.2.a.2ª, por cuanto no contienen determinaciones (número máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable.

Análisis

La Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba ha venido suspendiendo en sus resoluciones de los últimos años el uso de apartamentos turísticos rurales por entender que se trataba de un uso incompatible con la naturaleza del suelo no urbanizable (Resoluciones CPOTU de La Victoria, Monturque, Añora, Alcaracejos, Benamejé, etc.). Sin embargo la entrada en vigor del Decreto 194/2010, DE 20 de abril, de Establecimientos de Apartamentos Turísticos, hizo insostenible esta posición de la Comisión al regularse esta modalidad de alojamiento. Dice entre otras cosas el Decreto:

- Art. 12.3) En los establecimientos de apartamentos turísticos situados en suelo no urbanizable, por resultar autorizables conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística para las Actuaciones de Interés Público, contando con la autorización urbanística preceptiva,....
- Art. 18.2. Los establecimientos de apartamentos turísticos que se ubiquen en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable, por resultar autorizables conformes al procedimiento establecido en la legislación urbanística para las actuaciones de Interés Público, contando con la autorización urbanística preceptiva, deberán reunir los siguientes requisitos:
 - a) La unidad parcelaria apta para la edificación deberá tener una superficie no inferior al resultado, en metros cuadrados, de multiplicar por trescientos (300) el número de unidades de alojamiento, con un mínimo de treinta mil metros cuadrados (30.000 m²).
 - b) La actuación, en su conjunto, tendrá que contribuir a la conservación, mejora o regeneración de los valores territoriales, agrícolas, naturales, paisajísticos o patrimoniales existentes en el ámbito de su localización.
 - c) En suelo no urbanizable sólo serán objeto de inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía establecimientos de apartamentos turísticos pertenecientes al grupo edificios / complejos.

Por su parte, en el Anexo I del Decreto “Requisitos mínimos para el grupo de edificios/complejos de apartamentos turísticos” se regulan accesos, vestíbulos, pasillos, escaleras, requisitos unidades de alojamiento, superficie mínima dormitorios, requisitos baños o aseos, cocina, zona de servicios, instalaciones y servicios, etc., etc.

En las resoluciones de la Comisión posteriores a este Decreto ya no se suspende el uso, pero se le exige específicamente una regulación más completa de las condiciones de implantación.

La sistemática de la regulación de usos en suelo no urbanizable del PGOU –y de todos los PGOU en general- no entra a pormenorizar con tal nivel de detalle ninguno de los usos y actividades que regula, entre otros motivos, por la dificultad técnica de realizar ese tipo de regulaciones con carácter general desde el instrumento de planeamiento. Entrar a hacerlo produciría una asimetría en la profundidad con que se regulan los usos en suelo no urbanizable, difícil de explicar objetivamente: ¿Por qué se profundiza más en este uso concreto y no en aquel otro, que también puede ser susceptible de una “materialización” impropia o ilegal desde el punto de vista urbanístico?; véase nave de aperos, por citar un ejemplo.

También es cierto que intentar prevenir una “desviación” o una ilegalidad en la materialización del uso regulándolo exhaustivamente desde las normas de edificación del Plan resulta prácticamente imposible, sin lesionar o constreñir la libertad para proyectar. Es el ejercicio de la disciplina urbanística –y por supuesto la sectorial- la única herramienta válida para evitar que el uso que se ejecute sea incompatible con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. Dice el decreto de establecimientos de apartamentos turísticos en su Art.5.3.: “La afectación de la unidad de alojamiento a un uso no permitido por la legislación aplicable supondrá, ..., la aplicación de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística y sancionadora de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre LOUA”.

Advierte también el Decreto 194/2012, en su artículo 7.3.: “las unidades de alojamiento integrantes de los establecimientos de apartamentos turísticos están afectas a la prestación del servicio de alojamiento turístico desde el momento de su inscripción en el Registro de Turismo de Andalucía, constituyendo tal afección un presupuesto para dicha inscripción, quedando prohibido durante su vigencia destinar aquellas a un uso distinto como el residencial, bajo cualquier título, y expresamente, a la actividad de alquiler de vivienda.”

Por último es interesante reseñar que el artículo 5.1 del Decreto establece que “Cada establecimiento de apartamentos turísticos se someterá, en todo caso, al principio de unidad de explotación, correspondiéndole su administración a un único titular.

Entendemos que existe un cuerpo normativo turístico y urbanístico suficientemente desarrollado, más que para la mayoría de usos que regula un Plan General.

No obstante, la Resolución de la Comisión viene a expresar una preocupación porque la materialización de este uso no sea compatible con la naturaleza del suelo no urbanizable.

Se comparte la preocupación por evitar resultados indeseables desde el punto de vista urbanístico pero el presente equipo redactor no se siente con prerrogativas y competencia para realizar en abstracto (y con carácter general) una regulación pormenorizada que “garantice la compatibilidad de este uso turístico con la naturaleza del suelo no urbanizable”, sin incurrir en un posible ejercicio de arbitrariedad y ataque a la libertad intelectual del autor del proyecto.

Se ha rastreado información y no se han encontrado ejemplos de tal tipo de regulación. Es más, en muchos planeamientos ni siquiera se particulariza el uso de apartamentos turísticos, sino que estos quedan englobados en una definición genérica de uso turístico de manera que, paradójicamente, no estarían afectados por esta disposición de la Comisión.

Ante la dificultad e incapacidad para regular esta cuestión desde el Plan, se ha considerado que una solución aceptable es que se valore dicha compatibilidad caso a caso en el procedimiento previsto por la legislación urbanística para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, mediante el preceptivo proyecto de actuación –o plan especial en su caso-. Para ello se establece la obligación de que en dichos instrumentos queden justificadas las determinaciones sobre el número de plazas de alojamiento, tipologías edificatorias y otros aspectos, que definan claramente las características del uso de apartamentos turísticos rurales que se pretende y su compatibilidad con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. El procedimiento de tramitación de ambos instrumentos garantiza el control tanto por parte de la administración local como de la autonómica.

Es decir, se considera que es más fácil decidir uno a uno, si el proyecto de actuación o plan especial de un hipotético proyecto de apartamentos turísticos rurales “es compatible o no con la naturaleza del suelo no urbanizable”, que establecer condiciones particulares de implantación y edificación en el planeamiento con tal finalidad.

A tenor de las consideraciones expuestas se planteó inicialmente una propuesta de subsanación que era la siguiente:

“Se modifica el artículo 183.5, Tramitación, añadiendo un nuevo apartado e) que reza así:

e) Los proyectos de actuación o planes especiales que tengan por objeto la modalidad de alojamiento “apartamentos turísticos” deberán contemplar cuestiones como el número máximo de plazas de alojamiento, tipologías edificatorias y otras características necesarias que definan claramente el proyecto de apartamentos turísticos en el medio rural y su compatibilidad con la naturaleza del suelo no urbanizable.”

Sin embargo, el Servicio de Urbanismo de la Delegación de Córdoba, muy preocupado con este asunto, consideró que esta propuesta – dimanada de la Unidad de Urbanismo del SAU- no resolvía adecuadamente el problema planteado en la deficiencia y elaboró una trabajada propuesta de subsanación que reescribe todo el artículo dedicado en el PGOU a regular el uso de Establecimientos Turísticos incluyendo una serie de medidas tendentes a lograr la pretendida compatibilidad del uso apartamentos turísticos con la naturaleza del suelo no urbanizable. Esta propuesta de la Junta de Andalucía es la que se incorpora como carácter de la subsanación. Así pues, se sustituye el artículo 183 completo, ya que las modificaciones afectan a todos sus apartados.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se modifica el artículo 169 (anterior 183). Establecimientos turísticos, que pasa a tener el siguiente tenor literal:

Art. 169. Establecimientos turísticos

1. Definición

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración

2. Usos

Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- a. 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.
- b. 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad “**Edificio**”, cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad “**Complejo**”,

cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

- c. 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.
- d. 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

Establecimientos específicos de restauración:

- e. Aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.
- b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.
- c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: Para los apartamentos turísticos en la modalidad de “complejos”, la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.
- d. Parcela mínima^(169.1)
 - Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.1.d y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de “complejos”: 3 hectáreas.
 - Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:
 - En zonas de cultivos de regadío: 3 ha
 - En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha
 - En dehesas y terrenos forestales: 10 ha

^(169.1) Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 3.1.b de este artículo) en la modalidad “complejos”, será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado 4.b anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.
- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

- a. ALTURA: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.
- b. SEPARACION A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c. OCUPACION: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de “complejos”, será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:
 - En zonas de cultivo de secano: 30.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
 - En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m²: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.
- d. CONDICIONES ESTETICAS Y PAISAJISTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a dehesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando

sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

- e. **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos “complejos”, el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público ^(169.2). No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

- a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.
- b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.
- c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.
- d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.
- e. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

^(169.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

DEFICIENCIA 7 SNU

Contenido

La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario (art.183.5.e).

Análisis

La actualización de la legislación vigente en materia de turismo (Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía), simplifica los trámites y procedimientos para el acceso a la actividad turística con motivo de la transposición de la Directiva Europea de Servicios, la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior para eliminar trabas injustificadas al acceso a la actividad turística y agilizar los trámites para la creación de nuevas empresas. Dicha legislación no contempla la solicitud de informe previo a licencia a que se refiere el artículo 185.5.e, por lo que procede eliminar la mencionada letra e, del apartado 5. Tramitación, del artículo 185 Establecimientos turísticos.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se elimina el artículo 169.5.e (anterior 183.5.e) no obstante en la anterior deficiencia se ha plasmado la redacción completa de este artículo, que ya no contenía esta consideración.

DEFICIENCIA 8 SNU

Contenido

Resulta inadecuada la regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de actuación o Plan Especial, para los vertederos, las extractivas o las instalaciones industriales, introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5B de la LOUA (arts. 180.5, 181.5 y 185.5)

Análisis

La presente deficiencia hace referencia a sendos párrafos incluidos en el apartado de tramitación de los artículos reguladores de los usos de industria,

instalaciones extractivas y vertederos, que se incluyen en el modelo de Normas Urbanísticas SAU empleado para la redacción del Plan General. Dichos párrafos tienen por objeto asegurarse de que el Proyecto de Actuación o Plan Especial incluyera una serie de datos muy simples conocidos por el promotor, y que se consideran necesarios para caracterizar suficientemente la actividad a efectos de estimar si concurren los requisitos previstos en el artículo 46.1 LOUA y, especialmente, el de utilidad pública o interés social.

Si se comprueba los datos requeridos en cada uno de los mencionados artículos se comprobará que son datos fáciles de aportar o estimar, sin necesidad de estudios o informes que complejizarían la redacción del Proyecto de Actuación o Plan Especial. La mayoría tienen cabida dentro de los requisitos de contenido del artículo 42.5.B). Quizá el requerimiento que no está expresamente previsto en dicho artículo es el de que el Proyecto de actuación o Plan Especial refleje “los itinerarios (con especial atención a zonas urbanas, en su caso) y los flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista”

La inclusión de este requerimiento, que se entiende tiene perfecto encaje legal en el artículo 42.5.E) permitiría evitar un supuesto de hecho desaconsejable consistente en la autorización y concesión de licencia a una actividad más o menos alejada de núcleos urbanos, pero que, una vez que entra en funcionamiento genera un tráfico de vehículos pesados que no tienen más alternativa que atravesar núcleos urbanos. Esta cuestión es fácil que pase desapercibida en el informe técnico municipal si no aparece expresamente justificada en el proyecto de actuación o plan especial, ya que la actividad puede encontrarse alejada de zonas habitadas. Así ocurrió por ejemplo, en el caso del vertedero comarcal de residuos inertes de la Mancomunidad del Valle de Los Pedroches, una cantera en Adamuz, etc., que una vez autorizadas se detectó que generaban un tráfico de camiones (de basura y de mineral, respectivamente) por el núcleo urbano no deseado por los municipios y de difícil solución a posteriori.

Se considera que el carácter reglamentario de los planes urbanísticos permite al Municipio incluir, si así lo desea, este tipo de previsiones que, como se ha mencionado anteriormente, tienen perfecto encaje legal.

No obstante, dado que la opinión de la Comisión expresada en la Resolución es contraria a la pormenorización expresada en los mencionados artículos, se procede a eliminar los mencionados párrafos del texto de normas urbanísticas.

El objeto de esta regulación se entiende cuando se analiza que los impactos producidos por la implantación de los proyectos no se producen únicamente en el emplazamiento de la actividad, por ejemplo, vertederos, o actividades extractivas pueden afectar a núcleos cercanos debido al elevado tránsito de vehículos pesados y por tanto regular desde el diseño posibles afecciones a los ciudadanos.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se elimina la exigencia citada en los artículos 166.5, 167.5, 171.5 (anteriores 180.5, 181.5 y 185.5)

DEFICIENCIA 9 SNU

Contenido

Resulta inadecuada la omisión en las condiciones de tramitación de los supuestos de infraestructuras concordantes con las previsiones del art. 52.1.B.e) de la LOUA así como los criterios para la determinación de la condición de actuación de interés público basados en la afección a una o varias parcelas (art. 165.5)

Análisis

Aclarar en primer lugar que existe una errata en la redacción de la deficiencia. Así donde dice art. 165.5 debe decir art. 188.5.

Desde la aprobación de la LOUA se generó una importante incertidumbre en relación con el entendimiento del artículo 52.1.B.e en relación con el 42.1.párr. segundo, en cuanto que resultan aparentemente contradictorios. Por eso, el régimen de tramitación de las infraestructuras así como el de las edificaciones, construcciones o instalaciones vinculadas a ellas ha sido tradicionalmente una cuestión confusa y controvertida. Entre los criterios de interpretación que estableció el SAU y que se recoge en el modelo de Normas Urbanísticas que ha utilizado el PGOU se encontraba el de que las infraestructuras que no se ejecuten de forma autocontenida en el ámbito de una única explotación, bien porque presten servicio a diferentes usos y actividades, o porque su carácter territorial les obligue a atravesar terrenos de distinta titularidad, deben someterse al procedimiento de tramitación previsto para las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

Ante la deficiencia planteada por la Comisión desde la Unidad de Urbanismo del SAU se realizó una nueva propuesta de redacción del apartado de tramitación del uso Infraestructuras territoriales que fue remitida al Servicio de Urbanismo de la Delegación, el cual trabajó sobre ella corrigiéndola y aclarando criterios, lo que se valora como muy interesante. Por tanto, la subsanación reproduce la redacción final otorgada por el Servicio de Urbanismo de la Delegación al apartado de tramitación del artículo 188.5.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se modifica el artículo 174.5 apartado 5. Tramitación (anterior 188.5), que queda redactado con el siguiente tenor literal:

5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

- a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística ^(174.2)
- b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística ^(174.3). Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.
- c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente ^(174.4). Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.
- d. La infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio

^(174.2) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

^(174.3) LOUA, art. 52.1.B.e, en relación con los artículos. 169.1.c, y 170.

^(174.4) LOUA art.42 (modif. Ley 13/2005, art. 27.dos).

resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava ^(174.5).

H. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DEFICIENCIA 1 NN.UU

Contenido

Resulta inadecuada la reiteración de los efectos que comporta la declaración de impacto ambiental sobre el planeamiento, al ser una cuestión innecesaria garantizada por la resolución del expediente y la vigente legislación ambiental (art. 32).

Análisis

Lo que viene a decir la Resolución, en este señalamiento de deficiencia es que resulta innecesaria la regulación que contiene el artículo 32 porque el fin pretendido se queda garantizado con la resolución del expediente, ya que la Resolución incorpora el Informe de Valoración Ambiental, y por la legislación ambiental que establece la vinculación de las medidas del Condicionado del Informe de Valoración Ambiental.

Concretamente el artículo 32 rezaba así:

Artículo 32. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento

1. Cualquier actuación que se ejecute en desarrollo del presente PGOU deberá cumplir, además de las medidas de protección y corrección ambiental establecidas en el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental del Plan, aquellas otras que integran el Condicionado del Informe de Valoración Ambiental emitido por la Consejería de Medio Ambiente, de carácter vinculante e incorporado en la resolución de aprobación definitiva del PGOU.

2. Ello sin perjuicio de las medidas protectoras y correctoras que se establezcan en los instrumentos de prevención y control ambiental que sean exigibles a actuaciones por estar incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

^(174.5) Por tratarse de una edificación autorizada urbanísticamente conforme a la legislación urbanística aplicable, o cuyo régimen jurídico habilita la dotación del referido servicio, conforme a lo previsto en el Decreto 2/2012, o en los casos del Art. 52.1.B, todos ellos, en relación con el art. 169.1.c, y 170 de la LOUA.

La inclusión de este artículo en las Normas urbanísticas se realizó para dar cumplimiento a una de las exigencias contenidas en el Condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental que emitió la Consejería de Medio Ambiente tras la Aprobación Inicial del mismo; concretamente a su punto 1.- Consideraciones específicas, que establecía:

“En las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, objeto del presente expediente, se incluirá un artículo relativo al cumplimiento del condicionamiento ambiental recogido en el Informe de Valoración Ambiental, que se deberá tener en cuenta en los posteriores instrumentos de desarrollo”

Para entender esta exigencia hay que remontarse a unos años atrás cuando la Consejería de Medio Ambiente pretendía que las Normas Urbanísticas de los Planes Generales incorporaran todas las medidas del Condicionado del Informe de Valoración Ambiental como normativa propia. En reuniones mantenidas entre el SAU y la Delegación de Medio Ambiente se logró evitar esa exigencia pero a cambio, se solicitó desde la Delegación que se incluyera un artículo en la normativa que estableciera la vinculación de las medidas contenidas en el Informe de Valoración Ambiental así como en el propio Estudio de Impacto del Plan. La redacción de dicho artículo fue consensuada con la Delegación y es la que se ha incluido en el PGOU a requerimiento expreso del Informe de Valoración Ambiental.

En definitiva, la CPOTU en su Resolución pide que se elimine un artículo que se incluyó en el PGOU aprobado provisionalmente para dar cumplimiento al Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la antigua Delegación de Medio Ambiente, actualmente integrada en la misma Consejería que el Servicio de Urbanismo.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se elimina el artículo 32. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, del anterior documento.

DEFICIENCIA 2 NNUU

Contenido

La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas, por resultar injustificada con carácter general (art. 59); la regulación del uso de talleres artesanales en sótanos, por carácter de justificación expresa (art 71); la regulación de una ordenanza de edificación aislada que no existe en las calificaciones del suelo urbano vigente, debiendo ser desarrollada por el plan parcial del sector SUS 2(arts. 87, y 111 a

118). *La obligatoriedad de redactar estudio de detalle para los suelos urbanos no consolidados con ordenación directa, por resultar contradictoria, y la de exigir Plan Parcial a los suelos urbanos no consolidados con ordenación diferida, al carecer de éstos de la condición de sector (art. 154.2.a y b)*

Análisis

Se ha verificado que no viene recogido en el Planeamiento Vigente La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas, (art. 59); la regulación del uso de talleres artesanales en sótanos (art. 71) por lo que resulta incoherente el planteamiento en la Adaptación.

Por otra parte la regulación de una ordenanza de edificación aislada viene recogida en la sección 3 Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada, del capítulo 2. Condiciones particulares de la edificación del título V. Normativa específica en suelo urbano del Planeamiento Vigente, no obstante es cierto que la ordenanza de edificación aislada no existe en las calificación del suelo urbano vigente, debiendo ser desarrollada por el plan parcial del sector SUS 2(arts. 87, y 111 a 118).

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se elimina del art. 58 (anterior art. 59) la exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar.

Se elimina del art. 70 (anterior art. 71) la regulación del uso de talleres artesanales en sótanos, por carácter de justificación expresa, al comprobarse que no hay ninguna actividad histórica con cierta entidad en el municipio que justifique tal permisividad.

Se elimina el capítulo 5 NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA UNIFAMILIAR AISLADA. Arts 111 a 118 del documento aprobado provisionalmente.

Se elimina del art. 139.2.a (anterior 154.2.a) la obligatoriedad de redactar estudio de detalle para los suelos urbanos no consolidados con ordenación directa.

Se modifica la exigencia del art. 139.2.b (anterior 154.2.b) de aprobación de Plan Parcial a los suelos urbanos no consolidados con ordenación diferida, debiéndose exigir un PERI. El artículo queda con el siguiente texto:

- b. En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del Plan Especial de Reforma Interior, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de urbanización.

I. EN RELACIÓN CON EL CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

DEFICIENCIA 1 CBP

Contenido

El emblema declarado BIC, situado en la edificación de la calle Ramón y Cajal nº 21, deberá ser incluido en el Catálogo de bienes Protegidos.

Análisis

Se verifica que no se ha incluido en el Catálogo de bienes Protegidos el emblema declarado BIC, sin embargo se detecta una errata en el número de la casa, ya que el emblema está situado en el inmueble de la calle Ramón y Cajal nº 19.

Carácter de la subsanación

- Memoria del Catálogo

Se incluye el emblema situado en la edificación de la calle Ramón y Cajal nº 21 declarado BIC en el listado del apartado 3.1

- Ficha del Catálogo

Se ha generado una nueva ficha 20: E14.

- Planos

Se sitúa el BIC en los planos de ordenación.

DEFICIENCIA 2 CBP

Contenido

El establecimiento de un entorno de protección de 50 m previsto en la DA cuarta de la ley 14/ 2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, para la Iglesia de San Bartolomé, por cuanto el mismo ya está delimitado en el Decreto 50/2002, de 12 febrero. (ficha de catalogación I-02)

Análisis

Según la Disposición adicional cuarta. Entorno de determinados inmuebles.

1. Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano.
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

2. Este entorno podrá ser revisado mediante expediente de modificación de la declaración del Bien de Interés Cultural.

No obstante en el entorno de la Iglesia de San Bartolomé ya se definía desde el DECRETO 50/2002, de 12 de febrero, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de monumento, la iglesia de San Bartolomé de Espejo (Córdoba).

Carácter de la subsanación

- Ficha del Catálogo

Se elimina de la ficha I-02 el establecimiento de protección de 50 m.

DEFICIENCIA 3 CBP

Contenido

Para las fichas E-05, E-06, E-08, y EPE-04, se aprecian discrepancias entre los niveles de intervención asignados en el apartado "Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención", y la "definición gráfica de los niveles de protección", al establecer elementos protegidos y niveles de protección que no se verifican en la definición gráfica.

Análisis

Se ha verificado que en las fichas no hay correspondencia entre las Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención, y la "definición gráfica de los niveles de protección", pues se pretendía que predominara el grafismo de

la definición gráfica de los niveles de protección, indicando unas Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención genéricas para todas las fichas, comprobando que este modelo induce a error.

Carácter de la subsanación

- Fichas del Catálogo

Se modifican las fichas E-05, E-06, E-08, y EPE-04, ajustando las determinaciones de la protección a la definición gráfica de las mismas.

DEFICIENCIA 4 CBP

Contenido

Para las fichas E-09, E-010, E-011, EPE-02, EPE-03, EPE-05, se aprecian discrepancias entre los niveles de intervención asignados en el apartado "Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención". Y los determinados en la "definición gráfica de los niveles de protección".

Análisis

Se ha verificado que en las fichas no hay correspondencia entre las Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención, y la "definición gráfica de los niveles de protección", pues se pretendía que predominara el grafismo de la definición gráfica de los niveles de protección, indicando unas Determinaciones de la Protección. Niveles de Intervención genéricas para todas las fichas, comprobando que este modelo induce a error.

Carácter de la subsanación

- Fichas del Catálogo

Se modifican las fichas E-09, E-010, E-011, EPE-02, EPE-03, EPE-05, ajustando las determinaciones de la protección a la definición gráfica de las mismas, que son las que predominan.

9.4. ERRORES MATERIALES

ERROR MATERIAL 1

Contenido

La fecha de aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal (art. 177.3)

Análisis

La fecha que aparece en el artículo 177.3 para la aprobación definitiva de las NNSS es Diciembre 2007, que es correcta, pero es cierto que no explicita la fecha de publicación.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se incluye en el cuarto párrafo del artículo 163.3.a. (anterior 177.3.a) la fecha de publicación, quedando el texto explícito de la forma que sigue:

Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (Aprobación definitiva en Diciembre 2007 y publicación en BOP de Córdoba el martes 29 de enero de 2008).

ERROR MATERIAL 2

Contenido

La llamada “57.2” contenida en el art. 57.6, por hacer referencia a una norma derogada.

Análisis

Se detecta la inclusión en la llamada 57.2 del Decreto 72/1992 de Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía que se encuentra derogada.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas

Se modifica la llamada 56.2 del artículo 56.6 (anterior 57.6) para hacer referencia al:

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

ERROR MATERIAL 3

Contenido

La referencia a suelo de “especial protección” inexistente en los elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable (art 176.3).

Análisis

Se verifica que se ha incluido la referencia a suelos de “especial protección” en el art. 176.3, siendo estos inexistentes en los elementos singulares.

Carácter de la subsanación

Esta cuestión ya está corregida en la DEFICIENCIA 3 del SNU.

ERROR MATERIAL 4

Contenido

La denominación en el encabezamiento de las fichas de planeamiento “adaptación total del planeamiento general de Espejo” Cuando debe decir “plan general de ordenación urbanística de Espejo”

Análisis

Se detecta en el encabezado de las fichas que se ha indicado erróneamente “adaptación total del planeamiento general de Espejo”

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas: Fichas

Se modifica el encabezado de las fichas sustituyendo “adaptación total del planeamiento general de Espejo” por “plan general de ordenación urbanística de Espejo”

ERROR MATERIAL 5

Contenido

La categoría del suelo para las actuaciones SNU AA-1 y SNU PE-3, al no corresponder “consolidado” y “SNU carácter rural”, respectivamente.

Análisis

Se detecta la errónea categoría del suelo para las actuaciones SNU AA-1 y SNU PE-3 en las fichas 26 y 27

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas: Fichas

Se modifican las fichas 25 y 26 (anteriores 26 y 27), corrigiendo las categorías de las mismas. Siendo la categoría del SNU-PE3, Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística. Y la categoría del SNU-AA1, Suelo no Urbanizable de Carácter Rural.

ERROR MATERIAL 6

Contenido

La denominación de la actuación SNU AA-1 “Senda del Ruedo” en relación al nombre del SG que regula.

Análisis

Se detecta la errónea nomenclatura del sistema general en la ficha 27.

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas: Fichas

Se modifica la ficha 26 (anterior 27), incluyendo el nombre del Sistema General prolongación Ronda Oeste.

ERROR MATERIAL 7

Contenido

El tipo de iniciativa del SUS 1, que se establece como pública cuando debe ser privada.

Análisis

Se detecta en la ficha 22 del SUS 1 que se ha indicado el tipo de iniciativa como pública

Carácter de la subsanación

- Normas Urbanísticas: Fichas

Se modifica la ficha 21 (anterior 22) del SUS 1 estableciendo la iniciativa como privada.

ADAPTACIÓN TOTAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
ESPEJO (CÓRDOBA)

Excma. Diputación de Córdoba
Excmo. Ayuntamiento de Espejo