

## **ANEXO. MEMORIA DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS**

**Cumplimiento de la Resolución de la CPOT y U de Córdoba, 29 de julio de 2009**

En la Comisión celebrada el pasado 29 de julio de 2009 se resolvió Aprobar Definitivamente el PGOU de Cabra, quedando **a reserva de la simple subsanación de deficiencias** señaladas en el Informe emitido por el Servicio de Urbanismo.

A continuación se detallan las correcciones que se proponen para subsanar las deficiencias antes mencionadas.

Para sintetizar y explicar de forma clara las correcciones introducidas para el cumplimiento de la resolución se describen a continuación de forma somera los cambios efectuados en las distintas clases de suelo siguiendo el índice del Informe del Servicio de Urbanismo:

#### **A. Subsanación en relación con los documentos integrantes del Plan General de Ordenación Urbanística.**

Se elabora un Texto Refundido que incorpora la subsanación de deficiencias establecidas en la Resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como el texto aprobado definitivamente, refundiéndose todo en un solo documento.

#### **B. Subsanaciones en relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.**

**Justificación de modificaciones realizadas en sectores de suelo urbanizable motivadas por distintas afecciones:**

- El sector de uso residencial UR 03 a pasado a suelo no urbanizable ya que el trazado aprobado de la Autovía del Olivar supone la afección directa de una parte significativa de la superficie clasificada , necesaria para la ejecución de la autovía y la afección del resto de los suelos clasificados por encontrarse en zona de prohibición de la edificación por la distancia a la autovía, por lo que no tiene sentido alguno mantener la clasificación del suelo ni cambiarlo a suelo no sectorizado ya que sería imposible materializar edificabilidad alguna.
- El sector de suelo residencial SUS UR-05 pasa a ser un área de suelo urbanizable no sectorizado con la denominación SUNS 07, redefiniéndose sus límites para dejar fuera del ámbito los suelos de especial vulnerabilidad de acuerdo con el estudio geológico realizado en paralelo a la tramitación del Plan General en el que se define una línea a partir de la cual se desaconseja la implantación de usos que puedan contaminar el acuífero debido a la permeabilidad de los suelos. La reducción del ámbito por tanto se ha circunscrito a dicho límite, quedando el resto como suelo urbanizable no sectorizado con la intención de no desclasificar ningún suelo que no esté afectado por dicha situación de vulnerabilidad.
- Existen asimismo otra serie de ajustes de límites de sectores cuya justificación también proviene de las afecciones motivadas por las afecciones que se establecen por informes sectoriales, por el trazado de la autovía aprobado o por la necesidad de coherencia de las determinaciones del Plan General una vez realizados los ajustes exigidos en la Resolución de la Comisión Provincial, como son los siguientes:
  - a) Se clasifican como suelos urbanizables de uso industrial los terrenos comprendidos entre el sector P-1, Carretera de Monturque, y la variante de la A-318, antes clasificados como suelo no urbanizable para reserva de viario. La modificación de la propuesta de autovía, que se desplaza hacia el oeste y no se ajusta al trazado de la variante actual, deja sin efecto la propuesta de remodelación del enlace que motivó que estos suelos no tuviera la clasificación de

urbanizables, quedando ahora como un espacio residual rodeado por la variante y los suelos industriales sin posibilidad de uso alguno (ya que en la anterior resolución se establecía la inconveniencia de permitir usos de apoyo a la carretera en el espacio de suelo no urbanizable que se establecía en el Plan General como “reserva de viario”).

- b)** Se ajusta la delimitación del sector SUS/R 2 , Senda del Caz II en su contacto con la barriada Virgen de la Sierra en cumplimiento del Informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el que se establece la obligatoriedad de dejar fuera del sector de suelo urbanizable el cauce existente coincidiendo con dicho límite y que en el Plan General se proponía cubrir con un viario de nueva creación incluido en el ámbito del sector, viario y límite del sector que han tenido que ser desplazados unos metros hacia el oeste, lo que motiva una pequeña disminución de la superficie del sector que no afecta sustancialmente a la ordenación del mismo ni a sus parámetros.
- c)** Se incrementa la superficie del SUNS 08, La Higuera debido a la inclusión dentro del ámbito del carril existente en la actualidad para acceder a la zona, que debe convertirse en el vial de acceso, y el espacio necesario para resolver el enlace con la carretera de Priego. Esta superficie se había asignado inicialmente en el Plan General a un sector de suelo urbanizable sectorizado que ha sido desclasificado posteriormente por lo que ha sido necesario incorporarlo al área de suelo urbanizable no sectorizado para posibilitar el acceso a la zona.

**Omisión de la regulación y forma de obtención de los sistemas generales Parque Vía Verde Norte y Sur.**

Se vuelve a establecer la identificación de estos sistemas generales como SG-05 y SG-06 en los planos de ordenación estructural 3.2, y completa 4.8 (ver *Anexo. Planos*), y se establece su regulación y forma de obtención en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico Financiero.

AA-01Ronda de los Cerros		ARI-01Avda. de Belén	1 . Ronda de los Cerros-Arco viario norte
AA-04Apertura viario Sta Teresa Jornet		ARI-02Avda. de Belén Norte	
SGEL-01Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca		ARI-03Cerrillo La Horca	
SGEL-02Ronda de los cerros-Cerro de la Atalaya		ARI-32Avda. Fuente Las Piedras 1	
SGEL-03Ladera del Cerro de la Atalaya		ARI-33Avda. Fuente Las Piedras 2	
SGEL-04Cerro de la Atalaya		ARI-34Avda. Fuente Las Piedras 3	
		SUNC/R-01La Atalaya	
		SUS/R-05Viña Piedra	2 . Área Central
		SUS/R-06Cerro de La Atalaya	
		ARI-07Avda. de Andalucía 1	
		ARI-08Avda. de Andalucía 2	
		ARI-09Senda del Caz	
		ARI-10Colegio Ntra.Sra. Sierra-Centro de Salud	
		SUS/R-01Senda del Caz 1	
		SUS/R-02Senda del Caz 2	3 . Entorno Río Cabra
		SUS/R-03Senda de Enmedio	
AA-02Viario El Pedroso		ARI-19Carretera de Lucena	
AA-05Ronda Sur del Río Cabra		ARI-20Calle Tinte	
		ARI-21Borde Urbano Río Cabra - El Cerro	
		ARI-22Borde Urbano Río Cabra - Colegio Público Angel Cruz Rueda	
		ARI-23Borde Urbano Río Cabra-Prolongación C/Alejandro de Vida Hidalgo	
		ARI-24Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo	4 . Actuaciones urbanas
		ARI-25Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo	
		ARI-26Borde Urbano Río Cabra - Sevillana	
		ARI-27Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojardín	
		ARI-28Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite	
		ARI-29Borde Urbano Río Cabra-Industrias y cocheras Vado del Moro	
		ARI-30Borde Urbano Río Cabra-Industrias y ocio Vado del Moro	
		ARI-31Borde Urbano Río Cabra - Final C/Vado del Moro	
		PERI-01Huerta La Villa	
AA-03Apertura viario		ED-01Estudio de Detalle Avenida de Andalucía	
AA-06Viario Plaza de Toros		ARI-04Bodega	
SGEL-05Parque de la Vía Verde Sur		ARI-05Avda. Pedro Iglesias	
SGEL-06Parque de la Vía Verde Norte		ARI-06Avenida de Portugal	
		ARI-11Avda. González Meneses	
		ARI-12Campo Chico	
		ARI-13Ampliación Hospital	
		ARI-14Avda. Fuente del Río	
		ARI-15Terciario c/Vado del Moro	
		ARI-16Conexión Pedroso-Avda. Fuente del Río	
		ARI-17Avda. Fuente del Río 2	
		ARI-18C/ Historiador García Montero	
		SUNC/R-02Cooperativa Olivarrera	
		SUS/R-04Estación de Autobuses-Avda. de Andalucía	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	6.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td>130.000</td><td></td><td></td><td></td><td>130.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td>130.000</td><td></td><td></td><td></td><td>130.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:	130.000				130.000	Coste Total:	130.000				130.000	SGEL-01
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:	130.000				130.000																													
Coste Total:	130.000				130.000																													
Nombre:	Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	Propiedad Suelo:	Privado																															
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																															
Objeto:	Acondicionamiento del contacto del Cerro Gordo con la Ronda de los Cerros.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	15.450	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td colspan="5">Coste de Suelo:</td></tr><tr><td colspan="4">Coste de Ejecución:</td><td>325.000</td></tr><tr><td colspan="4">Coste Total:</td><td>325.000</td></tr></table>						Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:					Coste de Ejecución:				325.000	Coste Total:				325.000
Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																									
Coste de Suelo:																													
Coste de Ejecución:				325.000																									
Coste Total:				325.000																									
Nombre:	Ronda de los cerros-Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado																										
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																										
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.							SGEL-02																					

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	12.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td colspan="5">Coste de Suelo:</td></tr><tr><td colspan="4">Coste de Ejecución:</td><td>250.000</td></tr><tr><td colspan="4">Coste Total:</td><td>250.000</td></tr></table>						Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:					Coste de Ejecución:				250.000	Coste Total:				250.000
Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																									
Coste de Suelo:																													
Coste de Ejecución:				250.000																									
Coste Total:				250.000																									
Nombre:	Ladera del Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado	SGEL-03																									
Área de Reparto:	AR-02	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																										
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.																												

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	25.000	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td colspan="5">Coste de Suelo:</td></tr><tr><td colspan="4">Coste de Ejecución:</td><td>400.000</td></tr><tr><td colspan="4">Coste Total:</td><td>400.000</td></tr></table>						Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:					Coste de Ejecución:				400.000	Coste Total:				400.000
Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																									
Coste de Suelo:																													
Coste de Ejecución:				400.000																									
Coste Total:				400.000																									
Nombre:	Cerro de la Atalaya	Propiedad Suelo:	Privado																										
Área de Reparto:	AR-01	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																										
Objeto:	Adecuación paisajística y acondicionamiento para su uso público del nuevo Parque de La Atalaya en continuidad con los espacios libres asociados a la Ronda de los Cerros, respetando las condiciones de materiales y vegetación cartacterísticas del Cerro.							SGEL-04																					

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	0	<div>FINANCIACIÓN: (Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td>150.000</td><td></td><td></td><td></td><td>150.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td>150.000</td><td></td><td></td><td></td><td>150.000</td></tr></table>							Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:						Coste de Ejecución:	150.000				150.000	Coste Total:	150.000				150.000	SGEL-05
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta Andalucía	Privados	Totales																													
Coste de Suelo:																																		
Coste de Ejecución:	150.000				150.000																													
Coste Total:	150.000				150.000																													
Nombre:	Parque de la Vía Verde Sur	Propiedad Suelo:	Público																															
Área de Reparto:		Modo Gestión:																																
Objeto:	Ajardinamiento y acondicionamiento para uso público del espacio existente entre la Vía Verde y la Avda. de Góngora.																																	

Tipo:	Espacios libres	Suelo a Obtener:	21.000	<div>FINANCIACIÓN:</div> <div>(Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta</th><th>Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td>925.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>925.000</td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td>400.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>400.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td>1.325.000</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>1.325.000</td></tr></table>								Ayuntamiento	Admon. Central	Junta	Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:	925.000					925.000	Coste de Ejecución:	400.000					400.000	Coste Total:	1.325.000					1.325.000	SGEL-06
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta	Andalucía	Privados	Totales																																	
Coste de Suelo:	925.000					925.000																																	
Coste de Ejecución:	400.000					400.000																																	
Coste Total:	1.325.000					1.325.000																																	
Nombre:	Parque de la Vía Verde Norte	Propiedad Suelo:	Privado																																				
Área de Reparto:		Modo Gestión:	Expropiación																																				
Objeto:	Ajardinamiento y acondicionamiento para uso público del espacio existente entre la Vía Verde y la Avda. de Góngora.																																						

Tipo:	Inf. del transporte	Suelo a Obtener:	30.000	<div>FINANCIACIÓN:</div> <div>(Euros)</div> <table><tr><th></th><th>Ayuntamiento</th><th>Admon. Central</th><th>Junta</th><th>Andalucía</th><th>Privados</th><th>Totales</th></tr><tr><td>Coste de Suelo:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Coste de Ejecución:</td><td></td><td></td><td></td><td>1.500.000</td><td></td><td>1.500.000</td></tr><tr><td>Coste Total:</td><td></td><td></td><td></td><td>1.500.000</td><td></td><td>1.500.000</td></tr></table>								Ayuntamiento	Admon. Central	Junta	Andalucía	Privados	Totales	Coste de Suelo:							Coste de Ejecución:				1.500.000		1.500.000	Coste Total:				1.500.000		1.500.000
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta	Andalucía	Privados	Totales																																
Coste de Suelo:																																						
Coste de Ejecución:				1.500.000		1.500.000																																
Coste Total:				1.500.000		1.500.000																																
Nombre:	Centro de Transportes	Propiedad Suelo:	Privado	<div>SGIT-01</div>																																		
Área de Reparto:	AR-06	Modo Gestión:	Compensación aprovechamiento																																			
Objeto:	Urbanización básica del área para la implantación gradual de un centro de transportes asociado a las implantaciones productivas colindantes.																																					

7. ANÁLISIS DE LOS COSTES DEL PLAN.

Del análisis de las fichas y tablas anteriores se deduce que el coste total de las actuaciones del Plan es de 18.610.000 euros, de los cuales 3.105.000 € son de inversión pública y 15.505.000 € corresponden a los nuevos sectores de planeamiento de iniciativa privada.

Los costes se indican en las tablas adjuntas considerando los costes de ejecución ya que el suelo se obtiene por compensación de aprovechamientos.

Por administraciones, el 8% de la inversión se asigna a la Administración Autónoma, el 9% al Ayuntamiento de Cabra y el 83% a la inversión privada.

Sectorialmente, los costes se distribuyen entre Espacios Libres el 14%, Infraestructuras de Transportes el 8%, y Redes de Infraestructuras el 78%.

A continuación se incluye un resumen de los costes por sectores de inversión.

Administración Local	1.605.000 €
Administración Autonómica	1.500.000 €
Privados	15.505.000 €
<b>TOTAL</b>	<b>18.610.000 €</b>

Como se ha visto anteriormente, la inversión prevista para el Ayuntamiento en total es de 1.605.000 euros, lo cual supondría aproximadamente 200.600 €/año considerando un periodo de desarrollo para la ejecución total del Plan de 8 años, cantidad perfectamente admisible considerando los ingresos de carácter urbanístico que genera la ejecución de los sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado de iniciativa privada.

FINANCIACIÓN:					
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:					
Coste de Ejecución:			1.500.000		1.500.000
Coste Total:			1.500.000		1.500.000

Inf. del transporte

Euros

FINANCIACIÓN:					
	Ayuntamiento	Admon. Central	Junta de Andalucía	Privados	Totales
Coste de Suelo:	925.000				925.000
Coste de Ejecución:	680.000			975.000	1.655.000
Coste Total:	1.605.000			975.000	2.580.000

Espacios libres

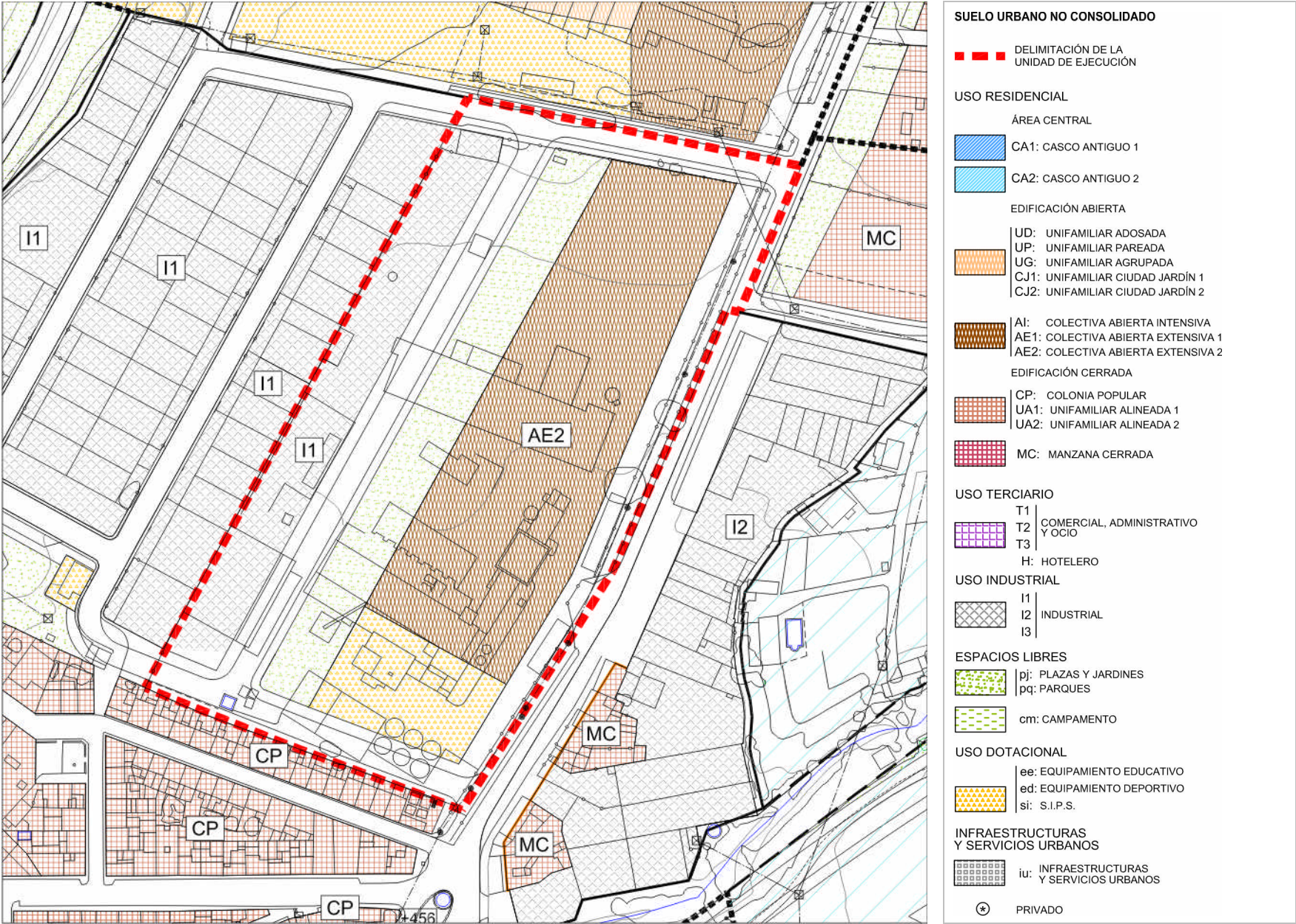
Euros



**C. Subsanaciones en relación a las Áreas de Reforma Interior, Sectores de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, y suelo urbanizable no sectorizado.**

**Desproporcionada relación de techo construido por vivienda protegida para el sector SUNC R-2.**

Se ha subsanado el error, de modo que el número correcto de viviendas protegidas es de 55 viviendas.



**OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:**

Reforma urbana de la zona una vez que se produzca el traslado de la actividad industrial actual para su reconversión a uso residencial en virtud de su privilegiada situación urbana y dentro de la estrategia global del Plan General de concentrar las grandes implantaciones industriales y de transformación agrícola en el exterior del núcleo urbano.

Configuración del frente urbano hacia la avenida de Belén con vivienda colectiva e introducción de franja de espacios libres para resolver la articulación con la zona de uso industrial colindante con el polígono Atalaya con posibilidad de uso comercial en planta baja que active la zona.

El Plan Parcial deberá disponer los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas.

Reserva de plazas para aparcamientos públicos: 1 pza/100 m2t

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Uso global:	RESIDENCIAL

**ORDENACIÓN**

Superficie bruta (m²):	30.700
Superficie Edificable Total (m²t):	20.400
Coefficiente Edificabilidad:	0,66

**APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN**

Area de Reparto:	AR-11
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,7675
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a)	23.563
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	21.206
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	2.356
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	0

**VIVIENDA**

Densidad (viv/Ha):	45,60
TOTAL viviendas:	140

**RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Coefficiente Edificabilidad protegida:	0,34
Nº mínimo viviendas protegidas:	55

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

**USO E INTENSIDAD**

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50	10.625
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00	5.475
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50	4.300

**DOTACIONES**

Espacios Libres (m²):	4.000
Dotaciones (m²):	2.120

**DESARROLLO**

Sistema de Actuación:	Compensación
Figura de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada

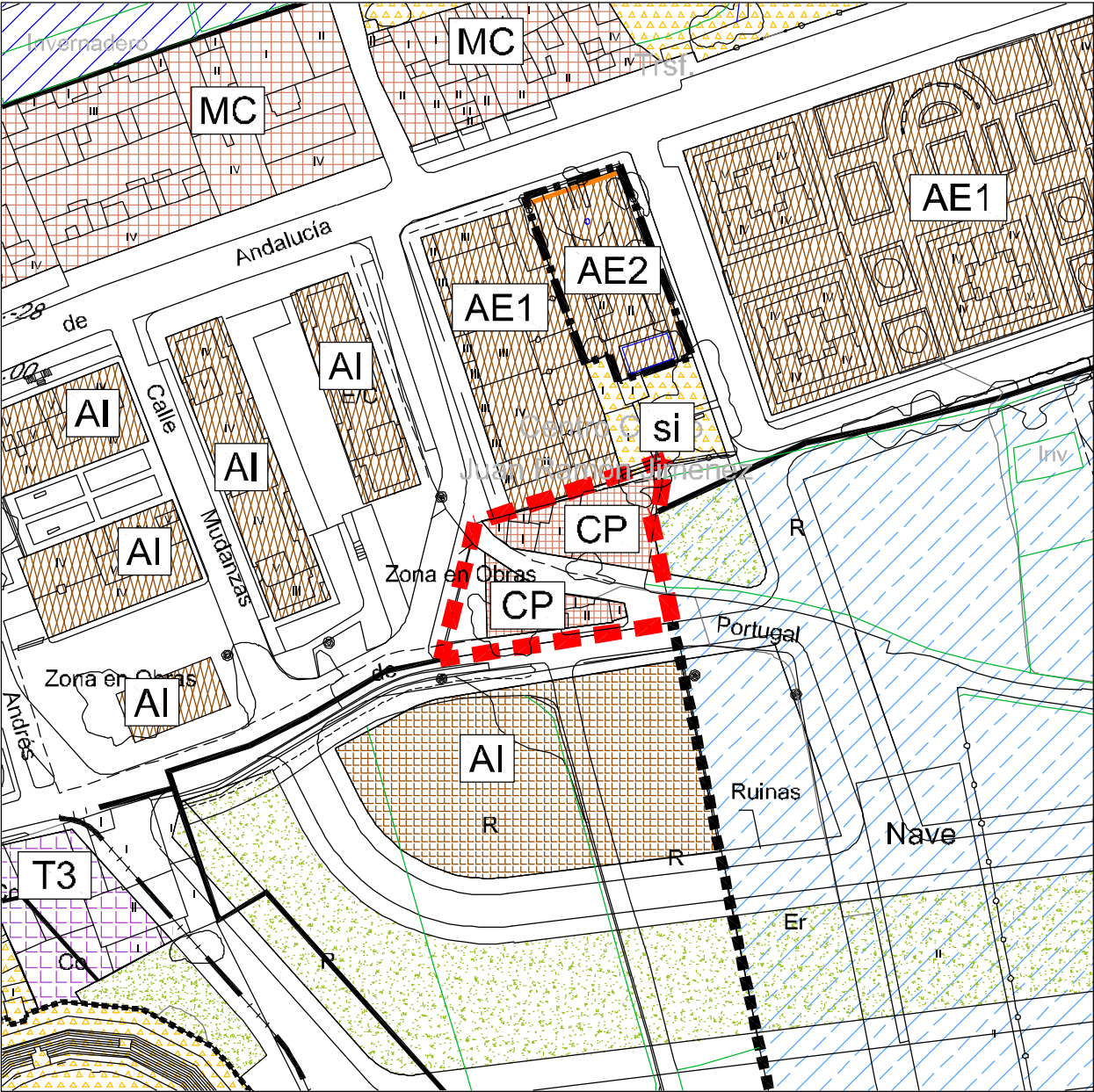
**PROGRAMACIÓN**

Área de Intervención:	Actuaciones urbanas
Prioridad:	Segundo Cuatrienio

### **Ajuste del techo edificable previsto para el ARI-06**

Se han subsanado los parámetros de edificabilidad, y el aprovechamiento del ARI-06 en las fichas de determinaciones, en las fichas del área de reparto 16, y en la tabla de gestión de las áreas de reparto en SUnC.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

USO RESIDENCIAL

ÁREA CENTRAL

CA1: CASCO ANTIGUO 1

CA2: CASCO ANTIGUO 2

EDIFICACIÓN ABIERTA

UD: UNIFAMILIAR ADOSADA

UP: UNIFAMILIAR PAREADA

UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA

CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1

CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2

AI: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA

AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1

AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2

EDIFICACIÓN CERRADA

CP: COLONIA POPULAR

UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1

UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2

MC: MANZANA CERRADA

USO TERCIARIO

T1: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO

T2: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO

T3: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO

H: HOTELERO

USO INDUSTRIAL

I1: INDUSTRIAL

I2: INDUSTRIAL

I3: INDUSTRIAL

ESPACIOS LIBRES

pj: PLAZAS Y JARDINES

pq: PARQUES

cm: CAMPAMENTO

USO DOTACIONAL

ee: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

ed: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

si: S.I.P.S.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

iu: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

PRIVADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de Suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta (m²): 1.100

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global: RESIDENCIAL

Superficie Edificable Total (m²t): 800

Coefficiente Edificabilidad: 0,73

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Area de Reparto: AR-16

Coef. Aprovechamiento Medio: 1,2727

Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.): 1.400

Aprovechamiento Subjetivo (u.a.): 1.260

10% Aprovechamiento Medio (u.a.): 140

Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.): 0

VIVIENDA

Densidad (viv/Ha): 27,27

TOTAL viviendas: 3

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Coefficiente Edificabilidad protegida: 0,00

Nº mínimo viviendas protegidas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75	800

DOTACIONES

Espacios Libres (m²):

Dotaciones (m²):

DESARROLLO

Sistema de Actuación: Compensación

Figura de Planeamiento: Estudio de Detalle

Iniciativa de Planeamiento: Privada

PROGRAMACIÓN

Área de Intervención: Actuaciones urbanas

Prioridad: Primer Cuatrienio

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Reordenación y regularización del espacio ocupado por dos viviendas tradicionales que han quedado en el límite de las Unidades de Ejecución desarrolladas a partir del Plan General para posibilitar una mejor integración en el conjunto urbano en el que de hecho ya se encuentran.

Avenida de Portugal		AR-16
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	1.400
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		1.100
Aprovechamiento Medio:		1,2727
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-06

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Avda. de Andalucía		AR-17
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	6.318
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		5.850
Aprovechamiento Medio:		1,0800
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-07  ARI-08

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

Senda del Caz-Campo Chico-Avda. Fte. del Río		AR-18
Aprovechamiento Objetivo	100% (UA)	15.475
Cesiones asistemáticas:		
Suelo (M2):		18.760
Aprovechamiento Medio:		0,8249
Clase de Suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	

Areas no lucrativas a obtener en el Área de Reparto	Sectores o Unidades de Ejecución incluidos en el Área de Reparto
	ARI-09  ARI-12

Usos y Tipologías	Coeficiente
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2)	1,50
UR-ABIERTA EXTENSIVA (AE2) PROTEGIDA	1,00
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI)	1,50
UR-ABIERTA INTENSIVA (AI) PROTEGIDA	1,00
UR-CASCO ANTIGUO (CA1)	1,75
UR-CASCO ANTIGUO (CA2)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP)	1,75
UR-COLONIA POPULAR (CP) PROTEGIDA	1,00
UR-DOTACIONAL PRIVADO	0,50
UR-HOTELERO (H)	1,50
UR-INDUSTRIAL (I1)	0,50
UR-MANZANA CERRADA (MC)	1,50
UR-MANZANA CERRADA (MC) PROTEGIDA	1,00
UR-TERCIARIO (T)	1,50
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ADOSADA (UD) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ1)	2,00
UR-UNIFAMILIAR AISLADA CIUDAD JARDIN (CJ2)	2,00
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2)	1,75
UR-UNIFAMILIAR ALINEADA (UA2) PROTEGIDA	1,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00
UR-UNIFAMILIAR PAREADA (UP)	2,00

GESTIÓN DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO								
AREAS DE REPARTO (SUNC)	Identificación	Superficie (S)	Coef. A. Medio (Am)	A. Objetivo (Ao)	A. Medio (S*Am)	A. subjetivo (As=0,9*S*Am)	A. Municipal (10%Am)	Excesos/Defectos Aprovechamientos (Ao-As-10%Am)
AR-10	SUNC/R-01	105.200		89.138	89.138	80.224	8.914	0
	TOTAL	105.200	0,8473	89.138	89.138	80.224	8.914	0
AR-11	SUNC/R-02	30.700		23.563	23.563	21.206	2.356	0
	TOTAL	30.700	0,7675	23.563	23.563	21.206	2.356	0
AR-12	PERI-01	20.000		8.250	8.250	7.425	825	0
	TOTAL	20.000	0,4125	8.250	8.250	7.425	825	0
AR-13	PERI-02	47.450		27.500	27.500	24.750	2.750	0
	TOTAL	47.450	0,5796	27.500	27.500	24.750	2.750	0
AR-14	ARI-01	5.500		5.198	5.245	4.720	524	-47
	ARI-02	4.260		4.050	4.062	3.656	406	-12
	ARI-03	12.850		13.150	12.254	11.028	1.225	897
	ARI-04	9.160		7.898	8.735	7.861	873	-837
	TOTAL	31.770	0,9536	30.296	30.296	27.265	3.028	0
AR-15	ARI-05	930		1.677	1.640	1.476	164	37
	ARI-11	4.100		7.195	7.232	6.508	723	-37
	TOTAL		1,76	8.872	8.872	7.985	887	0
AR-16	ARI-06	1.100		1.400	1.400	1.260	140	0
	TOTAL	1.100	1,2727	1.400	1.400	1.260	140	0
AR-17	ARI-07	2.850		3.078	3.078	2.770	308	0
	ARI-08	3.000		3.240	3.240	2.916	324	0
	TOTAL		1,08	6.318	6.318	5.686	632	0
AR-18	ARI-09	9.200		8.073	7.589	6.830	759	483
	ARI-12	9.560		7.403	7.886	7.097	789	-483
	TOTAL	18.760	0,82	15.475	15.475	13.928	1.548	0
AR-19	ARI-10	4.460		2.903	2.903	2.612	290	0
	TOTAL	4.460	0,6508	2.903	2.903	2.612	290	0
AR-20	ARI-13	5.200		1.600	1.600	1.440	160	0
	TOTAL	5.200	0,3077	1.600	1.600	1.440	160	0
AR-21	ARI-15	5.000		5.625	5.738	5.165	574	-113
	ARI-16	3.430		4.050	3.937	3.543	394	113,0
	TOTAL		1,1477	9.675	9.675	8.708	968	0
AR-22	ARI-14	7.425		9.420	9.420	8.478	942	0
	TOTAL	7.425	1,2687	9.420	9.420	8.478	942	0
AR-23	ARI-18	6.225		2.800	2.800	2.520	280	0
	TOTAL	6.225	0,4498	2.800	2.800	2.520	280	0
AR-24	ARI-17	5.150		2.800	2.800	2.520	280	0
	TOTAL	5.150	0,5437	2.800	2.800	2.520	280	0
AR-25	ARI-19	3.940		3.813	3.027	2.724	303	786
	ARI-20	6.180		4.712	4.747	4.273	475	-35
	ARI-21	13.000		9.913	9.986	8.988	999	-74
	ARI-22	15.000		13.150	11.523	10.370	1.152	1.628
	SG/AA adscritos al AR	3.000			2.305	2.074	230	-2.305
	TOTAL	41.120	0,7682	31.587	31.587	28.429	3.159	0
AR-26	ARI-23	2.670		2.295	2.491	2.241	249	-195
	ARI-24	1.738		1.775	1.621	1.459	162	154
	ARI-25	1.475		1.418	1.376	1.238	138	41
	TOTAL	5.883	0,9328	5.488	5.488	4.939	549	0
AR-27	ARI-26	3.600		4.860	4.860	4.374	486	0
	ARI-27	2.000		2.700	2.700	2.430	270	0
	ARI-28	9.300		12.555	12.555	11.300	1.256	0
	ARI-29	7.200		9.720	9.720	8.748	972	0
	ARI-30	9.150		12.353	12.353	11.117	1.235	0
	ARI-31	6.000		8.100	8.100	7.290	810	0
	TOTAL	37.250	1,3500	50.288	50.288	45.259	5.029	0
AR-28	ARI-32	32.610		20.859	20.859	18.773	2.086	0
	TOTAL	32.610	0,6397	20.859	20.859	18.773	2.086	0
AR-29	ARI-33	17.200		11.610	12.021	10.819	1.202	-411
	ARI-34	7.900		5.933	5.521	4.969	552	411
	TOTAL	25.100	0,70	17.543	17.543	15.788	1.754	0
AR-30	ARI-35	21.300		11.730	11.675	10.507	1.167	56
	ARI-36	3.750		2.000	2.055	1.850	206	-56
	TOTAL	25.050	0,55	13.730	13.730	12.357	1.373	0

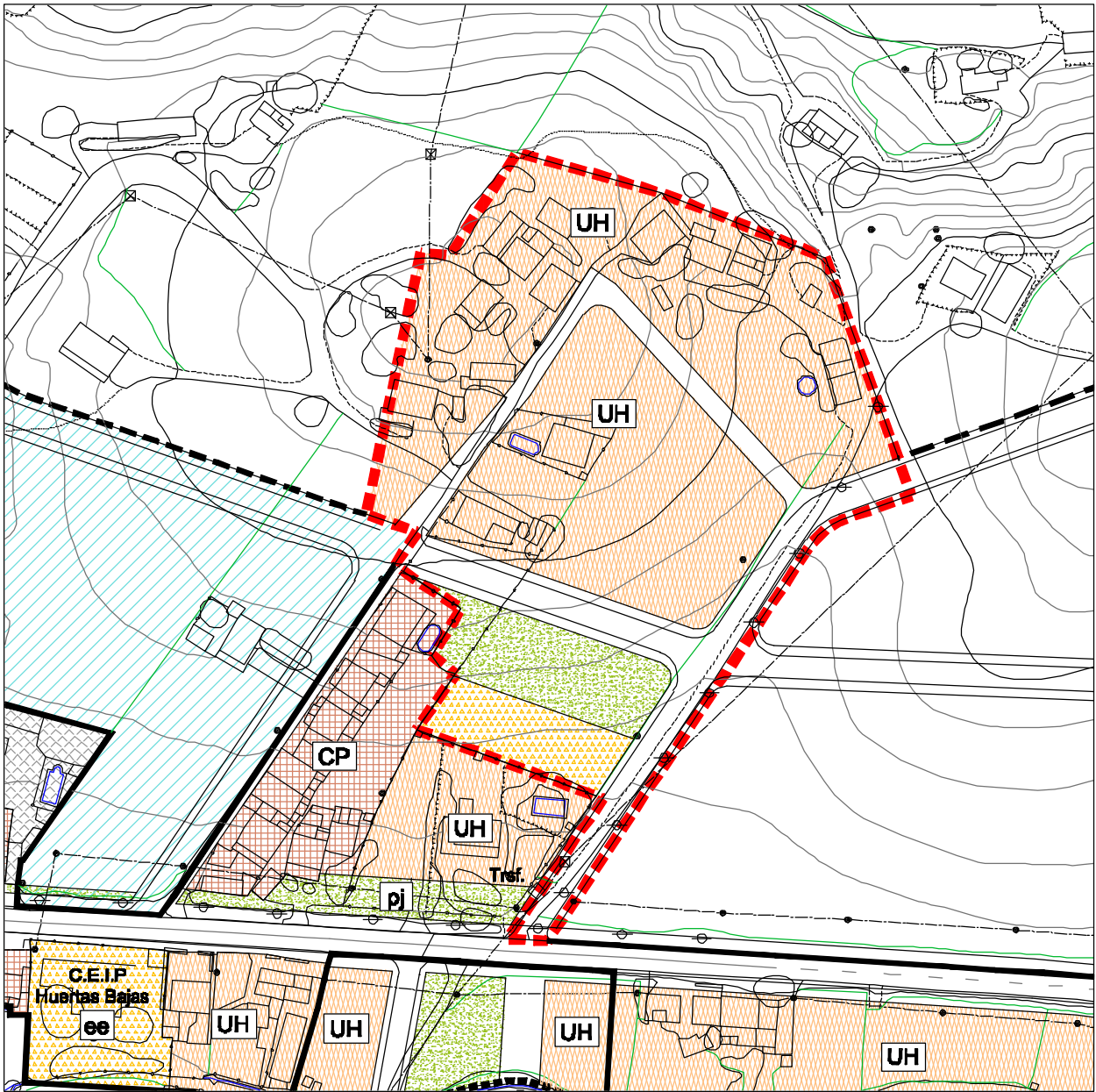
**Omisión de la determinación del número de plantas en el plano de ordenación completa para las ARI 32, 33 y 34.**

Se ha incorporado el número de plantas de las ARI-32, 33 y 34 en los planos de ordenación completa 4.3 y 4.4 (ver *Anexo. Planos*).

**Ausencia de determinación de la superficie de dotaciones en el ARI-35.**

Se ha introducido en la ficha del ARI-35 la superficie correspondiente de espacios libres y equipamientos, calificados en el Plano de Ordenación Completa.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
	DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
USO RESIDENCIAL	
ÁREA CENTRAL	
	CA1: CASCO ANTIGUO 1
	CA2: CASCO ANTIGUO 2
EDIFICACIÓN ABIERTA	
	UD: UNIFAMILIAR ADOSADA
	UP: UNIFAMILIAR PAREADA
	UG: UNIFAMILIAR AGRUPADA
	CJ1: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 1
	CJ2: UNIFAMILIAR CIUDAD JARDÍN 2
EDIFICACIÓN CERRADA	
	AI: COLECTIVA ABIERTA INTENSIVA
	AE1: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 1
	AE2: COLECTIVA ABIERTA EXTENSIVA 2
EDIFICACIÓN CERRADA	
	CP: COLONIA POPULAR
	UA1: UNIFAMILIAR ALINEADA 1
	UA2: UNIFAMILIAR ALINEADA 2
	MC: MANZANA CERRADA
USO TERCIARIO	
	T1: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	T2: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	T3: COMERCIAL, ADMINISTRATIVO Y OCIO
	H: HOTELERO
USO INDUSTRIAL	
	I1: INDUSTRIAL
	I2: INDUSTRIAL
	I3: INDUSTRIAL
ESPACIOS LIBRES	
	pj: PLAZAS Y JARDINES
	pq: PARQUES
	cm: CAMPAMENTO
USO DOTACIONAL	
	ee: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
	ed: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	si: S.I.P.S.
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	
	iu: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS
	PRIVADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL		
Clase de Suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO	
Superficie bruta (m²):	21.300	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
Uso global:	RESIDENCIAL	
Superficie Edificable Total (m²t):	6.900	
Coeficiente Edificabilidad:	0,32	
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN		
Area de Reparto:	AR-30	
Coef. Aprovechamiento Medio:	0,5481	
Aprov. Objetivo Homogeneizado (u.a.):	11.730	
Aprovechamiento Subjetivo (u.a.):	10.507	
10% Aprovechamiento Medio (u.a.):	1.167	
Excesos/Defectos aprovecham.(u.a.):	56	
VIVIENDA		
Densidad (viv/Ha):	14,08	
TOTAL viviendas:	30	
RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		
Coeficiente Edificabilidad protegida:	0,00	
Nº mínimo viviendas protegidas:	0	
USO E INTENSIDAD		
Usos y Tipologías	coef. uso y tipología	Edificabilidad (m²t)
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS (UH)	2,00	4.830
UR-UNIFAMILIAR HUERTAS BAJAS PROTEGIDA (UH)	1,00	2.070
DOTACIONES		
Espacios Libres (m²):	1.200	
Dotaciones (m²):	1.000	
DESARROLLO		
Sistema de Actuación:	Compensación	
Figura de Planeamiento:	Estudio de Detalle	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
PROGRAMACIÓN		
Área de Intervención:	Huertas Bajas	
Prioridad:	Segundo Cuatrienio	

OBJETIVOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Ordenación de una zona ocupada mayoritariamente por viviendas unifamiliares manteniendo el uso y la tipología existente y garantizando su urbanización. Ejecución del vial que permite la conexión entre las áreas de suelo urbanizable situadas a ambos lados de la zona y previsión de una zona de espacios libres y equipamientos asociada a éste.

## **D. Subsanaciones en relación con el Suelo No Urbanizable.**

### **- Sobre las categorías y subcategorías:**

**Omisión de la inclusión de los suelos de especial protección arqueológica tanto en las Normas Urbanísticas (Artículos 8.268 y 8.273) así como en la leyenda del plano 2 de ordenación estructural del suelo no urbanizable.**

Se incluye un nuevo apartado 4 en el artículo 8.268 de las Normas para definir las Zonas Arqueológicas como SNUEP por planificación urbanística. Así mismo, se introduce un nuevo artículo que establece las condiciones de ordenación de este tipo de SNUEP Zonas Arqueológicas.

#### **Artículo 8.268 (e) Zonificación.**

*A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen la siguiente zona de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General:*

1. *Suelo no urbanizable de especial protección Entorno de la Atalaya-Calvario.*
2. *Suelo no urbanizable de especial protección Laguna de San Cristóbal.*
3. *Suelo no urbanizable de especial protección Márgenes del río Cabra.*
4. *Suelo no urbanizable de especial protección Zonas Arqueológicas.*

#### **Artículo 8.273 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Zonas Arqueológicas.**

*Estas condiciones son de aplicación al suelo así identificado en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.*

1. *Se considera como actividad genérica de esta zona de suelo no urbanizable la relacionada con la actividad arqueológica de investigación y puesta en valor de los elementos arqueológicos existentes, así como la actividad agropecuaria:*
  - a. *Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.*
2. *Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:*

*Agropecuarios:*

  - a. *La repoblación forestal.*

*Actividades realizadas en el medio natural:*

  - a. *Adecuaciones naturalísticas.*
3. *Se consideran usos prohibidos todos los demás.*

En la leyenda de los planos 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, de ordenación completa y 02, de Ordenación Estructural se ha trasladado la categoría de zonas arqueológicas protegidas a la categoría de SNUEP por planificación urbanística (ver *Anexo. Planos*).

**Corrección en la referencia de obligaciones arqueológicas establecidas en el PGOU en el caso de actividades en Zonas de especial interés arqueológico (Artículos 9.27 y 9.28)**

Se modifica el contenido del artículo 9.27 especificando que la regulación de las actividades realizadas en Zonas de especial interés arqueológico se realizará según lo establecido en la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía. En el caso de la regulación de Zonas de cautela arqueológica (artículo 9.28), se especifica que el régimen de protección cautelar se ceñirá a la prescripción de informe previo por parte de la Consejería de Cultura.

Se corrige error material relativo a la identificación de los BIC en Suelo no Urbanizable, ya que no son zonas arqueológicas declaradas como tales.

**Artículo 9.27 (e) Regulación de las Zonas de especial interés arqueológico y Bienes de interés Cultural en Suelo no Urbanizable.**

*Para las zonas identificadas en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal como Especialmente Protegidas por el Plan General o como Bienes de Interés Cultural (BIC), en el caso de realización de obras, edificaciones, instalaciones o actuaciones que supongan la remoción del terreno, se estará a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

**Artículo 9.28 (e) Regulación de las Zonas de cautela arqueológica.**

- 1. Para los ámbitos de Cautela Arqueológica identificados en el Plano de Estructura del Término Municipal y Ordenación del Suelo no Urbanizable, el régimen de usos y actividades permitidas será el correspondiente a la Zona de Suelo no Urbanizable en que se encuentre situado.*
- 2. Para la realización de obras, edificaciones, instalaciones o actuaciones en estas zonas será preceptivo la emisión de informe previo por parte del órgano competente, de la Consejería de Cultura, en los procedimientos de autorización, en el que se establezcan de forma motivada las actuaciones que en su caso deban realizarse.*

- **Sobre la regulación de los usos y edificaciones permitidas:**

**Omisión de justificación de la dimensión de superficie construida en alojamientos temporales para empleados agrarios (Artículo 8.252.4ap.5.)**

Se establece, en función del número de trabajadores alojados en las edificaciones, la superficie mínima y máxima construida.

**Artículo 8.252 (p) Actividad agropecuaria**

- ...
5. *Edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:*
- a. *Los alojamientos estarán destinados a albergar un mínimo de 25 trabajadores, con una superficie mínima construida de 400 m<sup>2</sup>t, y un máximo de 100 trabajadores, en cuyo caso la superficie máxima construida será de 1.500 m<sup>2</sup>t.*
  - b. *Altura máxima de cuatro (4) metros.*
  - c. *Será preceptiva la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta.*
  - d. *Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.*
  - e. *Deberán contar con una dotación mínima de servicios comunes para el buen funcionamiento del conjunto tales como instalaciones destinadas al ocio, cocinas, comedores, aseos y vestuarios.*
  - f. *Cierres de fincas: Los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.*
  - g. *Abastecimiento de agua: Deberá contar con agua sanitariamente potable y por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.*
  - h. *Evacuación de residuales: Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras o a canalizaciones de saneamiento en caso de que existan próximas a la implantación.*
  - i. *Energía eléctrica: las construcciones deberán disponer de una instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a un sistema de generación propio realizado de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, o en su caso, la normativa vigente.*
  - j. *Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca.*
  - k. *Condiciones estéticas. Las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas; no deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser acordes con el entorno.*



**Omisión de la inclusión, como uso autorizable, en suelos de carácter natural o rural de las instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable (Artículos 8.276 y 8.277, antes 8.275 y 8.276); así como, la regulación de las condiciones de implantación de las mismas (Artículo 8.255.3ap.)**

Se incluye como uso autorizable de Infraestructuras las instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable tanto en los SNU de carácter rural Estribaciones de la Sierra de Cabra como de Campiña.

***Artículo 8.276 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter rural  
Estribaciones de la Sierra de Cabra.***

...

3. *Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo en cualquier caso la vegetación arbórea existente.*

*Agropecuaria:*

- a. La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.*
- b. La repoblación forestal.*
- c. Viveros incluyendo sus instalaciones anexas.*
- d. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.*
- e. Casetas de guarda de aperos.*
- f. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola.*

*Industrial:*

- a. Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.*

*Actividades realizadas en el medio natural:*

- a. Actividades naturalísticas.*
- b. Adecuaciones recreativas.*
- c. Parque rural.*

*Infraestructuras:*

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.*
- b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.*
- c. Instalaciones de servicio a las carreteras y ferrocarril*
- d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.*
- e. Instalaciones de líneas eléctricas.*
- f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.*
- g. Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.*

...

**Artículo 8.277 (p) Ordenación del Suelo no Urbanizable de carácter rural Campiña.**

...

3. *Se consideran usos susceptibles de autorización, manteniendo la vegetación natural existente:*

*Agropecuaria:*

- a. Agricultura intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío.*
- b. Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico.*
- c. Viveros incluyendo sus edificaciones anexas.*
- d. Ganadería en régimen estabulado*
- e. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.*
- f. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.*
- g. Instalaciones de apoyo a la actividad agrícola*
- h. Casetas de aperos*
- i. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria*
- j. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las labores agrícolas.*

*Industrial:*

- a. Grandes industrias*
- b. Industrias vinculadas al medio rural*
- c. Vertederos*
- d. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.*
- e. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.*
- f. Centros de recepción y descontaminación.*
- g. Plantas de tratamiento de residuos de obra ó de las explotaciones mineras o canteras.*
- h. Otras industrias.*

*Actividades realizadas en el medio natural:*

- a. Adecuaciones naturalísticas.*
- b. Adecuaciones recreativas.*
- c. Parque rural.*

*Infraestructuras:*

- a. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.*
- b. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.*
- c. Instalaciones de servicio a las carreteras.*
- d. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.*
- e. Instalaciones de líneas eléctricas.*
- f. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.*
- g. Instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable.*

...

Se incluye un nuevo apartado en el artículo 8.255 donde se regulan las condiciones de implantación de este tipo de instalaciones.

#### **Artículo 8.255 (p) Infraestructuras**

...

##### **CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:**

1. *Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección establecidos por la legislación sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia; en particular serán de aplicación la legislación de carreteras. En las zonas de afección de las carreteras estatales según se determina en la Ley 25/88 de Carreteras, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía.*
2. *En cualquier caso para las zonas de protección de infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionados con el funcionamiento de las infraestructuras y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.*
3. *En el caso de implantación de instalaciones de producción de electricidad mediante fuentes de energía renovable, la ocupación máxima de suelo será la necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad garantizándose, en cualquier caso, una separación a linderos de los elementos propios de la instalación y de los elementos emergentes sobre rasante de diez (10) metros. Así mismo, se deberán minimizar los posibles impactos visuales generados por dichas instalaciones mediante elementos naturales que garanticen la integración paisajística. En el caso de cese de esta actividad, la empresa propietaria de la misma deberá proceder al desmantelamiento de las instalaciones, así como prever las medidas oportunas para lograr la restitución del paisaje natural de los suelos ocupados.*
4. *Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Cabra o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades ó imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.*

...

### **Omisión de la regulación específica de categorías turísticas adaptadas a esta categoría de suelo (Artículo 8.258.2ap.1)**

En el apartado de usos pormenorizados “alojamientos rurales” se especifica que la categoría de apartamentos turísticos no está permitida. Se incluye, además, que en el caso de tipología de viviendas para alojamientos rurales, éstas tendrán unas condiciones de implantación análogas a las de vivienda agraria.

#### **Artículo 8.258 (p) Actividades de ocio de la población.**

...

##### **USOS PORMENORIZADOS:**

1. *Alojamientos rurales, que cumplirán con lo establecido en la legislación vigente de Turismo Rural en Andalucía (Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo), no permitiéndose en la categoría de apartamentos turísticos.*
2. *Instalaciones de restauración: Ventas y merenderos.*
3. *Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.*
  - a. *Parques acuáticos.*
  - b. *Campamentos de turismo.*
  - c. *Campos de golf.*
  - d. *Ferias temporales.*

##### **CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN:**

1. *La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.*
2. *Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.*
3. *Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.*
4. *Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.*
5. *En el caso de que la tipología aceptada para la implantación de alojamientos rurales sea asimilable a la de vivienda, deberá cumplir las condiciones de implantación establecidas en el artículo 8.252 de estas Normas Urbanísticas para las viviendas ligadas a la explotación agropecuaria.*

...



### **Restricción de todos los usos de infraestructuras en el SNUEP Entorno de la Atalaya-El Calvario (Artículo 8.270.2)**

Se incluyen en esta categoría de suelo como usos autorizables los de infraestructuras hidráulicas, así como canalizaciones bajo rasante que no causen efectos paisajísticos indeseables.

#### **Artículo 8.270 (e) Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Entorno de la Atalaya-Calvario.**

*Estas condiciones serán de aplicación a los suelos así identificados en el Plano de Ordenación Estructural del Término Municipal.*

1. *Se consideran actividades genéricas de esta zona de suelo no urbanizable la actividad agropecuaria, con los siguientes usos pormenorizados:*
  - a. *Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento o mejora de la vegetación natural existente.*
  - b. *Ganadería en régimen libre.*
  - c. *Cinegética.*
  - d. *Instalaciones destinadas a la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.*
2. *Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del suelo no urbanizable los siguientes:*

*Agropecuarios:*

  - a. *La explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.*
  - b. *La repoblación forestal.*

*Actividades realizadas en el medio natural:*

  - a. *Adecuaciones naturalísticas.*
  - b. *Adecuaciones recreativas.*

**Infraestructuras:**

*Usos de infraestructuras hidráulicas, así como cualquier tipo de canalizaciones bajo rasante siempre que se garantice su adecuada integración paisajística, y no puedan ser dispuestos en otro lugar alternativo.*
3. *Se consideran usos prohibidos todos los demás.*

### **Inadecuación de la regulación establecida para las edificaciones pertenecientes a la categoría de Hábitat Rural Diseminado (Artículo 8.279.4ap, antes 8.278)**

Se modifican las condiciones de ordenación de las edificaciones para el Hábitat Rural Diseminado, vinculando éstas a las parcelas existentes y prohibiendo la segregación de las mismas.

#### **Artículo 8.279 (e) Disposiciones particulares.**

1. Podrán autorizarse nuevas construcciones vinculadas al asentamiento existente, así como obras de ampliación, rehabilitación, reforma y conservación de las edificaciones existentes, destinadas al uso turístico o residencial.
2. Los equipamientos urbanos y usos terciarios se resolverán en el núcleo urbano consolidado ó en áreas contiguas.
3. Las actuaciones edificatorias deberán en todo caso:
  - a. Asegurar la preservación de la naturaleza de asentamiento rural.
  - b. Impedir la inducción de nuevos asentamientos.
  - c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de las construcciones existentes y de su entorno inmediato.
4. Las edificaciones respetarán las siguientes condiciones:
  - a. Se vincularán a parcelas existentes prohibiéndose cualquier segregación de las mismas.
  - b. Tendrán la condición de aisladas, por lo que deberán separarse de cualquier otra edificación, localizada en la misma parcela o en otra, una distancia mínima igual a dos tercios (2/3) de la altura de la más alta.
  - c. Los cerramientos deberán realizarse mediante vallas agrícolas tradicionales (muros de piedra), alambradas, empalizadas o setos vivos o una combinación de los anteriores. En todo caso, la ejecución de los cerramientos estará sujeta a previa licencia.
  - d. Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente y al paisaje en que se sitúen; no deberán presentar características urbanas y las tipologías, los materiales y los acabados serán los tradicionales, propios de la arquitectura rural.
  - e. Los espacios no ocupados por la edificación, pero vinculados a ella deberán arbolarse y ajardinarse.
5. Toda edificación contará con conexión a la red de alcantarillado, cuando esta exista. En caso contrario, las aguas residuales deberán conducirse a pozos drenantes, previa depuración en fosa séptica o planta depuradora.

- **Sobre la normativa:**

**Omisión de las exigencias previstas en el artículo 175 de la LOUA relativas a la previsión de dotaciones y servicios urbanísticos e infraestructuras a edificaciones existentes (Artículo 8.248)**

Se incluye en dicho artículo una referencia al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.

**Artículo 8.248 (e) Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.**

1. *En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:*
  - a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
  - b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos o de los núcleos de hábitat rural diseminado señalados por el presente Plan, tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
  - c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
  - d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
  - e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal, **siempre que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.**
2. *Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal, **además de reunir los requisitos establecidos en el artículo 175 de la LOUA.***
3. *En el caso de implantación de instalaciones para la contratación provisional de servicios se cumplirán los siguientes requisitos:*
  - a. *Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.*
  - b. *Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización.*
4. *En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.*
5. *La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.*

**Resulta inapropiada la regulación de la prestación de la garantía prevista en el artículo 52.4 de la LOUA para el uso industrial (Artículo 8.253.5ap)**

Se elimina en el apartado de *Tramitación* de dicho artículo 8.253 el párrafo correspondiente a la prestación de la garantía.

***Artículo 8.253 (p) Actividad Industrial***

...

***TRAMITACIÓN:***

*La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y artículo 43 de la LOUA, mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.*

## **E. Subsanaciones en relación con las Normas Urbanísticas.**

### **Omisión de referencia a los condiciones de innovación establecidos en el artículo 36.2 de la LOUA en el caso de descalificación de viviendas protegidas (Artículo 5.28)**

Se eliminan los subapartados a), b) y c) del apartado 1, y se hace referencia al procedimiento establecido en el artículo 36.2 de la LOUA en caso de descalificación de viviendas protegidas.

#### ***Artículo 5.28 (e) Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.***

- 1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse según el procedimiento establecido en el artículo 36.2 de la LOUA.*
- 2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.*
- 3. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.*

## **F. Subsanaciones de errores materiales.**

### **Denominación incorrecta de áreas de reparto en planos**

Se ha corregido la denominación de las áreas de reparto de las ARI-14 a 18, 35 y 36, y sectores SUS-HB-1, SUS-IP 01 y 02, así como del Sistema General SG-IT en los planos de ordenación estructural 3.2 y 3.3, y en los de ordenación completa 4.4, 4.7, 4.8, 4.10, 4.12 y 4.13 (ver *Anexo. Planos*).

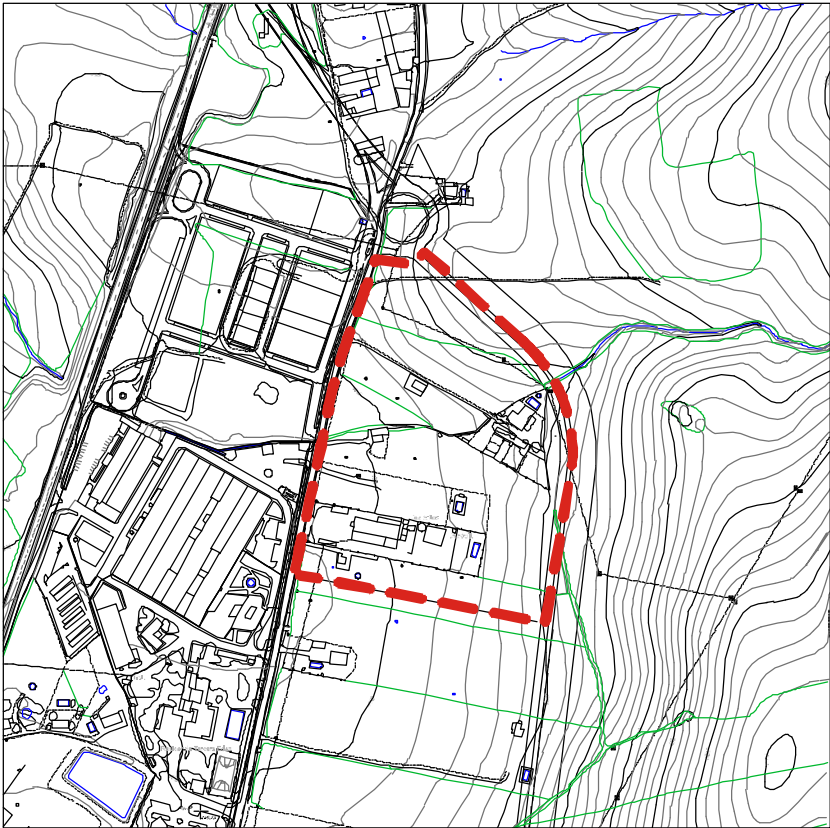
**Parámetro incorrecto en planos de ordenación completa para el ARI 06.**

Se ha corregido el dato de edificabilidad del ARI 06 en el plano 4.7 de ordenación completa, al no haberse modificado por error dicho dato, en coherencia con lo establecido en la correspondiente ficha de planeamiento (ver *Anexo. Planos*).

**Delimitación del ámbito del SUNS-03 La Gañana Norte en la ficha de planeamiento**

Se ha sustituido el gráfico que representaba al sector SUS/P-5 por el correcto.





**OTRAS DETERMINACIONES:**

El Planeamiento de desarrollo y el proyecto de urbanización deberán respetar la zona inundable del afluente del arroyo Santa María como espacio libre, dejando el cauce a cielo abierto y respetando dentro de la zona de espacio libre la franja de 5 metros de servidumbre.  
El nuevo vial propuesto deberá resolver el cruce del cauce considerando el caudal de cálculo para el periodo de retorno de 500 años.

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
Superficie bruta (Has) : 5,6

**USOS DOMINANTES:**

Industria y Almacenamiento

**USOS PROHIBIDOS:**

Residencial

**CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:**

**Superficie de los Sectores resultantes mayor de:**  
Mayor de 4 has. (Salvo que la superficie resultante de sectorizaciones previas sea menor)

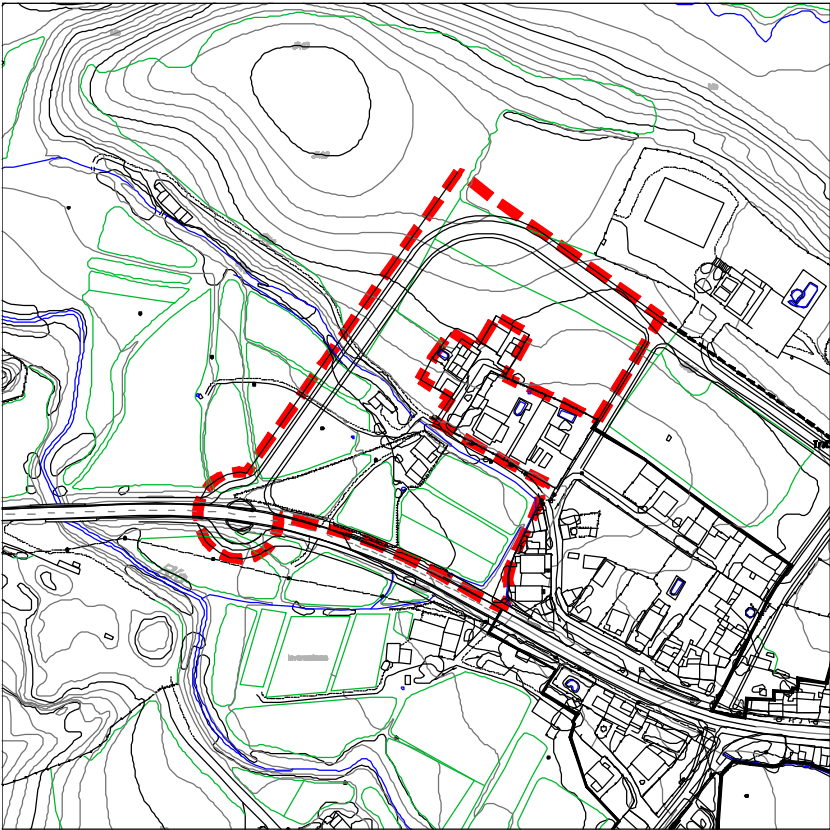
**Una vez ejecutados los siguientes sectores:**  
Haber transcurrido al menos 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.  
En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

**Preexistencias:**  
El Plan de Sectorización establecerá las medidas necesarias para garantizar la gestión del suelo necesario para el nuevo trazado de la vía pecuaria Vereda de la Gañana y el descansadero Fuente las Piedras en proporción a la superficie sectorizada respecto de la superficie total de las áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado 02 y 03.

**CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:**

**Denominación y superficie incorrectas de los SUNS-11 y 12 de Huertas Bajas.**

Se han corregido la denominación de los SUNS-11 y 12 en el plano de ordenación estructural 3.3 y en el de ordenación completa 4.12 (ver *Anexo. Planos*). Asimismo, se ha corregido la denominación, superficie y alusión errónea a otras áreas de SUNS en las fichas de determinaciones de los SUNS-11 y 12.



OTRAS DETERMINACIONES:

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 3,2

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Industrial

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 2 has. (Salvo que la superficie resultante de sectorizaciones previas sea menor)

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Haber transcurrido al menos 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.

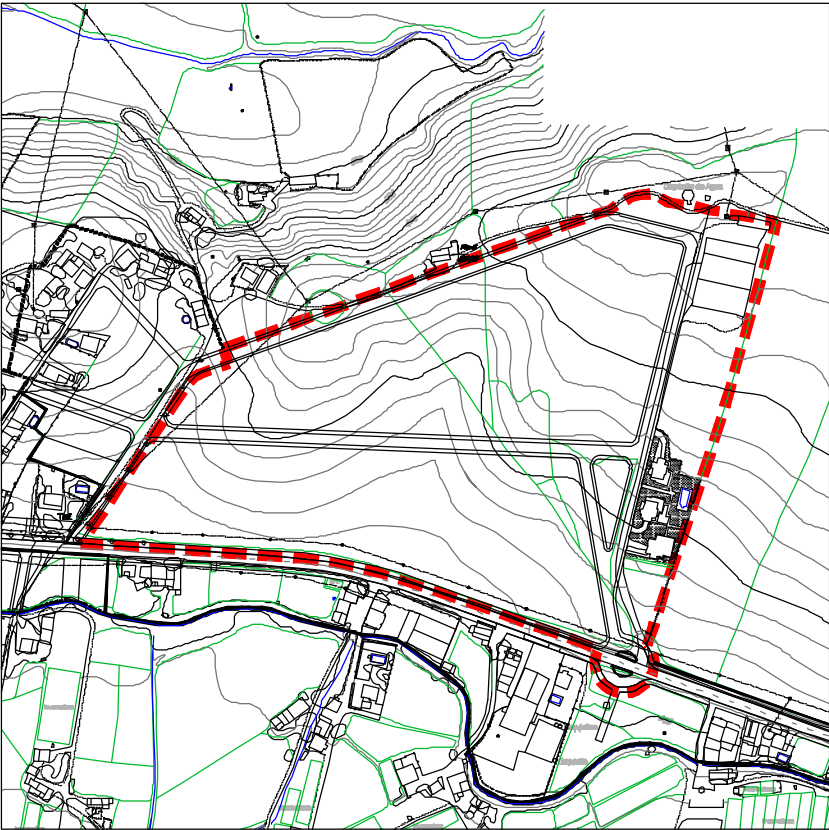
En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Haberse urbanizado o encontrarse en fase de ejecución el sector SUS HB-01.

No encontrarse en tramitación o en desarrollo el área SUNS 12.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Superficie bruta (Has) : 10,4

USOS DOMINANTES:

Residencial

USOS PROHIBIDOS:

Con carácter general, el uso industrial a excepción de las edificaciones existentes con dicho uso y las áreas de suelo en las que se sitúan

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN:

Superficie de los Sectores resultantes mayor de:

Mayor de 4 has. (Salvo que la superficie resultante de sectorizaciones previas sea menor)

Una vez ejecutados los siguientes sectores:

Haber transcurrido al menos 4 años desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.

En el momento de Aprobación Definitiva del Plan de Sectorización deberán cumplirse los condicionantes de población y superficie establecidos por el POTA en su Norma 45 o en la que esté vigente en ese momento.

Haberse urbanizado o encontrarse en fase de ejecución el sector SUS HB-01.

No encontrarse en tramitación o en desarrollo el área SUNS 11.

Preexistencias:

CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES:

OTRAS DETERMINACIONES:

## **ANEXO. PLANOS DE ORDENACIÓN**

### **Relación de planos modificados**

<b>01.1-4</b>	<b>ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN COMPLETA. Hojas 1- 4</b>	<b>1/10.000</b>
<b>02.</b>	<b>ESTRUCTURA DEL TÉRMINO MUNICIPAL Y ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>	<b>1/20.000</b>
<b>03.2</b>	<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/4.000</b>
<b>03.3</b>	<b>ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. Huertas Bajas. Las Pedrizas.</b>	<b>1/4.000</b>
<b>04.3</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.4</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.7</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.8</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.10</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Núcleo Urbano.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.12</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Huertas Bajas.</b>	<b>1/2.000</b>
<b>04.13</b>	<b>ORDENACIÓN COMPLETA. Las Pedrizas.</b>	<b>1/2.000</b>