MONTEMAYOR

AYUNTAMIENTO DE MONTEMAYOR

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA PESCA Y MEDIO AMBIENTE

JUNTA DE ANDALUCIA

adaptación a LOUA de planeamiento vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA

EQUIPO REDACTOR

RAFAEL SORIA NAVESO, M. ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ, CRISTINA PLAZA ARREGUI
MANUEL MANTILLA DE LOS RIOS, MIGUEL ANGEL CALERO FERNANDEZ, ANTONIO J. FERNANDEZ LOPEZ

MARZO 2013

MONTEMAYOR

AYUNTAMIENTO DE MONTEMAYOR

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA PESCA Y MEDIO AMBIENTE

JUNTA DE ANDALUCIA

A. MEMORIA GENERAL

adaptación a LOUA de planeamiento vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA

EQUIPO REDACTOR

RAFAEL SORIA NAVESO, M. ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ, CRISTINA PLAZA ARREGUI
MANUEL MANTILLA DE LOS RIOS, MIGUEL ANGEL CALERO FERNANDEZ, ANTONIO J. FERNANDEZ LOPEZ

MARZO 2013

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL....2
.CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL....2
.CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL....2
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO....5
.DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO....5
.PLANEAMIENTO INSTRUMENTAL DE DESARROLLO....14
.AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL....16
.GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE....17
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN....19
.CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO....19
.DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA....21
.LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO....23
.USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES....25
.ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO....27
.ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN....27
.PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN....30
.DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES....30
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL....31
ANEXO I: DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA....32
ANEXO II: CERTIFICACIONES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 45.1.C) Y 45.2.A) DE LA LOUA EN RELACIÓN A LOS DEBERES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN, RESPECTO A LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR EJECUCIÓN....40

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Montemayor de Córdoba, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda 2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos de artículo 10.1 de dicha Ley.

El municipio de Montemayor cuenta con Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha de 28 de junio de 1.996. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con el dispuesto en el capitulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.1. A). b) de la Ley 7/2002, de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá, de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones, y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por la aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del -Decreto 11/2008.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones como el grado de ejecución de las mismas.

b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal en el planeamiento urbanístico.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO

2.1.1. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO (exp. P-37/94)	AD	28/06/96	CPU
Modif. nº 1, UE-6A, UE-6B, UE-7 y AA-5 (exp. P-47/98)	AD	30/10/98	CPU
Modif. nº 2, Casco histórico, recalificación a residencial de parcela en c/ Ramón y Cajal nº 19 (exp. P-90/99)	AD	01/03/00	CPU
Art. 40 de las Normas Urbanísticas " sótanos " (exp. P-39/01)	AD	15/06/01	CPU
Modif. nº 3, UE-8 y UE-9, prolongación c/ Arenal (exp. P-4/02)	AD	21/03/02	CPU
Modif. nº 6, Adecuación delimitación de categoría de SNU de Especial Protección Agrícola (exp. P-44/02)	AD	23/05/02	CPU
Modif. nº 8, Cambio de calificación de la manzana 98829 recayente a la Avda. De Córdoba (exp. P-81/03)	AD	29/01/04	CPU
Sistema General en SNU, Planta de Gestión Integral de Residuos Sólidos (exp. P-83/03)	ADPs	11/03/04	CPU
Nuevo Sector SUS Industrial, en margen izquierda de la N-331 (exp. P-27/04)	AD	03/11/05	CPU

2.1.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montemayor fueron aprobadas definitivamente el 28 de junio de 1.996.

La ordenación urbanística y territorial de las Normas estableció las previsiones de desarrollo y articulación de las futuras intervenciones a la vez que ofreció una respuesta coherente y global a la problemática entonces existente. Así, planteó como objetivos reordenar los inconexos crecimientos consolidando la trama urbana, mantener el carácter multifuncional del casco tradicional y determinar los criterios de establecimiento de actividades y edificación en el suelo no urbanizable, definiendo de forma más pormenorizada del objeto de su protección y fomentando y manteniendo como único asentamiento de carácter urbano el actual núcleo de Montemayor, limitando en el resto del territorio el establecimiento de núcleos de población.

2.1.2.1. ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

1. Normas Generales de Edificación.

Establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, el uso del suelo y de la edificación, las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano, en relación a:

- Unidad de actuación edificatoria.
- Alineaciones.
- Normas generales relativas al uso del suelo.
- Normas generales de salubridad.
- Altura de la edificación.
- Reservas de plazas de aparcamiento.
- Sótanos.

A Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Integral: En los edificios sometidos a protección integral la naturaleza de la intervención es la de conservación. Solo se autorizan obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que puedan modificarse la tipología, estructura interior de la edificación, fachadas exteriores, aspecto exterior, etc.
- Estructural: En los edificios sometidos a protección estructural la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución. Se permiten obras de consolidación, reforma y ampliación ,

que no supongan una modificación estructural básica, ni afecten a las partes fundamentales del edificio que, dado su interés, son objeto de protección.

- Ambiental: En los edificios sometidos a protección ambiental la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior. Se autorizan todo tipo de obras, e incluso las de demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la de obra nueva.
- Conjuntos urbanos de interés: Todos los edificios incluidos en "conjuntos urbanos de interés" son objeto de las normas de protección ambiental. Los proyectos que se presenten a licencia deben contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano circundante.

Listado por categorías de protección de los edificios y conjuntos urbanos protegidos:

Categoría A. Protección INTEGRAL:

1. Castillo. C/ Duque de Frias, 2.
2. Parroquia Ntra Sra de la Asunción. Plaza de la Constitución.
3. Ermita de Jesús. Plaza de la Constitución.
4. Ermita de San Sebastián. C/ San Sebastián, 19D.
5. Ermita de Veracruz. C/ Médico Rodríguez de la Fuente.

Categoría B. Protección ESTRUCTURAL:

6. "Casa Grande". C/ Sebastián Garrido nº 1.
7. La Tercia. C/ Duque de Frías, 3.
8. Museo de Ulía. Plaza de la Constitución.

Categoría C. Protección AMBIENTAL:

9. Ayuntamiento. Plaza de la Constitución.
10. Mesón Los Arcos. Plaza de la Constitución.
11. c/ Sebastián Garrido, 7-9.

Conjuntos urbanos de interés:

- Entorno del Castillo y Plaza Rafael Alberti.
- Plaza de la Constitución.

B División en zonas.

Se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Casco Histórico.
- Extensión de Casco Histórico.
- Ensanche.
- Extensiva.
- Industrial.

C Ordenanzas de Zona de "Casco Histórico".

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en linea, con ocupación completa del frente de la parcela adosadas directamente a las edificaciones colindantes.

1 Ordenanzas de Zona de "Extensión de Casco Histórico" .

Corresponde a áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de reciente expansión, que conviene distinguir con unas ordenanzas específicas, evitando rupturas formales bruscas entre zonas de casco y periféricas.

2 Ordenanzas de Zona de "Ensanche".

Corresponde a zonas parcialmente consolidadas de edificaciones recientes, en las que se prevé un crecimiento que genere trama urbana y complete los vacíos existentes.

3 Ordenanzas de Zona de "Edificación extensiva".

Corresponde a las zonas de baja densidad que se localizan en los accesos desde la N-331, en ambas márgenes de la Avda. De Málaga y de Córdoba, así como a las áreas previstas en el borde oriental del núcleo, y en donde la tipología preferente es de edificación aislada.

4 Ordenanzas de Zona "Industrial.

Corresponde a aquellas zonas donde se instala el uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

D Normas específicas de ordenación para las Zonas incluidas en "Unidades de Ejecución".

Corresponde a aquellas zonas incluidas en una unidad de ejecución para las que se prevé un desarrollo y gestión unitaria mediante Proyecto de Urbanización y las parcelaciones o reparcelaciones que procedan, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en las Normas.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se establecen las siguientes figuras de planeamiento:

Proyecto de urbanización:

UE1A y 1B: c/ Miguel Hernández, Andalucía y traseras de Manuel Caracuel

UE2: c/ Miguel Hernández, Andalucía y callejón del Obispo.

UE3A, 3B y 3C: Avda de Córdoba, la carretera N-331, la "Redonda" (Antigua carretera de Córdoba) y calle de nueva formación.

UE4: Carretera N-331, traseras de la Avda de Córdoba y camino existente que constituye el borde norte de la unidad.

UE5: Vacío urbano situado entre las traseras de c/ 28 de Febrero y la "Redonda".

UE6: Carretera de la Estación, instalaciones deportivas y límite de perímetro de suelo urbano.

E Normas específicas para el desarrollo y ejecución de Actuaciones Aisladas.

Incluye las actuaciones singulares de creación de viario que, por sus características y ámbito, no pueden ser delimitadas como Unidades de Ejecución:

- AA1: Avda de Málaga.
- AA2: c/ Che Guevara.
- AA3: Cerro de la Alcoba.
- AA4: trasera c/ Manuel Caracuel.

2.1.2.2. ORDENANZAS DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. Sectores incluidos en "Planes Parciales".

Comprende aquellos terrenos incluidos en el ámbito del suelo apto para urbanizar, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

SECTOR S1A: Residencial delimitado por la "Redonda" (salida hacia Córdoba), la N-331, el límite de suelo urbano y la prolongación de la calle 28 de Febrero.

SECTOR S1B: Residencial delimitado por traseras de la "Redonda" (salida hacia Málaga), la N-331 y la prolongación de la calle 28 de Febrero.

SECTOR S1: Residencial delimitado por la suma de los sectores S1A y S1B.

2.1.3. MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Montemayor (Córdoba) fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de CÓRDOBA en sesión de 28 de Junio de 1.996.

El documento de las normas recoge la ordenación urbanística y territorial del municipio, cuyo periodo de vigencia previsto en las Normas es indefinido según se establece en la legislación urbanística, determinándose la revisión de las Normas cuando se produjera algunos de los supuestos que se recogen en los art. 154.3 y 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A lo largo del periodo de aplicación de las normas, han sido objeto de diferentes modificaciones, considerándose como parte fundamental de la ordenación vigente, pudiendo destacarse las que se relacionan en el cuadro anejo, fijando la fecha de aprobación cada una de ellas:

Pasaremos a describir brevemente el objeto de cada modificación:

Modificación puntual para la subdivisión de la UE6 en dos unidades UE6A y UE6B, la creación de una Nueva Unidad UE7 y la determinación de una nueva Actuación Aislada AA5.

Esta modificación tiene como objetivo reconocer en su totalidad el complejo dotacional como equipamiento comunitario eliminando el uso industrial previsto en parte de los terrenos, excluyéndolos de la Unidad UE6 (reajustando los límites en el acceso de prolongación de la calle Montilla conforme a la nueva ordenación) y dividiendo en dos el resto de la unidad, incluyendo en la UE6A los terrenos de propiedad municipal y en la UE6B el resto.

Se incorpora una nueva Unidad de Ejecución UE7 con el objetivo de dar continuidad al camino interior, hasta conectar con la carretera de la Estación . Así mismo se incorpora una nueva actuación aislada AA5 que afectaría a la zona de carretera y espacio colindante necesario para la ejecución del nudo.

El uso en las unidades UE6A y la UE6B es industrial y la calificación: Zona Industrial, siendo en la UE7 el uso residencial. El aprovechamiento según ordenanzas. Los espacios libres serán de cesión gratuita.

Las unidades delimitadas se desarrollarán mediante Proyecto de Urbanización.

Modificación puntual para cambio de uso de la casa nº 19 en C/ Ramón y Cajal.

Esta modificación Puntual plantea para la casa nº 19 de la calle Ramón y Cajal el cambio de Calificación, al darse el hecho de que la Unidad de Servicios de la Guardia Civil que se albergaba en el edificio objeto de la documentación, no se encuentra ya presente en la Ciudad, por tanto se entiende que con ello desaparece el uso específico que le otorgaba las NN.SS. de "Unidad de Servicio. Guardia Civil". Y pasar a una nueva Calificación como Zona de Casco Histórico Residencial incluido en Zona Protegida Conjunto Urbano de Interés.

La edificabilidad máxima de la parcela catastral resultará de la aplicación de la normativa de número de plantas y ocupación de la parcela.

Con la nueva modificación que se propone las ordenanzas reguladoras de uso y edificación son, además de las disposiciones generales del Título IV Capítulo 1, las específicas de la Zona de Casco Histórico previstas en el Capítulo 3 del Título IV.

Modificación puntual del Artículo 40 del Capítulo I de Disposiciones de Carácter General en relación al número de plantas de Sótano autorizadas.

Se propone una modificación puntual de las normas subsidiarias en su artículo 40 del capítulo I de Disposiciones de Carácter General en relación al número de plantas de sótano autorizadas. La modificación propuesta consiste en suprimir de dicho artículo la limitación a una única planta autorizable y dejar esta condición abierta al resto de las modificaciones que concurran en cada solar.

Modificación puntual para la incorporación de dos nuevas Unidades de Ejecución UE8 y UE9.

El objetivo de esta modificación puntual consiste en la alteración del límite del Suelo Urbano para incluir en el mismo unas pequeñas porciones de suelo clasificado como Suelo no Urbanizable, sin alteraciones del viario estructurante. Para el desarrollo de estos suelos se definen dos unidades.

Determinaciones:

- Ampliación del límite del suelo urbano sobre suelos adyacentes a la prolongación de la calle Arenal.
- Delimitación de la Unidad de Ejecución 8 sobre los suelos anteriores colindantes don el actual límite del suelo urbano consolidando este borde y permitiendo la futura conexión con el vacío existente en las traseras.
- Delimitación de la Unidad de Ejecución 9 sobre los suelos de propiedad municipal afectados rematando el borde del núcleo urbano con la implantación de un área libre como tránsito entre el suelo residencial y el rústico.

A Unidad de Ejecución 8 (UE8)

Condiciones de Desarrollo

- Se sitúa en el extremo Este de la prolongación de la calle Arenal.
- Superficie 0,22 Ha. Uso Global: Residencial.
- Densidad máxima de viviendas : 50 viv/Ha.
- Planeamiento de Desarrollo mediante Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes y Proyecto de Urbanización.

- Se pretende colmatar, ordenar y consolidar el borde existente. Se prevé un viario de penetración en el contacto con la Unidad de Ejecución UE-9, para garantizar la continuidad de la trama urbana, ante una posible ampliación del casco urbano de la zona.
- Reserva mínima para viario y aparcamientos: 280 m2. Ancho mínimo de la calle rodada: 10 m (Aceras 1,2 m.).
- Condiciones de Desarrollo: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 6 del Título IV para la Zona de "Edificación Extensiva" de acuerdo con la calificación especificada en el Plano de Ordenación "Calificación del Suelo". El fondo máximo edificable es de 20 m. desde la línea de fachada y se evitará la aparición de medianerías vistas.

B Unidad de Ejecución 9 (UE9)

Condiciones de Desarrollo.

- Se sitúa en el extremo Este de la prolongación de la calle Arenal, a continuación de la UE8.
- Superficie 0,45 Ha. Uso Global: Residencial.
- Densidad máxima de viviendas : 20 viv/Ha.
- Planeamiento de Desarrollo mediante Proyecto de Obra Ordinaria, siempre que se mantenga la ordenación y calificación pormenorizada establecida en la documentación gráfica de estas normas. Para realizar una ordenación que modifique sustancialmente las alineaciones o calificación establecidas, se requerirá la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle o Plan especial de Reforma Interior, de acuerdo con la legislación vigente.
- La ordenación propuesta pretende rematar el borde del núcleo urbano con la ejecución de un área libre como paso intermedio entre el suelo residencial y el suelo No Urbanizable, además de permitir garantizar la continuidad de una trama urbana en el caso que se estime oportuna y conveniente una futura ampliación del casco urbano de la zona.
- Reserva mínima para viario y aparcamientos: 550 m2. Áreas Libres de Dominio y uso público: 3.100 m2.
- Ancho mínimo de la calle rodada: 8 m (Aceras 1,2 m).
- Condiciones de Desarrollo: Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Cap. 6 del Título IV para la Zona de "Edificación Extensiva" de acuerdo con la calificación especificada en el Plano de Ordenación "Calificación del Suelo".

Modificación puntual para la adecuación de la delimitación de categoría de SNU de Especial Protección Agrícola.

Esta modificación plantea la conveniencia de abordar un proceso de modificación de planeamiento que concrete la zonificación y los usos asignables al Suelo No urbanizable de Especial Protección Agrícola de las NN.SS. de Montemayor.

Se propone el correcto señalamiento de las zonas de Suelo No Urbanizable de Espacial Protección Agrícola, que comprende aquellos terrenos cuyas posibilidades de producción son de mayor calidad vitícola; y que se hacen coincidir con los recogidos como de 1º calidad en el " Estudio de clasificación y localización de los terrenos de la zona vitícola Montilla-Moriles". Dichos terrenos aparecían clasificados en el planeamiento vigente como SNU Genérico. Los suelos que en el planeamiento vigente se señalaban como SNU de Especial Protección Agrícola pasan a tener la clasificación de Suelo No Urbanizable Genérico de las NN.SS.

Finalmente se mantiene el resto de la determinaciones del Suelo No Urbanizable, así como las Zonas de Protección de Infraestructuras y Elementos Protegidos que se establecen en las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal de Montemayor.

Modificación puntual para cambio de calificación de la manzana 98829 recayente a la Avenida de Córdoba.

El objeto de esta modificación puntual de las NN.SS de Planeamiento de Montemayor en lo referente a la delimitación de las Zonas de Ordenanzas en la Avda. de Córdoba con el fin de adaptar la tipología constructiva a las parcelas catastrales existentes.

Las parcelas Catastrales referenciadas en la Avda. de Córdoba (98829/01,17,16,15,14,13,12,11) están clasificadas como " Edificación Extensiva". Dichas parcelas, que se encuentran edificadas, no responden a los parámetros de la edificación extensiva, ni cumplen las condiciones de parcela impuestas a la Zona de "Edificación Extensiva". Al estar calificada en la misma manzana y colindante con estas parcelas un área calificada como Zona de "Ensanche", se propone el cambio de calificación dadas las características edificatorias y de parcela.

Modificación puntual para la creación de un nuevo Sistema General en Suelo no Urbanizable, Planta de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

El objetivo de esta modificación es el cambio de clasificación del Suelo del ámbito delimitado en esta modificación puntual que pasa de estar clasificado como "Suelo No Urbanizable de Especial protección Agrícola" a clasificarse como "Sistema General en Suelo No Urbanizable".

Los terrenos afectados se califican con el uso global Planta de Gestión de Escombros y restos de Obra, pasando a formar parte de los Sistemas Generales de Redes de Servicio.

Las Condiciones de Edificación son las siguientes:

Ocupación 1%,

Altura: nº Plantas: 2, Altura máxima: 8 m.

Condiciones Estéticas: se utilizarán en la medida de lo posible los acabados tradicionales de la zona para reducir el impacto visual y favorecer la integración en el paisaje.

Sistema de Actuación: Actuación Directa por el Ayuntamiento.

Modificación puntual para la creación de un nuevo Sector de SUS Industrial, en margen izquierda de la N-331.

Esta modificación se plantea para clasificar como Suelo Urbanizable Sectorizado una franja de terreno que discurre paralela a la carretera N-331, para la posterior creación de un Parque Empresarial.

La modificación propone la configuración de un único Sector, que denomina SI1.

El Uso global que se le asigna es Terciario- Industrial, con una Edificabilidad bruta de 0,60 m2t/m2s.

La modificación propone una única área de reparto, que denomina AR-I1, que coincide en extensión y límites con el Sector.

El Sector se desarrollará mediante un único Plan Parcial que comprende todo el ámbito del Sector. El Plan Parcial determinará la división en Unidades de Ejecución. Para la futura ordenación pormenorizada, se propone como estructurante la conexión del viario interior del Sector, con el viario de la Cooperativa San Acacio.

2.2. PLANEAMIENTO INSTRUMENTAL DE DESARROLLO

2.2.1. ESTUDIOS DE DETALLE

Los instrumentos de desarrollo para las unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y siguiendo las determinaciones de las NN. SS., son en su mayoría los Estudios de Detalle, ejecutados posteriormente mediante Proyectos de Urbanización, y de Edificación, o bien, en menor número los Proyectos de Urbanización directamente.

En el documento de las NN.SS se determinaban nueve unidades de ejecución en suelo urbano, según se recoge en la tabla 1.

UNIDAD	DENOMINACION	SUPERFICIE Ha	ZONIFICACION	INSTRUMENTO DESARROLLO	USO	DENSIDAD MAX viv/Ha
UE1A		1,68	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE1B		0,10	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE2		0,86	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3A		1,11	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3B		0,69	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3C		0,70	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE4		2,68	EXTENSIVA	PU	RES.	30
UE5		0,60	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE6		4,70	INDUSTRIAL	PU	IND.	-
TOTAL		**13,12**	-	-	-	-

Tabla 1: Relación de Unidades de Ejecución de las NNSS

Estas Unidades suponían una superficie total de 13,12 Ha.

En el transcurso del desarrollo urbanístico se han ido desarrollando parte de dichas unidades, del mismo modo que se han presentado diversas modificaciones puntuales a las NN.SS., a través de las cuales se han realizado actuaciones aisladas, se han delimitado nuevas unidades de ejecución o se han introducido modificaciones puntuales a las unidades existentes, quedando un total de trece unidades de actuación, cuyas determinaciones se recogen en la Tabla 2:Relación de Unidades de Ejecución del planeamiento vigente.

UNIDAD	DENOMINACION	SUPERFICIE	ZONIFICACION	INSTRUMENTO DESARROLLO	USO	DENSIDAD MAX viv/Ha
UE1A		16.839,00	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE1B		1.088,49	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE2		8.600,00	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3A		11.100,00	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3B		7.211,19	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE3C		7.346,29	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE4		26.800,00	EXTENSIVA	PU	RES.	30
UE5		6.000,00	ENSANCHE	PU	RES.	50
UE6A		9.300,00	INDUSTRIAL	PU	IND.	-
UE6B		14.900,00	INDUSTRIAL	PU	IND.	-
UE7		5.600,00	EXTENSIVA	PU	RES.	30
UE8		2.200,00	EXTENSIVA	ED-PU	RES.	50
UE9		4.500,00	EXTENSIVA	PO	RES.	20
TOTAL		**121.484,97**		-	-	-

Tabla 2: Relación de Unidades de Ejecución del planeamiento vigente

La superficie total de suelo urbano afectado por los instrumentos de desarrollo es de 121.484,97 m2.

Las actuaciones aisladas propuestas a través de modificaciones puntuales de las normas o estudios de detalle se relacionan a continuación:

- AA5: Ordenación del nudo de acceso desde la carretera de la Estación, regularización de la sección de la travesía y ejecución de acerados.

2.2.2. PLANES PARCIALES

Comprende Las actuaciones previstas en terrenos incluidos en el suelo apto para urbanizar, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, desde las NN.SS los Sectores previstos se recogen en la Tabla 3:Relación de Sectores recogidas en las NN.SS de Montemayor a su aprobación.

Tras las modificaciones de la NNSS, se delimitan nuevos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar cuyas determinaciones se recogen en la Tabla 4: Relación de Sectores incorporados mediante Modificaciones Puntuales

SECTOR	SUPERFICIE Ha	USO	EDIF. BRUTA	Nº MAX. VIVIENDAS
S1A	2,3	RES/DOT	0,75	50/Ha
S1B	3,05	RES/DOT	0,75	50/Ha
S1	5,35	RES/DOT	0,75	250 viv

Tabla 3: Relación de Sectores recogidas en las NN.SS de Montemayor a su aprobación

SECTOR	SUPERFICIE	USO	EDIF. BRUTA	Nº MAX. VIVIENDAS
SI1	157.473,85	IND./TERC.	0,60	-

Tabla 4: Relación de Sectores incorporados mediante Modificaciones Puntuales

2.3. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

No se han detectado afecciones sobrevenidas por la legislación sectorial vigente.

2.4. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el periodo de vigencia del planeamiento general han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en el suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
SECTOR S1A			
Plan Parcial	-	-	-
SECTOR S1B			
Plan Parcial	-	-	-
SECTOR SI			
Plan Parcial	-	-	-

Tabla 5: Planeamiento de desarrollo en suelo apto para urbanizar

GRADO DE DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	P.Rep	P.Urb	Recepción
SECTOR S1A			
Unidad de Ejecución Única	-	-	-
SECTOR S1B			
Unidad de Ejecución Única	-	-	-
SECTOR SI			
Unidad de Ejecución Única	-	-	-

Tabla 6: Grado de desarrollo en suelo apto para urbanizar

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
Unidad de Ejecución UE1A			
Estudio de Detalle	AD	26/01/07	AYT
Unidad de Ejecución UE3C			
Proyecto de Urbanización	AD	27/01/05	AYT

Tabla 7: Planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado

GRADO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	P.Rep	P.Urb	Recepción
UE1A	X	X	X
UE1B	-	-	-
UE2	X	X	X
UE3A	X	X	-
UE3B	X	X	-
UE3C	X	X	X
UE4	-	-	-
UE5	-	-	-
UE6A	X	X	X
UE6B	-	-	-
UE7	-	-	-
UE8	-	-	-
UE9	Obras ordinarias		X

Tabla 8: Grado de desarrollo en suelo urbano no consolidado (N/A: No aplicable)

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra aún en fase de desarrollo y ejecución.

En suelo urbano el 100% de las unidades de ejecución delimitadas cuentan con ordenación detallada desde el planeamiento general, y las Unidades de Ejecución UE1A, UE2, UE3C, UE6A y UE9 han cumplido con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, no habiendo concluido dicho proceso las unidades UE1B, UE3A, UE3B, UE4, UE5, UE6B, UE7 y UE8

En suelo apto para urbanizar, ningún sector tiene su ordenación detallada por el planeamiento general vigente, los Sectores residenciales S1A y S1B y el sector industrial SI1 delimitados en el planeamiento vigente no han establecido su ordenación pormenorizada.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Montemayor.

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del Municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en Capítulo I del Titulo II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y según los criterios recogidos en el artículo 4 decreto 11/2008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en artículo 3.2. a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) Tiene la consideración de **suelo urbano consolidado** el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en articulo 45.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido articulo. En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

   - Los terrenos incluidos en el planeamiento vigente y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución o actuaciones aisladas sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, y presentando a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.

   - Los terrenos incluidos en unidades de ejecución, actuaciones aisladas delimitados en el planeamiento vigente y sus innovaciones que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; estas actuaciones urbanísticas son las Unidades de Actuación UE1A, UE2, UE3C, UE6A y UE9 .

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de **suelo urbano no consolidado.** Asimismo se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

   Las Unidades de ejecución no desarrolladas (UE1B, UE3A, UE3B, UE4, UE5, UE6B, UE7 y UE8) quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado. Todas ellas tienen su ordenación pormenorizada por el planeamiento general.

Conforme a lo regulado en articulo 17.4 de la LOUA, estas unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento vigente y sus innovaciones no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el articulo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

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

d) Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

Los sectores S1A, S1B y SI delimitados en el planeamiento vigente y sus innovaciones se adscriben a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

e) Respecto al **suelo no urbanizable** se incorporan los diferentes conjuntos de protección como categorías de suelo no urbanizable según su adscripción como sigue:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, constituido por los siguientes tipos:

  - SNUEP – Vías Pecuarias, regulado por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía;

  - SNUEP – Cauces, riberas y márgenes, regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de Reglamento del Dominio Público Hidraúlico (modificado por Real Decreto 30/92 y Real Decreto 606/2003); y Decreto 189/2002 de Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces;

  - SNUEP – Infraestructuras territoriales, regulado por la normativa sectorial que establece limitaciones o regímenes de autorización de usos edificatorios en las correspondientes zonas de protección o afección de infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos y regulado por los artículos 164 a 165;

  - SNUEP – Patrimonio Histórico, cuya regulación viene determinada por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística, constituido por los siguientes tipos:

  Puesto que el municipio de Montemayor no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección y se relacionan a continuación:

  - SNU – EP Agrícola, regulado por los artículos 152 a 155 del planeamiento vigente;
  - SNU – EP Arqueológica, regulado por los artículos 156 a 159 del planeamiento vigente;
  - SNU–EP Paisajística, cuya regulación se recoge en los artículos 160 a 163 del planeamiento vigente;
  - SNU–EP Zona cautelar ante riesgos de inundación

    Se incluyen en esta categoría aquellos suelos definidos en el Plano de Riesgo Naturales y Tecnológicos del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba como Zona Cautelar ante riesgo de inundación.

  - SNU–EP Hitos paisajísticos.

    Se consideran hitos paisajísticos las elevaciones de especial significación en la identidad comarcal, definidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba .

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural

  - SNU de carácter rural genérico

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

Conforme a lo dispuesto en artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.01.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Modificado por la Ley 2/2012. y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a las áreas que cuenten con la ordenación detallada definida en el planeamiento general vigente ni a las que cuenten con el instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2.007. En los sectores de Suelo Sectorizado con uso global residencial para los que sea exigible la reserva de vivienda protegida se reservará el 30% del techo con dicho destino, caso de los sectores S1A y S1B delimitados en el planeamiento vigente.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto. En consecuencia en dichas áreas no se alteran las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

3.2.1. Coeficiente de ponderación de usos y tipologías.

Para el cálculo del coeficiente, se utilizará el valor de repercusión de suelo para cada uso y tipología, el cual se calcula por el método del valor residual, a partir del valor de venta de la edificación, que es para cada uso y tipología el siguiente:

*Valor de venta de la Vivienda unifamiliar entre medianera: 1.075 €/m²construido

El valor de repercusión de suelo depende de los siguientes parámetros:

Valor de la construcción, según precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y en un 19 % en concepto de Beneficio Industrial, es decir:

Vivienda Unifamiliar Adosada: 425 €/m²c

Coste de la promoción y gastos generales, supuesto en un 24,8 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

Beneficio del promotor, supuesto en un 30 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción más los costes de promoción.

Es decir, el valor de repercusión del suelo se calcula mediante la siguiente expresión:

V repercusión suelo = Valor venta/1,248/1,30 – Costes de construcción

Se obtiene así el valor de repercusión de suelo para este uso y tipología.

Valor de repercusión máximo de 156,82 €/m2 techo.

*Mientras el valor de repercusión de suelo para la vivienda protegida viene limitado por ley en el 15% del valor máximo de venta

Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen General 1.212 €/m2 útil, equivalente a 933 €/m2 construido.

Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen Especial 1.137 €/m2 útil, equivalente a 874 €/m2 construido.

Teniendo en cuenta que existe la obligatoriedad de construir el 25% de las viviendas protegidas en régimen especial, tendremos un Precio máximo combinado de venta de Viviendas protegida de 920,92 €/m2 construido que se corresponderá con un Valor de repercusión máximo de 138,12 €/m2 techo.

Los coeficientes de ponderación se obtienen dividiendo los valores de repercusión de suelo de cada tipología entre el valor de repercusión de suelo de la tipología característica, en nuestro caso la vivienda unifamiliar adosada de renta libre.

TIPOLOGIA	PRECIO €/m²	Sin BENEFICIO PROMOTOR	Sin COSTES PROMOCION	COSTE CONSTRUCCION	VALOR SUELO €/m² t	COEF. PONDERACION
VIV. UNIF. ENTRE MEDIANERAS	1075	826,92	662,59	505,75	156,82	1,00
VIV. PROTEGIDA	920,92				138,12	0,8783

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Los sistemas generales definidos son de dominio público y titularidad pública.

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos.

   En dicho sistema se identifican, como pertenecientes a la ordenación estructural Sistemas Generales con una superficie de 71.010 m².

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	CLASE DE SUELO A LA QUE SE ADSCRIBEN
SGEL-FER	RECINTO FERIAL	15.625	URBANO
SGEL-PEU	PARQUE LOS EUCALIPTOS	49.140	URBANO
SGEL-PMH	PARQUE MIGUEL HERNANDEZ	1.605	URBANO
SGEL-MIR	MIRADOR	4.640	URBANO
		71.010	

La población actual de Montemayor, según último padrón, asciende a 4.143 habitantes. Teniendo en cuenta el estándar de 5 m^2 de suelo de sistemas generales de espacios libres por habitante, los sistemas generales de areas libres mínimos correspondientes a esta población ascienden a 20.715 m^2.

Los nuevos crecimientos residenciales previstos en el planeamiento vigente, sectores de suelo urbanizable S1A y S1B, suponen un techo máximo de 40.125 m^2techo. Teniendo en cuenta el estándar de 5 m^2 de suelo de sistemas generales de espacios libres por cada 40 m^2techo residencial, resulta una superficie mínima de sistemas generales de áreas libres de 5.015 m2.

Por tanto, la superficie mínima de sistemas generales de espacios libres en el municipio de Montemayor es la suma de ambas, es decir, 25.730 m2.

La superficie delimitada como Sistemas Generales de Espacios Libres de **71.010** m2 (incluyendo las áreas de Sistemas Generales de Espacios Libres con TOLERANCIA DOCENTE), supera dicho mínimo.

La población actual de Montemayor según último padrón, asciende a 4.143 habitantes, la población correspondiente a los habitantes futuros susceptibles de incorporación según los ámbitos pendientes de desarrollo asciende a 1.488, que se corresponden con un total de 620 a un ratio de 2,4 habitantes por vivienda (Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio). De este modo se obtiene una población total de 5.631 por lo que el estándar de sistemas generales de espacios libres por habitante ascendería a 12,60 m2s por habitante (incluyendo las áreas de Sistemas Generales de Espacios Libres con TOLERANCIA DOCENTE), por encima de los 5 m2s como mínimo que establece la LOUA.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. En dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m^2	CLASE DE SUELO A LA QUE SE ADSCRIBEN
SGEQ-DS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y SOCIAL	27.262	URBANO
SGEQ-DOC	EQUIPAMIENTO DOCENTE	11.180	URBANO
SGEQ-CEM	CEMENTERIO	5.383	NO URBANIZABLE
SGOT-PR	PLANTA RESIDUOS	335.396	NO URBANIZABLE

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos

efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulte de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca 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 las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano se distinguen suelos residenciales e industriales.

- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano consolidado:

Nº ZONA	IDENTIFICADOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
1	SUC-CH	Zona de Casco Histórico	141.445,00	RESIDENCIAL	1,215	61
2	SUC-ECH	Zona de Extensión C.H.	280.980,00	RESIDENCIAL	1,249	58
3	SUC-EXT	Zona Extensiva	127.582,00	RESIDENCIAL	0,714	35
4	SUC-IND	Zona Industrial	44.531,00	INDUSTRIAL	0,63	N/A
5	SUC-DOT	Zona Dotacional	111.768,00	DOTACIONES	N/A	N/A

Tabla 9: Zonas en Suelo Urbano Consolidado y parámetros estructurales

Para la estimación del techo en las distintas zonas se ha calculado la superficie del suelo lucrativo incluida en cada zona, aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

				VIVIENDAS (Uso Residencial)	
IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EXISTENTES	NUEVAS
1	SUC-CH	RESIDENCIAL	141.445,00	860	0
2	SUC-ECH	RESIDENCIAL	280.980,00	1.495	124
3	SUC-EXT	RESIDENCIAL	127.582,00	333	108
4	SUC-IND	INDUSTRIAL	44.531,00	0	N/A
5	SUC-DOT	DOTACIONAL	111.768,00	0	N/A

Tabla 10: Relación de parámetros estructurales y viviendas estimadas en zonas de suelo urbano consolidado

En el núcleo urbano no se identifican sectores en suelo urbano no consolidado como ya se ha justificado en el apartado 3.1 de esta Memoria. En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme a la tabla que se relaciona a continuación:

IDENTIFICADOR	ÁREA DE REPARTO	APROV MEDIO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA
SUBS-S1A	AR-R1	0,75	23.000,00	RESIDENCIAL	0,75	50	30%
SUBS-S1B	AR-R1	0,75	30.500,00	RESIDENCIAL	0,75	50	30%
SUBS-SI	AR-I1	0,6	157.473,85	INDUSTRIAL	0,6	N/A	N/A

Tabla 11: Relación de parámetros estructurales en sectores de suelo urbanizable

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, específicamente manteniendo el aprovechamiento medio del área de reparto que incluye a los sectores S1A y S1B delimitados en el planeamiento vigente y que incorporan las determinaciones relativas a la reserva de vivienda protegida.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección del planeamiento vigente con identificación del nivel de protección integral y los aportados por la Delegación Provincial de Cultura en Córdoba.

Son los siguientes:

1. Los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral "A" en suelo urbano, relacionadas en las vigentes Normas Urbanísticas y reflejados en el plano O.1 y O.4 del presente documento:

EDIFICIO	SITUACION
1 CASTILLO *	C/ DUQUE DE FRIAS, 2
2 PARROQUIA NTRA SRA DE LA ASUNCION	PLAZA DE LA CONSTITUCION
3 ERMITA DE JESUS	PLAZA DE LA CONSTITUCION (**)
4 ERMITA DE VERACRUZ	C/ MEDICO RODRÍGUEZ DE LA FUENTE
5 ERMITA DE SAN SEBASTIAN	C/ SAN SEBASTIÁN 19 D

Tabla 12: Relación de elementos catalogados con nivel de protección A o integral en suelo urbano

(*) Fortificación declarada BIC con entorno de protección de 50 metros.

(**) Grafiada erróneamente en el plano de ordenación nº 5 del planeamiento vigente y corregida su ubicación en el plano O.4 Ordenación Estructural del núcleo.

2. IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION, declarada por Decreto 181/2003,de 17 de Junio, Bien de Interés Cultural (BIC), con la categoría de monumento (BOJA, de....). Con entorno delimitado.

3. FORTIFICACIONES declaradas BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español. Según la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2.007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, tendrán un entorno de protección en aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las siguientes distancias: 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable y 50 metros en suelo urbano. Los inventariados son:

    1. CASTILLO DE LOS DUQUES DE FRIAS. En calle Duque de Frias o Plaza de Rafael Alberti s/n. Situado en suelo urbano.

    2. CASTILLO DE DOS HERMANAS. Ubicado en suelo no urbanizable, en Polígono 8, Parcela 2.B.

4. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DEL CONVENTO, declarado por Decreto 320/2009, de 27 de agosto, Bien de Interés Cultural con la tipología de Zona Arqueológica con entorno delimitado (BOJA nº 186, de 22 de septiembre de 2009) del que parte del mismo se encuentra en el término municipal de La Rambla. (En principio solo una parte del entorno de protección se encuentra localizado en el término municipal de Montemayor, polígono 17 parcela 9008).

5. ESCUDOS declarados BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Los inventariados son:

    1. Escudo en Calle Médico Rodríguez nº 19

    2. Escudo en Ayuntamiento. Plaza de la Constitución 1

    3. Escudo en el Castillo de los Duques de Frias. Plaza de Rafael Alberti

    4. Escudo en Calle Sebastián Garrido nº 11

    5. Escudo en Calle Sebastián Garrido nº 1

6. Escudo en Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción

6. CRUZ DEL CAMPO declarada BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español. En relación con el Decreto 571/1963, de protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares.

7. PUENTE SOBRE EL ARROYO CARCHENA . Bien de Catalogación general en virtud de la D.A. 6ª.2 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. Se localiza en el km 4,60 de la carretera CO-4205 (Antigua CV-267).

IDENTIFICACION	EDIFICIO	SITUACION
PLE01	1 CASTILLO *	C/ DUQUE DE FRIAS, 2
PLE02	2 PARROQUIA NTRA SRA DE LA ASUNCION	PLAZA DE LA CONSTITUCION
PLU01	3 ERMITA DE JESUS	PLAZA DE LA CONSTITUCION (**)
PLU02	4 ERMITA DE VERACRUZ	C/ MEDICO RODRÍGUEZ DE LA FUENTE
PLU03	5 ERMITA DE SAN SEBASTIAN	C/ SAN SEBASTIÁN 19 D
PLE03	5.1. ESCUDO	C/ MEDICO RODRIGUEZ, 19
PLE04	5.2. ESCUDO EN AYTO	PZ. CONSTITUCION 1,
PLE05	5.3. ESCUDO EN EL CASTILLO	PZ. RAFAEL ALBERTI
PLE06	5.4. ESCUDO	C/ SEBASTIAN GARRIDO, 11
PLE07	5.5. ESCUDO	C/ SEBASTIAN GARRIDO, 1
PLE12	5.6. ESCUDO IGLESIA NTRA. SRA. DE LA ASUNCION	PLAZA DE LA CONSTITUCION
PLE08	YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DEL CONVENTO	PARCELA 9008 POLIGONO 17
PLE09	CASTILLO DE DOS HERMANAS	PARCELA 2B POLIGONO 8
PLE10	CRUZ DEL CAMPO	C/ PORTICHUELO esq. C/ MEMBRILLA
PLE11	PUENTE SOBRE EL ARROYO CARCHENA	CTRA. CO-4205 (Ant. CV-267) Km. 4,60

Tabla 13: Relación de elementos catalogados

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Se adopta el siguiente criterio:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo previsto en el planeamiento vigente: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- A los efectos del artículo 3.2.g del Decreto 11/2008 se establecen los siguientes plazos:
  - Para los Sectores SUBS-S1A, SUBS–S1B, SUBS-SI: tres años desde la aprobación definitiva del presente documento.

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES

Conforme a lo previsto en el Artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de interés público afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

O.1 Plano de ordenación estructural del término municipal. Clasificación, categorías, patrimonio y sistemas generales.

O.2 Plano de ordenación estructural del núcleo urbano. Clasificación, categorías, en Suelo Urbano y Urbanizable

O.3 Plano de ordenación estructural del núcleo urbano. Determinaciones estructurales en Suelo Urbano y Urbanizable.

O.4 Plano de ordenación estructural del núcleo urbano. Elementos Estructurales Protegidos y Sistemas Generales.

ANEXO I: DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZONAS EN SUELO URBANO

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
SUC-CH	1	Zona de Casco Histórico	141.445	RESIDENCIAL	1,215	61
SUC-ECH	2	Zona de Extensión C.H. y Ensanche	280.980	RESIDENCIAL	1,249	58
SUC-EXT	3	Zona Extensiva	127.582	RESIDENCIAL	0,714	35
SUC-IND	4	Zona Industrial	44.531	INDUSTRIAL	0,63	N/A
SUC-DOT	5	Zona Dotacional	111.768	DOTACIONAL	N/A	N/A

SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	VIVIENDAS (Uso Residencial)	
				EXISTENTES	NUEVAS
SUC-CH	1	RESIDENCIAL	141.445	860	0
SUC-ECH	2	RESIDENCIAL	280.980	1.495	124
SUC-EXT	3	RESIDENCIAL	127.582	333	108
SUC-IND	4	INDUSTRIAL	44.531	0	N/A
SUC-DOT	5	DOTACIONAL	111.768	0	N/A
			706.306	**2.688**	**232**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICADOR	SECTOR/A. REFORMA	DENOMINACIÓN	ÁREA DE REPARTO	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE Ha	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD	EN EL USO RESIDENCIAL			
							m2t/m2s	m2t		Viviendas		VPO	
										Nº	Total m2t	Nº	% edificabilidad residencial
SUNC-UE1B	AR	UE1B	N/A	2	RESIDENCIAL	0,10			50	5		N/A	
SUNC-UE3A	AR	UE7	N/A	2	RESIDENCIAL	1,11			50	55		N/A	
SUNC-UE3B	AR	UE10	N/A	2	RESIDENCIAL	0,69			50	34		N/A	
SUNC-UE4	AR	UE4	N/A	3	RESIDENCIAL	2,68			30	80		N/A	
SUNC-UE5	AR	UE5	N/A	2	RESIDENCIAL	0,60			50	30		N/A	
SUNC-UE6B	AR	UE6B	N/A	4	INDUSTRIAL	1,49	0,7	10.430,00	N/A	N/A		N/A	
SUNC-UE7	AR	UE7	N/A	3	RESIDENCIAL	0,567			30	17		N/A	
SUNC-UE8	AR	UE8	N/A	3	RESIDENCIAL	0,22			50	11		N/A	
						7,457				**232**			

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL				
					m2t/m2s	m2t	Viviendas			VPO	
							Densidad	Nº	Total m2t	Nº	m2t VPO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD		DENSIDAD	Nº VIVIENDAS	EN EL USO RESIDENCIAL	
					m2t/m2s	m2t			M2t Vivienda LIBRE	M2t VPO
SUBS-S1A	S1A	AR-R1	RESIDENCIAL	23.000,00	0,75	17.250,00	50	115	12.075	5.175
SUBS-S1B	S1B	AR-R1	RESIDENCIAL	30.500,00	0,75	22.875,00	50	152	16.013	6.863
SUBS-SI	SI	AR-I1	INDUSTRIAL	157.473,85	0,6	94.484,31	-	-	-	-
				210.973,85		**134.609,31**		**267**	**28.088**	**40.125**

SUELO NO URBANIZABLE

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DE LA ZONA	CATEGORÍA	EXISTENTE/PROPUESTO	SUPERFICIE (Ha)
SNU-VP	ZONA DE VÍAS PECUARIAS	Especial Protección por Legislación Específica	E	Sin determinar
SNU-CRM	ZONA DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES	Especial Protección por Legislación Específica	E	Sin determinar
SNU-IT	ZONA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	Especial Protección por Legislación Específica	E	Sin determinar
SNU-PH	ZONA DE PATRIMONIO HISTÓRICO	Especial Protección por Legislación Específica	E	Sin determinar
SNU-EIA	ZONA DE ESPECIAL INTERÉS AGRÍCOLA	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	837,33
SNU-ARQ	ZONA ARQUEOLÓGICA	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	52,02
SNU-EIP	ZONA DE ESPECIAL PROTECCION PAISAJISTICO	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	17,23
SNU-ICF	ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	Sin determinar
SNU-GEN	ZONA DE CARACTER NATURAL O RURAL	Carácter natural o rural	E	4.810,98
SNU-RIESGO	ZONA DE ESPECIAL PROTECCION.CAUTELAR ANTE RIESGO DE INUNDACION	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	Sin determinar
SNU-H	HITOS PAISAJISTICOS	Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística	E	Sin determinar
				5809,29

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	DESTINO/USO	SUPERFICIE	EXISTENTE/ PROPUESTO	CLASIFICACIÓN	INCLUIDO EN EL SECTOR	ADSCRITO AL SECTOR	NO INCLUIDO NI ADSCRITO
SGEQ-DS	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y SOCIAL	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y SOCIAL	27.262	E	SU			X
SGEQ-DOC	EQUIPAMIENTO DOCENTE	EQUIPAMIENTO DOCENTE	11.180	E	SU			X
SGEQ-CEM	CEMENTERIO	CEMENTERIO	5.383	E	SNU			X
			43.825					
SGOT-PR	PLANTA GESTIÓN RESIDUOS	GESTIÓN RESIDUOS	335.396	E	SNU			X
			335.396					
SGEL-PEU	PARQUE LOS EUCALIPTOS	AREA LIBRE	49.140	E	SU			X
SGEL-FER	RECINTO FERIAL	RECINTO FERIAL	15.625	E	SU			X
SGEL-PMH	PARQUE MIGUEL HERNANDEZ	AREA LIBRE	1.605	E	SU			X
SGEL-MIR	MIRADOR	AREA LIBRE	4.640	E	SU			X
			71.010					

SECTORES EN ÁREAS DE REPARTO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE M2	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
SUBS-S1A	S1A	RESIDENCIAL	23.000,00	AR-R1	0,75
SUBS-S1B	S1B	RESIDENCIAL	30.500,00	AR-R1	0,75
SUBS-SI	SI	INDUSTRIAL	157.473,85	AR-I1	0,6
			210.973,85		

RESUMEN DE DATOS GENERALES

	SUPERFICIE	VIVIENDAS		SSGG ESPACIOS LIBRES
CLASIFICACIÓN	**M2 SUELO**	**EXISTENTES**	**PREVISTAS NO EJECUTADAS**	**GENERAL**
URBANO	706.306	2.688	353	71.010
URBANIZABLE	210.974		267	
NO URBANIZABLE	134.660.213	0	0	17.017
SSGG NO CLASIFICADOS	0	0	0	0
TOTALES	**137.290.421**	**2.688**	**620**	**88.027**

ANEXO II: CERTIFICACIONES DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL ARTÍCULO 45.1.C) Y 45.2.A) DE LA LOUA EN RELACIÓN A LOS DEBERES DE CESIÓN Y URBANIZACIÓN, RESPECTO A LOS ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR EJECUCIÓN

Según Certificación emitida por el Ayuntamiento de Montemayor, a continuación se relacionan las certificaciones del cumplimiento de las condiciones del artículo 45.1.c) y 45.2.A) de la LOUA en relación a los deberes de cesión y urbanización, respecto a los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado por ejecución

Planeamiento General	Fecha aprobación	Órgano	Fecha publicación
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	29/06/1994	C .P .U.	BOP 23/08/1994
Subsanación deficiencias y Texto Refundido	28/06/1996	C. P. U.	---

Planeamiento en desarrollo		Órgano	Fecha Publicación	Fecha recepción
Sector 1 A	Sin desarrollo	---	----	-----
Sector 1 B	Sin desarrollo	---	----	-----
Sector Industrial SI- 1	Sin desarrollo	---	----	-----
UE 1 A	Desarrollada	Ayuntamiento Pleno-25/01/2001	----	26/03/2007
UE 1 B	Sin desarrollo	---	----	-----
UE 2	Desarrollada	Ayuntamiento Pleno 25/01/2001	----	03/05/2007
UE 3 A	Desarrollada	Junta de Gobierno Local 08 /01/2007.	BOP 09/02/2007	Sin recepción
UE 3 B	Desarrollada	Junta de Gobierno Local 25/07/2008	BOP 16/09/2008	Sin recepción
UE 3 C	Desarrollada	Junta de Gobierno Local 24 /11/ 2006	BOP 26/12/2006	21/01/2010
UE 4	Sin desarrollar	---	----	----

Planeamiento en desarrollo		Órgano	Fecha Publicación	Fecha recepción
UE 5	Sin desarrollar	---	----	----
UE 6 A	Desarrollada	Ayuntamiento Pleno 09 /01/ 2002	BOP 28/03/2002	Recepcionada
UE 6 B	Sin desarrollar	---	----	----
UE 7	Sin desarrollar	---	----	----
UE 8	Sin desarrollar	---	----	----
UE 9	Desarrollada	Comisión Municipal de Gobierno 18/12/2002	---	03/03/2005

MONTEMAYOR

AYUNTAMIENTO DE MONTEMAYOR

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA PESCA Y MEDIO AMBIENTE

JUNTA DE ANDALUCIA

B. NORMAS URBANÍSTICAS

adaptación a LOUA de planeamiento vigente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA

EQUIPO REDACTOR

RAFAEL SORIA NAVESO, M. ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ, CRISTINA PLAZA ARREGUI
MANUEL MANTILLA DE LOS RIOS, MIGUEL ANGEL CALERO FERNANDEZ, ANTONIO J. FERNANDEZ LOPEZ

MARZO 2013

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA
ART. 1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA 1
ART. 2. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 1
CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL
ART. 3. VIGENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL. 2
ART. 4. DOCUMENTACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES. 2
ART. 5. INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES 3
CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO
ART. 6. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO. 5
ART. 7. IDENTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 5
ART. 8. LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO (OE) 5
ART. 9. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA. (OE) 7
ART. 10. SISTEMAS PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. (OE) 7
ART. 11. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES DEL SUELO URBANO Y DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE (OE). 8
ART. 12. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (OE). 8
ART. 13. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR (OE). 9
ART. 14. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN Y MEDIDAS QUE EVITEN LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS. (OE). 9
CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE
ART. 15. DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE 11
CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
ART. 16. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 12
CAPÍTULO 6: SOBRE LA PREVENCIÓN Y EL CONTROL AMBIENTAL
ART. 17. CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL 13
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
PRIMERA. ALCANCE DEL PLANEAMIENTO APROBADO (PA). 15
SEGUNDA. INTERPRETACIÓN DE LOS PRECEPTOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN RELACIÓN A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LOUA. 15
DISPOSICIONES ADICIONALES
PRIMERA. PREVALENCIA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBRREGIONAL. 16
SEGUNDA. SUSPENSIÓN DE LA TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO ESTABLECIDA POR EL DECRETO-LEY 5/2012 16
EN VIRTUD DEL DECRETO-LEY 5/2012, DE 27 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA URBANÍSTICA

Y PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL DE ANDALUCÍA, LOS MUNICIPIOS QUE NO HAYAN ADAPTADO SU PLANEAMIENTO GENERAL A LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y A LOS CRITERIOS PARA SU DESARROLLO, DEBERÁN HACERLO MEDIANTE LA REVISIÓN DE DICHO PLANEAMIENTO EN EL PLAZO ESTABLECIDO EN EL RESPECTIVO INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL O, SI ÉSTE NO LO ESTABLECIERA, EN EL PLAZO MÁXIMO DE OCHO AÑOS DESDE SU APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO.....16

HABIENDO TRANSCURRIDO DICHO PLAZO SIN QUE SE HAYA APROBADO LA REVISIÓN, LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE URBANISMO, PREVIO REQUERIMIENTO AL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE, PODRÁ SUSTITUIR LA INACTIVIDAD MUNICIPAL CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 36.3 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.....16

TRANSCURRIDO EL PLAZO DE REVISIÓN SIN QUE ÉSTA SE HAYA APROBADO, NO SE PODRÁN TRAMITAR INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO QUE SUPONGAN PARA EL MUNICIPIO UN CRECIMIENTO SUPERIOR A LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN LA NORMA 45 DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA Y EN LOS CRITERIOS PARA SU DESARROLLO.....16

CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Art. 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

1. 1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Montemayor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)[1.1]

2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

Art. 2. Documentación de la adaptación parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Montemayor, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

   - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 Y 5 del Decreto 11/2008.

   - Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (O.1), del núcleo urbano (O.2), determinaciones estructurales de las zonas de suelo urbano y urbanizable (O.3) y de Elementos Estructurales Protegidos y Sistemas Generales (O.4).

   - Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

(1.1) Con las modificaciones introducidos por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo

CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Art. 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Montemayor aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 28 de junio de 1.996. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

2. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

   a. Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

b. Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

c. Planos de ordenación estructural: del término municipal (O.1) y del núcleo urbano (O.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística(4.1) O.3 y de Elementos Estructurales Protegidos y Sistemas Generales (O.4).

d. Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

f. Otros documentos complementarios del planeamiento general vigente.

Art. 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

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

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

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

   a. La memoria sobre la planimetría.

   b. La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

   c. La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

   d. Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capitulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Art. 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística[6.1] la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (O.1) y del núcleo urbano (O.2, O.3 y O.4), así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2. Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el articulo 10.1 de dicha Ley.

Art. 7. Identificación de la ordenación estructural

1. Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

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

Art. 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del termino municipal (O.1), y del núcleo urbano (O.2) del siguiente modo:

   a. Suelo Urbano:

      Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística[8.1], e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

      - El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

      - El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación

(6.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005: y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1. del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planea-miento vigente para cada área.

b. **Suelo Urbanizable:**

- Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística [8.3] e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

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

  - Suelo Urbanizable Ordenado (SUBO), constituido por sectores cuya ordenación pormenorizada se encuentra establecida, bien por el planeamiento general o por el instrumento de desarrollo, y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

c. **Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable[8,2] e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, constituido por los siguientes tipos incorporados por la Adaptación Parcial: SNUEP – Vías Pecuarias, SNUEP Cauces, riberas y márgenes, SNUEP Infraestructuras territoriales y SNUEP – Patrimonio Histórico.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística, constituido por los siguientes tipos: SNU – EP Agrícola, SNU – EP Arqueológica, SNU – EP Paisajística, y los definidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba SNU–EP Zona cautelar ante riesgos de inundación y SNU–EP Hitos paisajísticos.

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural constituido por SNU de carácter rural sin denominación especial.

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

(8.3)) Artículo 47 de la LOUA. y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero
(8,2) Artículo 46 de le LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística[8.4]

Art. 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A) b) de la LOUA, Modificado por la Ley 2/2012. En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, dado el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, la reserva de vivienda protegida será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo

2. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

3. 2. El suelo urbanizable sectorizado, los Sectores S1A y S1B, no cuenta con ordenación pormenorizada por lo que se reservará el 30 % del techo de uso residencial con destino a vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2.b. del Decreto 11/2008 de 22 de enero en relación a la disposición transitoria única de la ley 13/2005 de 11 de noviembre y reflejado en el Anexo I.

   De este modo, se establecen coeficientes de ponderación por uso y tipología como sigue:

TIPOLOGIA	COEF. PONDERACION
VIV. UNIF. ENTRE MEDIANERAS	1
VIV. PROTEGIDA	0,88

Art. 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes: entendiendo con ello que, independientemente de

(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA

que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural O.4.

3. El estándar de espacios libres del municipio es de 12,60 m²s/habitante (incluyendo las áreas de Sistemas Generales de Espacios Libres con TOLERANCIA DOCENTE).

Art. 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1. El Plan General establece en los planos de ordenación estructural O.2 y O.3 para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

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

2. El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	NOMENCLATURA	SUPERFICIE m2	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s	DENSIDAD GLOBAL nº viv/Ha
SUC-ECH	2	Zona de Extensión y Ensanche	280.980,00	RESIDENCIAL	1,249	58
SUC-EXT	3	Zona Ed. Extensiva	127.582,00	RESIDENCIAL	0,714	35
SUC-IND	4	Zona Industrial	44.531,00	INDUSTRIAL	0,629	N/A
SUC-DOT	5	Zona Dotacional	111.768,00	DOTACIONAL	N/A	N/A

IDENTIFICADOR	ÁREA DE REPARTO	APROV MEDIO	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA
SUBS-S1A	AR-R1	0,75	23.000,00	RESIDENCIAL	0,75	50	30%
SUBS-S1B	AR-R1	0,75	30.500,00	RESIDENCIAL	0,75	50	30%
SUBS-SI	AR-I1	0,60	157.473,85	INDUSTRIAL	0,60	N/A	N/A

N/A: No aplicable

Art. 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1. Conforme a lo previsto en el articulo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, incluyendo el área de reparto AR-R1 cuyos parámetros se relacionan a continuación, definidas en los articulo 85 a 90 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones, quedando como sigue:

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-R1	0,75
AR-I1	0,60

2. La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Art. 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística[13.1] 1. los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 44 en las normas de protección del PGOU vigente con nivel de protección integral, y en el plano de ordenación estructural del núcleo principal O.4.

2. 2. En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial e identificados en el plano de ordenación estructural del municipio O.1.

Art. 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística[14.1] las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las identificadas como tales en la presente Adaptación Parcial a partir de los tipos recogidos en el PGOU vigente y en la legislación sectorial se recogen a continuación:

   a. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, constituido por los siguientes tipos:

      - SNUEP – Vías Pecuarias, regulado por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía;

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA
(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA

- SNUEP Cauces, riberas y márgenes, regulado por el Real Decreto Legislativo 1/2001 de Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de Reglamento del Dominio Público Hidraúlico (modificado por Real Decreto 30/92 y Real Decreto 606/2003); y Decreto 189/2002 de Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces;

- SNUEP Infraestructuras territoriales, regulado por la normativa sectorial que establece limitaciones o regimenes de autorización de usos edificatorios en las correspondientes zonas de protección o afección de infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos;

- SNUEP – Patrimonio Histórico, cuya regulación viene determinada por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

b. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística, constituido por los siguientes tipos:

- SNU – EP Agrícola, regulado por los artículos 152 a 155 del planeamiento vigente;

- SNU – EP Arqueológica, regulado por los artículos 156 a 159 del planeamiento vigente;

- SNU – EP Paisajística, cuya regulación se recoge en los artículos 160 a 163 del planeamiento vigente.

- SNU–EP Zona cautelar ante riesgos de inundación

  Se incluyen en esta categoría aquellos suelos definidos en el Plano de Riesgo Naturales y Tecnológicos del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba como Zona Cautelar ante riesgo de inundación.

- SNU–EP Hitos paisajísticos.

  Se consideran hitos paisajísticos las elevaciones de especial significación en la identidad comarcal, definidos por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba .

c. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 93 del documento citado en el párrafo anterior y en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y del urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en el Anexo 1 de estas Normas.

CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Art. 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

A los efectos previstos en el articulo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguientes plazos generales de programación y gestión:

- Para los Sectores SUBS–S1A, SUBS–S1B, SUBS-SI: Cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.

CAPÍTULO 6: SOBRE LA PREVENCIÓN Y EL CONTROL AMBIENTAL

Art. 17. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, las actuaciones que siguen deberán someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental que se indican:

- Evaluación Ambiental, los planes de desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando éste último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental

- Autorización Ambiental Unificada:

  Los Proyectos de urbanizaciones, así como los de establecimientos hoteleros, y construcciones asociadas a éstos, incluida la construcción de establecimientos comerciales y aparcamientos, en alguno de los siguientes casos:

  a) En suelo no urbanizable.

  b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.

  c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive. Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008.

  d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 hectáreas

  e) Que prevean la construcción de edificios de más de 15 plantas en superficie.

  Los Proyectos de zonas o polígonos industriales, en alguno de los siguientes casos:

  a) En suelo no urbanizable

  b) Que deriven de instrumentos de planeamiento urbanístico no sometidos a evaluación ambiental.

  c) Cuando así lo determine el informe de valoración ambiental del instrumento de planeamiento urbanístico del que derive.Esta determinación se ajustará a los criterios establecidos en el Anexo III del Real Decreto-Ley 1/2008.

d) Que esté dentro de alguno de los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000.e) Que ocupe una superficie superior a 25 hectáreas.

- Calificación Ambiental: Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de establecimientos hoteleros, comerciales y aparcamientos, así como zonas o polígonos industriales no incluidos en el apartado anterior,

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1. A los efectos previstos en el artículo 3,3 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente.

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada (DTP.1) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

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

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA. y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

   - Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

   - Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

(DTP.1) Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Prevalencia de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subrregional.

En virtud 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), dicho Plan Subregional, POTSURCO, y sus determinaciones sobrevenidas que afecten al Municipio de Montemayor tendrán prevalencia, en caso de contradicción, sobre las determinaciones del Planeamiento General del Municipio.

SEGUNDA. Suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo establecida por el Decreto-Ley 5/2012

En virtud del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, los municipios que no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de ocho años desde su aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo.

Habiendo transcurrido dicho plazo sin que se haya aprobado la revisión, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo.

INFORME DESCRIPTIVO DE LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN. SS. DE MONTEMAYOR PARA SU APROBACION RESPECTO AL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS. DE MONTEMAYOR APROBADO INICIALMENTE.

Se redacta el presente Informe para describir la Modificaciones introducidas en el documento del Plan General de de Ordenación Urbanística - Adaptación Parcial a la LOUA de las NN. SS. de Montemayor presentado para su Aprobación, respecto al documento Aprobado Inicialmente, consecuencia fundamentalmente de las correcciones que se derivan del Acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística y de los ajustes y determinaciones derivadas de la Adecuación al Planeamiento y Normativa con incidencia territorial y a los Informes Sectoriales emitidos.

Modificaciones derivadas del Acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Se completa la documentación de la planimetría del planeamiento vigente, incorporando así mismo la documentación correspondiente a los expedientes administrativos de los distintos procedimientos aprobados definitivamente.

Se incorporan como Anexo las Certificaciones del cumplimiento de las condiciones del artículo 45.1.c) y 45.2.A) de la LOUA en relación a los deberes de cesión y urbanización, respecto a los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado por ejecución.

La densidad de la unidad de ejecución UE-7 se ajusta a las determinaciones del planeamiento aprobado.

Se corrige el artículo 9 del Anexo Normativo y en la Memoria lo establecido en el artículo 10.1.A) b) de la LOUA, Modificado por la Ley 2/2012.

Se establecen en el Anexo Normativo y en la Memoria los coeficientes de ponderación por uso y tipología.

Se identifican como Sistemas Generales de Espacios Libres los cuatro existentes en las NNSS., se identifican el Anexo Normativo, en la Memoria y en los Planos y se reajusta el cálculo del estándar de la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres en función de la población proyectada.

Se incorpora un nuevo plano que representa los Sistemas Generales y los elementos estructurales protegidos.

Se representan en el Plano O3 los sectores del suelo urbanizable.

Se Modifica la Disposición Adicional PRIMERA sobre la Prevalencia de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subrregional.

Se incorpora una Disposición Adicional SEGUNDA sobre la Suspensión de la tramitación del planeamiento de desarrollo establecida por el Decreto-Ley 5/2012.

Modificaciones derivadas de la Adecuación al planeamiento y normativa con incidencia territorial.

Se realiza la adecuación, una vez Aprobado Definitivamente, a las determinaciones vinculantes que el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba establece para el Término Municipal de Montemayor:

Se identifican las zonas cautelares ante riesgo de inundación, e incluyendo sus determinaciones en las Ordenanzas del Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación urbanística, zona cautelar ante riesgos de inundación.

Se integran los Hitos Paisajísticos , identificados por el POTSURCO, determinando los ámbitos de protección de los mismos, e incluyendo sus determinaciones en las Ordenanzas del Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

Modificaciones derivadas del resultado del Informe Sectorial emitidos al Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU Aprobado Inicialmente por la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Córdoba.

Se incorporan como elementos estructurales protegidos el ESCUDO de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción, la CRUZ DEL CAMPO declarados BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español. En relación con el Decreto 571/1963, de protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares; y el PUENTE SOBRE EL ARROYO CARCHENA . Bien del Catálogo General en virtud de la D.A. 6ª.2 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En Córdoba, a 15 de abril de 2012