

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Peñarroya Pueblonuevo**

Núm. 1.703/2016

Publicado en el BOP nº 40, de fecha 4 de marzo de 2010, Registro de Instrumento Urbanístico nº 1.529, de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñarroya-Pueblonuevo (Córdoba), se anuncia el referido documento aprobado definitivamente en sesión extraordinaria y urgente, el día 2 de marzo de 2009:

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE PE-
ÑARROYA-PUEBLONUEVO
MEMORIA GENERAL**

1. Concepto y contenido de la adaptación parcial**1.1. Concepto de la adaptación parcial**

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Peñarroya-Pueblonuevo, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y en 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 del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peñarroya-Pueblonuevo, al aprobarse definitivamente la Subsanaación de Deficiencias de la Subsanaación de Deficiencias y Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñarroya-Pueblonuevo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 23 de mayo de 2002. 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 de las Normas Subsidiarias. Además formarán 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 contenido 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 lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del 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 el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 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 de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyen los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrenido 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 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 generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no completase dichas provisiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación del 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 que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el 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 el modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. Información, análisis y diagnóstico del planeamiento urbanístico vigente

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 al 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 NN SS 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

El planeamiento vigente en el municipio está integrado por las Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal de Peñarroya-Pueblonuevo, 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 de Desarrollo Vigentes	AD tipo	Fecha	Órg.
Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal	AD	06-05-94	CPU
Sistema General Sanitario	ADPs	28-07-05	CPU
Mina Santa Rosa	ADd	08-06-06	CPU
SUO-I-3 El Antolín	ADPs	19-12-06	CPU
Subsanación de suspensiones	ADd	26-07-07	CPU
SUNCord-ARI-2 Ronda de la Paz	ADd	26-07-07	CPU
SUNCord-ARI.1 Fábrica de Harina	ADd	15-11-07	CPU

Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo Vigentes	AD tipo	Fecha	Órg.
ED EPSA Parcelas catastrales 28156, 28161, 28166 y 29153	AD	15-09-06	AYTO
ED Avenida de Andalucía	AD	05-09-07	AYTO
ED Avda. Prof. Navarro Rincón y Ronda del Guadiato	AD	28-11-07	AYTO
ED UE-XI	AD	30-04-08	AYTO
ED UE-IV	AD	06-02-08	AYTO
ED UE IX	AD	31-10-07	AYTO
ED UE III	AD	15-09-06	AYTO
ED UE-VI	AI	12-07-07	AYTO

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñarroya-Pueblonuevo, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y no Urbanizable. Como Suelo urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios.

Se define, tanto en planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en los planos A, B y C una división del mismo en 17 zonas de ordenanza: A, B, C, D, E-1, E-2, F-1, F-2, G, H, I, J, K, L, M, N y O, de uso residencial y dos zonas de ordenanzas I-1 e I-2 de uso industrial. Las ordenanzas determinan las condiciones de Altura máxima permitida, Tipos edificatorios preferentes, Tipos edificatorios excluyentes y Usos permitidos.

Al mismo tiempo se establecen unas condiciones estéticas y de protección del Patrimonio Arquitectónico reguladas como ordenanza, que recogen datos básicos de la denominación y naturaleza de intervención posible. Las normas establecen tres niveles de protección: Integral (Ermita de Ntra. Sra. del Rosario, Centro de Salud-Antiguo Hospital SMMP, Antigua dirección ENCASUR, Iglesia Parroquial Peñarroya, Ayuntamiento, Casino del Terrible, Mercado Sebastián Sánchez, e Iglesia de Santa Bárbara), Estructural (Antigua construcción del "El Cerco", Matadero Municipal, Edificio "La Papelera" y otras seis construcciones en el interior de "El Cerco") y Ambiental (Plaza de Santa Bárbara, C/ José Le Rumeur, C/ Reina Victoria, Travesía España, C/ Ramón y Cajal, C/ Velázquez, C/ Fábrica, Plaza España, C/ Armando Maley, C/ Andrés Chastell, Plaza del Anillo, Avda. José Simón de Lillo, C/ Parque y C/ Norte).

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las once Unidades de Ejecución, definiéndose para cada una de ellas: Clase de suelo; Usos preferentes; Superficie; Calificación y Usos de la Unidad; Parámetros Urbanísticos; Número de viviendas; Edificabilidad; Aprovechamiento Medio; Densidad de viviendas/Ha; Sistema de actuación; Iniciativa; Instrumentos y Ordenanzas de edificación aplicables; y para las dos Áreas de Reforma Interior, definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Régimen del suelo; Uso e intensidad global; Aprovechamiento; Régimen de vi-

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio
Instrumentos de Planeamiento General Vigentes AD tipo Fecha Órgano

vienda protegida; Usos pormenorizados; Reserva para dotaciones locales; Plazos de ejecución; Previsiones de gestión; Plazos de ejecución de viviendas protegidas y Criterios de ordenación. Y una ordenación grafiada en planos. Se destinan ocho Unidades de Ejecución y las dos Áreas de Reforma Interior (UE-I, UE-II, UE-IV, UE-V, UE-VI, UE-VII, UE-X, UE-XI, ARI-1 y ARI-2) al uso Residencial, con una superficie total de 213.115,52 m², lo que supondría una vez desarrolladas, un aumento del parque de viviendas en 733 unidades aproximadamente. Por otra parte, las Unidades de Ejecución UE-VIII y UE-IX, se destinan al uso residencial e industrial, con una superficie total de 234.241,00 m², de los cua-

les 35.976 m² se destinan a uso residencial y 80.721 m² a uso industrial, con un parque de viviendas de 257 unidades aproximadamente. Por último la Unidad de Ejecución UE-III, de uso industrial, con una superficie de 88.492,30 m², de los que se destinan al uso industrial 57.000 m². El sistema de actuación previsto para las Unidades de Ejecución y para las Áreas de Reforma Interior es el de Compensación a excepción de la UE-I, que se prevé el de Cooperación. Durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, y mediante innovación de este planeamiento general, se delimitaron las Áreas de reforma Interior ARI-1 y ARI-2, descritas anteriormente.

Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya-Pueblonuevo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie m ²	TME m ²	Edif. Global m ² /m ² s	Espacios libres m ²	Dotacional m ²	% VPO
Dos de Mayo	UE-I	R	31.600	12.480	0,39	3.040	4.120	---
Prolongación Padilla	UE-II	R	10.760	4.680	0,43	---	2.760	---
La Papelera	UE-III	I	89.120	57.000	0,64	9.560	3.168	---
Ronda Sur	UE-IV	R	51.720	21.240	0,41	9.618	2.500	---
Echegaray	UE-V	R	6.840	2.520	0,37	1.000	520	---
Campo Reseco	UE-VI	R	41.100	18.484	0,45	3.560	5.200	---
Ronda Norte	UE-VII	R	22.160	8.400	0,38	3.280	2.240	---
Castillete	UE-VIII	R e I	65.800	24.480	0,37	5.840	14.000	---
El Antolín	UE-IX	R e I	162.220	87.080	0,54	7.620	15.290	---
La Estación	UE-X	R	15.720	7.080	0,45	3.520	600	---
Paseo de La Estrecha	UE XI	R	20.205	8.040	0,40	1.325	1.050	---
Fábrica de Harina	ARI-1	R	11.070	5.756,40	0,52	983	151	30
Ronda de La Paz	ARI-2	R	3.029,52	2.726,57	0,90	602	---	30

Como suelos Aptos para Urbanizar se contienen tres sectores con uso residencial (SAU-R1, SAU-R3-1 y SAU-R3-2) y uno con uso Industrial (SAU-I2) y un sector de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-I3) que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo urbano.

Para uso residencial, se prevé una superficie global de 229.228,66 m², con un techo máximo de 138.047,21 m², y una capacidad aproximada de 1.169 viviendas. Este suelo se organiza en tres sectores. El primero (SAU-R1) situado en el extremo sur del núcleo urbano, con capacidad de 789 viviendas, refuerza la tendencia de crecimiento hacia el sur como nexo de unión entre el actual núcleo urbano de Peñarroya y los nuevos crecimientos industriales que se desarrollarán en la zona sur de El Cerco. Los tipos edificatorios se ajustarán básicamente a los definidos para el suelo urbano, para zonas residenciales de edificabilidad baja y media. Los dos sectores restantes (SAU-R3-1 y SAU-R3-2), tienen capacidad para 146 y 234 viviendas respectivamente, con la misma tipología edificatoria que el anterior; ubicados al norte surgen de la modificación del antiguo SAU-R3 como consecuencia de la ubicación y la necesidad de conexión viaria del Sistema General Sanitario. Son de iniciativa privada-pública a excepción del SAU-R1 que es privada en su totalidad, a gestionar por el siste-

ma de actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento y LOUA.

Por otra parte los sectores industriales, adscritos a la categoría de Suelo Apto para Urbanizar (SAU-I2) y Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-I3), con un total de 628.297 m² de superficie bruta y un techo máximo global de 420.297,26 m², se sitúan el primero al sur del núcleo urbano bordeado por la vía del ferrocarril y el segundo en el extremo suroriental de la población. Los tipos edificatorios se ajustarán básicamente a los definidos para el suelo urbano en el artículo 174 de las Normas Urbanísticas, de uso industrial. La iniciativa establecida es privada en el sector SAU-I2 y pública en el SUO-I3, y contiene las previsiones oportunas sobre dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de Planeamiento, siendo el objetivo común el de disponer terrenos aptos para satisfacer las actuales demandas de suelo para uso industrial. El suelo urbanizable ordenado SUO-I3 nace como consecuencia de la innovación de las Normas Subsidiarias habida cuenta de las dificultades para el desarrollo del SAU-I2. En el cuadro que se expresa a continuación se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable.

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable en el núcleo urbano de Peñarroya-Pueblonuevo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie m ²	TME m ²	Edif. Global m ² /m ² s	Densidad viv/ha	Dotaciones	Vivienda protegida % nº viviendas	Aprovech. medio
El Cerco Norte	SAU-R1	R	151.719	86.790	0,5720	52	Art. 10 RP	50 %	0,5720
El Cerco Sur	SAU-I2	I	240.280	157.576	0,6558		Art. 11 RP		0,6558
Cerro Camello 1	SAU-R3-1	R	29.836,9	18.773,38	0,6292	62	RP y LOUA	50 %	0,6292
Cerro Camello 2	SAU-R3-2	R	47.672,76	28.966,58	0,6292	62	RP y LOUA	50 %	0,6292

El Antolín III	SUO-I3	I	388.017	262.721,26	0,677	E. libres 96.650,47 Equipamiento 15.520,68 Aparcamiento 2.813	0,677
----------------	--------	---	---------	------------	-------	---------------------------------------------------------------------	-------

Igualmente, en Suelo Apto para Urbanizar se califican, un Sistema General Viario, en el Cerco Norte y Sur, que se proyectará y construirá a partir de la entrada y conexión del sector SAU-R1 con la Avenida de Extremadura. Este Sistema estructurará el ámbito urbanizado con una vía en dirección N-S y otra transversal en dirección E-O; un Sistema General de Espacios Libres, también en El Cerco Norte y Sur, que se ubica en torno al Almacén general y delimitando el Sistema General Viario; Dos SIPS en el Cerco Norte, uno de ellos ubicado en el Almacén general, edificio con protección arquitectónica estructural y el otro en los terrenos adyacentes donde se preveía ubicar el sistema sanitario; y un SIPS en el Cerco Sur. Así como el sistema general sanitario situado al norte del núcleo urbano.

Tabla 4: Sistema generales en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Peñarroya-Pueblonuevo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso global	Superficie m ²
Sistema General Viario	El Cerco	Viario	32.181
Sistema General de Espacios Libres	El Cerco	Espacios libres	42.544
SIPS	El Cerco	Equipamiento	78.208
SGE Sanitario	Cerro Camello	Equipamiento	49.888,76

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar, relativas a: Definición, Régimen Urbanístico, Obligaciones y cargas de los propietarios, Desarrollo, Aprovechamiento tipo, Aprovechamiento en cada sector, Actuaciones previas al desarrollo de los sectores, Requisitos para poder edificar y Plazos de ejecución del planeamiento, completadas con las fichas de planeamiento de cada uno de los sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto, estas quedan reguladas en el Artículo 22 del Documento de Normas Urbanísticas y Ordenanzas de las NN SS de Pya- Pueblo-nuevo. El aprovechamiento Tipo de cada Sector resultante será el asignado para cada Área de Reparto en la correspondiente Ficha de Sector.

En relación con el Suelo no Urbanizable es de señalar que a través de las Normas Subsidiarias se efectúa una división en zonas, identificándose como Suelos no Urbanizables de Protección Ecológica: Zonas protegidas en el Plan Especial del Medio Físico

de la Provincia de Córdoba, Márgenes del Embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla, Zonas húmedas, embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla y Conjunto Rocoso de Peñarroya. Se identifican además el Suelo No Urbanizable Protegido para Explotaciones Mineras, Suelo No Urbanizable a Restaurar y Suelo No Urbanizable Simple. Para cada una de estas categorías se establece en las Normas la definición de cada categoría, usos permitidos, usos autorizables, y usos prohibidos. Regulándose en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección. Para el Suelo no Urbanizable a Restaurar, deberá formularse un Plan Especial de Restauración Conjunta de las explotaciones extractivas de Peñarroya-Pueblonuevo. Delimita también un Suelo no Urbanizable Especialmente Protegidos de Vías de Comunicación y técnico (variante de la N-432, carreteras locales, caminos rurales, ferrocarril y tendido eléctrico de alta tensión) que los deriva a la aplicación de la legislación sectorial. Asimismo establece un Sistema General Técnico (subestación eléctrica, depósito de agua potable, estación del ferrocarril y depuradora). En la modificación denominada Sistema Sanitario, se han establecido dos Sistemas Generales de Equipamiento (Hospital SU.SG.EQ-1 y de apoyo SU.SG.EQ-2), completado con un Sistema General Viario en Suelo Urbanizable que comprende el Vial C que discurre por suelo urbanizable y que bordea la parte norte del suelo urbano, conectando la prolongación de la calle Pío XII con el Vial B, en la glorieta de acceso al nuevo hospital. Con una superficie de 6.020,70 m².

2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico

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 de suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

Tabla 6: Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblo-nuevo

Actuación urbanística en suelo urbano	Ámbito	Tipo	Superficie m ²	TME m ²	Figura Plto. (*)	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
Dos de Mayo	UE-I	R	32.830	12.480	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Prolongación Padilla	UE-II	R	10.760	4.680		AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
La Papelera	UE-III	I	88.492	57.000	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Ejecutado
Ronda Sur	UE-IV	R	51.720	21.240	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Echegaray	UE-V	R	6.840	2.520		AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Campo Reseco	UE-VI	R	39.959	17.936	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Ronda Norte	UE-VII	R	22.160	8.400		AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Castillete	UE-VIII	R e I	65.800	24.480		AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
El Antolín	UE-IX	R e I	168.441	87.080	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
La Estación	UE-X	R	15.720	7.080		AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Paseo de La Estrecha	UE XI	R	19.116	7.560	ED	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Fábrica de Harina	ARI-1	R	11.070	5.756,40		AD	15-11-07	CPU	Sin ejecutar
Ronda de La Paz	ARI-2	R	3.029,52	2.726,57		AD	26-07-07	CPU	Sin ejecutar

(*) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por las Normas Subsidiarias, pero sin capacidad propia para el estableci-

miento íntegro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b, y 15 de la LOUA.

En Suelo Urbano se proponen 30 Actuaciones aisladas para urbanizar calles carentes de pavimentación, acerado, etc., o para dotar de pequeñas superficies ajardinadas algunos terrenos calificados sin zonas verdes o espacios libres. Además, como consecuencia del desarrollo y de las innovaciones que ha sufrido el pla-

neamiento han aparecido un conjunto de Actuaciones Aisladas encaminadas a mejorar el Sistema Viario (AA-1, AA-2 y AA-3). Se proponen así mismo tres Actuaciones de Ordenación de Espacios en Suelo Urbano a través de tres Estudios de Detalle:

Tabla 6.1: Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo. Ordenación de Espacios Urbanos

Actuación urbanística en suelo urbano	Ámbito	Tipo	Superficie m ²	TME m ²	Figura Plto. (*)	Tipo acuerdo	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
ED Avda. de Andalucía		R	5.406,83	Zona E-2		AD	05-09-07	AYTO	Sin ejecutar
ED Avda. P. Navarro Rincón y R. Guadiato						AD	28-11-07	AYTO	Ejecutado
ED EPSA		R	6.585,10	Zona A	ED	AD	15-09-06	AYTO	Sin ejecutar

Tabla 7: Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en suelo urbanizable en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

Actuaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar y urbanizable	Ámbito	Uso	Superficie m ²	TME m ²	Figura de Plto.	Tipo de acuerdo	Fecha	Órgano	Fase de ejecución
El Cerco Norte	SAU-R1	R	151.719	86.790	PP	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
El Cerco Sur	SAU-I2	I	240.280	157.576	PP	AD	06-05-94	CPOTU	Sin ejecutar
Cerro Camello 1	SAU-R3-1	R	29.836,9	22.290,63	PP	ADPs	28-07-05	CPU	Sin ejecutar
Cerro Camello 2	SAU-R3-2	R	47.672,76	28.966,58	PP	ADPs	28-07-05	CPU	Sin ejecutar
El Antolín III	SUO-I3	I	388.017	262.721,26		ADd	19-12-06	CPU	En ejec.

En Suelo Urbanizable se han ejecutado las calles A y B en terrenos de titularidad municipal, al objeto de garantizar la conexión de la trama urbana con el Sistema General de Equipamiento sanitario quedando este incluido como SUC, el cual se encuentra en un estado avanzado de ejecución. Del mismo modo se ha ejecutado el viario C, ejecutado en Suelo no Urbanizable.

Del análisis de la información anterior cabe entender que el dinamismo en el desarrollo y gestión dentro del Suelo Urbano se contraponen al de los Suelos Urbanizables ubicados en el Cerco, si bien este dinamismo en Suelo Urbanizable se recupera en el sector de nueva clasificación en Suelo Urbanizable en la zona del Antolín. También ha existido un cierto dinamismo en la mejora del sistema viario tanto para mejorar la conexión de la trama urbana con el Sistema General Hospitalario, la ronda Norte, la Actuación de la travesía N-402 así como pequeñas actuaciones de mejora de ordenación de zonas libres y pavimentación en la zona suroccidental, espacios públicos que estaban degradados.

2.3 Proyectos o instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general, el Ayuntamiento de Peñarroya Pueblonuevo no ha sido notificado en procedimiento alguno, de periodos de información pública o resoluciones, de expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamiento, dotaciones, y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o de delimitación de proyectos que hayan sido objeto de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

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 Peñarroya Pueblonuevo:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimi-

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

A los efectos previstos en el 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 el artículo 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 artículo:

En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en los planos de ordenación A, B y C de, clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo. Presentando a su vez, ordenación detallada directa desde las Normas Subsidiarias, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.

- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en los planos de ordenación A, B y C de, clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de 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: Unidades de Ejecución UE-III.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en los planos de ordenación A, B y C de, clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de

Planeamiento vigente, y sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento, tales como: SGV calles A y B.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, 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, es decir todas, a excepción de la UE-III, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en los planos de ordenación A, B y C de, clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente y sus innovaciones, al contar con la ordenación detallada no constituyen sectores a ordenar 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 artículo 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.

Conforme a la información expresada en el apartado 2.2. de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, el sector SUO-I3 delimitado en los planos de ordenación A, B y C de clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

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.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores SAU-R-1, SAU-I-2, SAU-R3-1 y SAU-R3-2, delimitados en los planos de ordenación A, B y C de, clasificación, calificación y gestión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente, y sus innovaciones, quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

e) No existen otros suelos no urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.

f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en los planos 1A y 1B, Estructura General y Orgánica del Territorio se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: el Suelo no Urbanizable Especialmente Protegidos de Vías de Comunicación y técnico (variante de la N-432, carreteras locales, caminos rurales, ferrocarril y tendido eléctrico de alta tensión); Suelo no Urbanizable de Protección Ecológica Zonas húmedas, embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística: el Suelo no Urbanizables de Protección Ecológica Zonas protegidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba; el Suelo no Urbanizable de Protección ecológica Márgenes del embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla; Suelo no Urbanizable de Protección Ecológica Conjunto rocoso de Peñarroya;, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Categoría de carácter natural o rural: el Suelo no Urbanizable Simple, el Suelo no Urbanizable Protegido para Explotaciones Mineras y el Suelo no Urbanizable a Restaurar, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: Conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría de suelo no urbanizable. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación no se reflejan como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que conforme a lo señalado en el apartado 2.3 de esta memoria, el ayuntamiento no tiene constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente planeamiento general.

g) No se contiene en la memoria informativa de las Normas Subsidiarias vigentes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.d 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 el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. No obstante, la citada 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.

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

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; entendiéndose con todo 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. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

- La Plaza Jardín de Peñarroya y el Parque de Santa Bárbara: en atención a su valor simbólico y centralidad urbana.

- La zona verde de El Riillo, que sirve de de nexo de unión entre Peñarroya y Pueblonuevo: como elemento de transición entre la ciudad histórica y el ensanche urbano contemporáneo, que asegura funcionalmente la mejora de los estándares urbanos de espacios libres para ambas partes de la ciudad.

- El espacio libre ubicado en la zona suroccidental de Pueblonuevo: por sus dimensiones y función de conexión de entre distintos elementos del sistema estructural de equipamiento.

- El Parque Carbonífera: por sus dimensiones y capacidad para albergar distintas actividades, convirtiéndose en el auténtico pulmón del municipio.

- La Ronda Norte, que transcurre por los terrenos del antiguo FEVE y el espacio libre ubicado en el extremo noroccidental de Pueblonuevo, que consolidan y completan el borde urbano y es nexo de unión en el sistema de equipamientos ubicados en esta zona.

- Los espacios libres en suelo urbanizable, ubicados en el eje transversal de El Cerco, que separan la zona residencial de la industrial, así como los que enmarcan la zona de equipamiento del suelo Urbanizable residencial 1.

Este conjunto de espacios libres, con una superficie de 229.218 m² comporta un estándar de 13.18 m²s por habitante (17.384 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Para el cálculo de la población, se han tomado los datos del SI-MA, obteniéndose una población en el año 2007 de 11.918 habitantes. A este dato le sumamos la población de las viviendas previstas en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados. Esta previsión de viviendas es de 2.277,36 unidades que multiplicado por el factor 2,4, nos arroja un incremento de población de 5.466 habitantes. Estos sumados a los 11.918 nos dan una población de 17.384 habitantes.

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:

- Instituto de Educación Secundaria Alto Guadiato y anexo.

- Instituto de Educación Secundaria Florencio Pintado.

- El Parque de bomberos y Protección Civil.

- El pabellón Polideportivo municipal.

- El pabellón Polideportivo de La Paz.

- La Pista de atletismo municipal.

- El Campo de fútbol municipal Casas Blancas.

- Piscina municipal.

- Centro de Salud Santa Bárbara.

- Juzgados.

- Ayuntamiento.

- SIPS Cerco Sur Almacén Central.

- SIPS Cerco Norte.

- Centro de Interpretación de la Minería Santa Rosa.

- Cementerio de Ntra. Sra. del Rosario.

- Cementerio de San Jorge.

- Sistema hospitalario.

- Sistema Generales de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos: Depuradora, Estación del ferrocarril. Subestación eléctrica y Depósito de agua potable.

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 densidades 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 solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las ordenanzas contenidas en el Título IV.3 de las Normas Subsidiarias vigentes.

- 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 sí, 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 de suelo urbano consolidado.

- Las zonas de suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integrarán 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 de 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 explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio.

Tabla 8: Zonas en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie m ² s	Techo estimado m ² t	Viviendas Estimadas viv.	Uso global	Edificabilidad global m ² t/m ² s	Densidad global viv/ha.
CASCO	1.924.044,7	1.151.243	7.195	Residencial	0,60	37
CIUDAD JARDIN ADOSADA	263.893,133	114.826	820	Residencial	0,43	31
EXTENSIÓN	165.966	182.275	1.535	Residencial	1,10	93
EXTENSIÓN PROMOCIÓN PÚBLICA	29.787	23.664	215	Residencial	0,79	72
CIUDAD JARDÍN AISLADAS	172.386	46.993	294	Residencial	0,27	17
INDUSTRIAL	258.451	168.689		Industrial	0,65	

Para la estimación del techo en las zonas se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a dos o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida dividiendo la superficie edificable según tipología sobre parcela entre la superficie de la parcela tipo de la zona, habida cuenta de la no existencia de los parámetros de ocupa-

ción permitida de una forma precisa en las ordenanzas establecidos en el Título IV.3 de las Normas Subsidiarias vigentes, relativo a ordenanzas de suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de la tipología de la zona. Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

Tabla 9: Estimación del techo edificable y nº de viviendas en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

ZONA DE ORDENANZA NN.SS VIGENTES	ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Parcela tipo m ²	Vivienda tipo m ² t	Edificabilidad neta tipo m ² t/m ² s	Sup. lucrativa m ² s	Techo estimado m ² t	Estimación nº viviendas viv
ZONA A	CASCO	200	160	0,80	937.397	752.108	4.700
ZONA B	CASCO	160	160	1,00	67.036	67.036	419
ZONA C	CIUDAD JARDÍN ADOSADA	110	140	1,27	23.728	30.199	216
ZONA D	CIUDAD JARDÍN AISLADA	300	160	0,53	63.932	34.097	213
ZONA F1	CASCO	160	160	1,00	19.140	19.140	120
ZONA F2	CASCO	160	160	1,00	43.075	43.075	269
ZONA G	CIUDAD JARDÍN ADOSADA	110	140	1,27	16.338	20.794	148
ZONA H	CIUDAD JARDÍN AISLADA	300	160	0,53	24.179	12.896	81
ZONA I	EXTENSIÓN PROMOCIÓN PÚBLICA	90	110	1,22	19.362	23.664	215
ZONA J	CIUDAD JARDÍN ADOSADA	110	140	1,27	16.403	20.877	149
ZONA M	CIUDAD JARDÍN ADOSADA	110	140	1,27	4.533	5.769	41
ZONA N	CASCO	110	140	1,27	84.596	107.667	769
ZONA O	CIUDAD JARDÍN ADOSADA	300	160	0,53	29.219	15.583	97

Para el resto, se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a dos o tres plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento es-

tablecidos en el Título IV.3 de las Normas Subsidiarias vigentes, relativo a ordenanzas de suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de la tipología de la zona. Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ZONA DE ORDENANZA NN.SS VIGENTES	ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Ocupación	Altura	Edificabilidad neta tipo	Sup. lucrativa	Techo estimado	Vivienda tipo	Estimación nº viviendas
		%	ud	m ² t/m ² s	m ² s	m ² t	m ² t	viv
ZONA E1	EXTENSIÓN	90	3	2,70	22.301	60.212	120	502
ZONA E2	EXTENSIÓN	90	2	1,80	21.310	38.357	120	320
ZONA K	EXTENSIÓN	90	3	2,70	31.202	84.246	120	702
ZONA L	EXTENSIÓN	100	3	3,00	420	1.260	100	12
ZONA INDUSTRIAL I1	INDUSTRIAL		2	1,00	145.394	145.394		
ZONA INDUSTRIAL I2	INDUSTRIAL		2	1,00	23.295	23.295		

En el núcleo urbano de Peñarroya-Pueblonuevo no se identifican sectores en el suelo urbano 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 ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.

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, pues como se ha justificado en el apartado 3.2. de esta Memoria, la situación de los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial contiene un 50% de la edificabilidad residencial para viviendas de régimen protegido. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en el 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 en el anexo de las Normas Urbanísticas y documentación refundida.

De acuerdo a los estudios realizados en el municipio, respecto al desarrollo del mercado de vivienda y a las características tipológicas entre unas y otras, se ha establecido como coeficiente de vivienda protegida/ vivienda libre, el valor de 1.

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 con identificación de nivel de protección integral, que en el caso de Peñarroya Pueblonuevo, se corresponden con: Ermita de Ntra. Sra. del Ro-

sario, catalogada como BIC, Centro de Salud-Antiguo Hospital SMMP, Antigua dirección ENCASUR, Iglesia Parroquial Peñarroya, Ayuntamiento, Casino del Terrible, Mercado Sebastián Sánchez e Iglesia de Santa Bárbara.

En el suelo no urbanizable se contempla el elemento protegido "Abrigo Carmelo" catalogado como BIC.

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.

A estos efectos cabe considerar que las Normas Subsidiarias vigentes establece en su artículo 3 un periodo de vigencia general de las determinaciones de las Normas Subsidiarias supeditado a las determinaciones que en el mismo se especifican, superadas las cuales, el ayuntamiento puede proceder a la revisión de las mismas. Respecto a dicha programación cabe considerar que solo para las actuaciones expropiatorias, y para las unidades de ejecución y sectores del suelo urbanizable no ejecutados cabe reconsiderar la programación, pues en el resto de los casos las previsiones del planeamiento han sido ejecutadas. No obstante, a estos efectos se adopta el siguiente criterio: con carácter general no se alterará la programación contenida en el planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias y sus innovaciones) a fin de no interferir en las potestades, derechos, y deberes de los propietarios de suelo y de la administración municipal. En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tiene agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en las vigentes Normas Subsidiarias: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen de 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.

- Actuaciones urbanísticas que tiene agotado el plazo de iniciativa pública o privada previsto en las vigentes Normas Subsidiarias: La administración actuante, o los propietarios de los terrenos sometidos a actuaciones expropiatorias, podrán adoptar o exigir las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento o agotamiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.

- Las NN SS de Pya-Pueblonuevo, establecen un plazo de ejecución de ocho años desde la aprobación Definitiva para la iniciativa pública o privada. Estas NN SS fueron aprobadas definitivamente el 06 de mayo de 1994, con el 90 % de suspensiones. Una vez subsanadas se procedió a su aprobación el 23 de ma-

yo del 2002. Desde esta fecha empieza a contar el nuevo plazo para la ejecución y desarrollo de las determinaciones. Este plazo cumplirá el 23 de mayo de 2010, siendo la voluntad del Excmo. Ayuntamiento de Pya-Pueblonuevo que sea este el plazo para el desarrollo.

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación estructural de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, 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.

Los sectores adscritos al suelo urbanizable ordenado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes.

Tabla 10.1: Determinaciones del suelo urbanizable ordenado en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable ordenado	Ámbito	Superficie	Edificabilidad global	TME	Dotaciones	Espacios libres	Plazas aparcamiento
Uso global industrial		m ²	m ² /m ² s	m ² t	m ² (% sup)	m ² (% sup)	Ud/100m ² t
El Antolín III	SUC-I3	388.017	0,677	262.721,26	15.520,68 4%	96.653,47 24,91%	2.813 1Ud/100m ² t

Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus

determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes.

Tabla 10.2: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado	Ámbito	Superficie	Edificabilidad Global	TME	Densidad viviendas	Dotaciones	Espacios libres	Plazas aparcamiento
Uso global residencial		m ²	m ² /m ² s	m ² t	Viv/ha	m ² (% TME)	m ² (% TME)	Ud/100m ² t
El Cerco Norte	SAU-R1	151.719	0,57	86.790	52	51.285 (59,00)		
Cerro Camello 1	SAU-R3-1	29.837	0,66	22.291	49	4.904 (22)	4.012 (18)	
Cerro Camello 2	SAU-R3-2	47.673	0,66	28.967	49	6.372,64 (22)	5.213,98 (18)	

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1^a, 1.2^a.a y 3, para uso global residencial, al contener una densidad inferior al límite de 75 viv/has y una edificabilidad inferior al límite de 1

m²/m²s, y unas previsiones de dotaciones superiores a 30 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable con uso residencial, de los que 18 m² de suelo por cada 100 m² de techo edificable de uso residencial, y más del 10 % de la superficie del sector, se destinan a parques y jardines.

Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado	Ámbito	Superficie	Edificabilidad Global	TME	Dotaciones	Espacios libres	Plazas aparcamiento
Uso global industrial		m ²	m ² /m ² s	m ² t	m ² (% sup)	m ² (% sup)	Ud/100m ² t
El Cerco Sur	SAU-I2	240.280	0,65	157.576	59.334 (24,69)		

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1^a, 1.2^a.a y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²/m²s, y unas previsiones de dotaciones superior al 20%, con estándar de aparcamiento de 0,7 plazas por cada 100 m².

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

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 Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad 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 par-

cial, 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:

1. Plano de ordenación estructural del término municipal.
2. Plano de ordenación estructural del núcleo urbano del municipio.

Anexo de normas urbanísticas del plan general de ordenación urbanística
Capítulo I

Sobre la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

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

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Peñarroya Pueblonuevo, 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.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Peñarroya Pueblonuevo, 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 los 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 (OE.1) y del núcleo urbano (OE.2).

- 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 vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

Capítulo II

Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por la Subsanación de deficiencias de la Subsanación de deficiencias y modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Peñarroya-Pueblonuevo aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 23 de mayo de 2002. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dis-

puesto 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.

(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

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.

Artículo 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:

- 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.

- 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.

- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE.1) y del núcleo urbano (OE.2), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (4.1).

- 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.

- 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.

- Estudio de Impacto Ambiental y otros documentos complementarios de las Normas Subsidiarias vigentes.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general y vigente

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.

(4.1) 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.

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:

- La memoria sobre la planimetría.

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

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

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 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 III

Sobre la ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

Artículo 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 (OE.1), y en el del núcleo urbano (OE.2), 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 de las Normas Subsidiarias vigentes, 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 artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 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.

Artículo 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 término municipal OE.1 y del núcleo urbano OE.2, del siguiente modo:

(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.

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 áreas de reforma interior, donde las Normas Subsidiarias establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

b. 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:

- Especial protección por legislación específica: constituido por los terrenos de las zonas: Suelo no Urbanizable Especialmente Protegidos de Vías de Comunicación y técnico (variante de la N-432, carreteras locales, caminos rurales, ferrocarril y tendido eléctrico de alta tensión); Suelo no Urbanizable de Protección Ecológica Zonas húmedas, embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla, establecidas en el Capítulo VI.2 de las Normas Subsidiarias vigentes.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas del Suelo no Urbanizable de Protección Ecológica Zonas protegidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba; el Suelo no Urbanizable de Protección ecológica Márgenes del embalse de Sierra Boyera y Arroyo Hontanilla; Suelo no Urbanizable de Protección Ecológica Conjunto rocoso de Peñarroya; Suelo no Urbanizable Protegido para Explotaciones Mineras y Suelo no Urbanizable a Restaurar, establecidas en el Capítulo VI.2 de las Normas Urbanísticas vigentes.

- Carácter natural o rural; constituidos por los terrenos de la zona de Suelo no Urbanizable Simple establecidas en el Capítulo VI.2 de las Normas Urbanísticas vigentes.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

c. 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:

- Ordenado (SUO), constituido por sectores de Suelo urbanizable Ordenado.

- Sectorizado (SUS), constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices es-

tablecidos en las Normas Subsidiarias 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.

(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

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

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.

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).

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)

3. 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 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.

Artículo 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 posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2. Los sistemas de espacios libres y dotaciones son los identificados en el plano de ordenación estructural OE.1 y OE.2.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable

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

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Capítulos IV y V de las Normas Subsidiarias vigentes.

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:

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

(9.1) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

Zonas en suelo urbano consolidado	Uso global	Edificabilidad global M ² /m ² s	Densidad global Viv/ha
Casco	Residencial	0,60	37
Ciudad Jardín adosada	Residencial	0,43	31
Extensión	Residencial	1,10	93
Extensión promoción pública	Residencial	0,79	72
Ciudad jardín aisladas	Residencial	0,27	17
Industrial	Industrial	0,65	

Sectores en suelo urbanizable	Ámbito	Uso global	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Densidad Global Viv/ha
Antolín III	SUO I-3	Industrial	0,677	
El Cerco Norte	SAU-R1	Residencial	0,5720	52
Cerro Camello 1	SAU-R3-1	Residencial	0,6292	62
Cerro Camello 2	SAU-R3-2	Residencial	0,6292	62
El Cerco Sur	SAU-I2	Industrial	0,6558	

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

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.a del decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el Anexo de las Normas urbanísticas vigentes, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2. La denominación de "aprovechamiento tipo" de las Normas Subsidiarias vigentes tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (13.1) 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 133 de las Normas de protección de las Normas Subsidiarias vigentes con nivel de protección integral, y en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE.2.

El elemento "Iglesia Nuestra Señora del Rosario" está protegido como BIC y se regirá por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA.

Artículo 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 reguladas en el Capítulo VI, artículos del 204 al 211 de las Normas Urbanísticas vigentes.

2. Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 196 de las Normas Subsidiarias vigentes.

Como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica se recogen en el plano OE1 Ordenación Estructural. Suelo No Urbanizable los siguientes:

SNUEP. Patrimonio Histórico. BIC.- "Abrigo Carmelo". Se regirá por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre.

SNUEP. Vías Pecuarias. Se regirá por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre. Se regirá por el Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía art. 39.1 y por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SNUEP. Hidrológico Cauces Riberas y Márgenes. Se regirá por el R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (mod. Por R. D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R. D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan De Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

SNUEP. Infraestructuras Territoriales: Carreteras, Ferrocarriles y Red Eléctrica. Se regirán por régimen establecido por la legislación sectorial.

Capítulo IV

Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores del suelo urbanizable

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de

Tabla 2: Actuaciones en suelo urbano en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie m ²	TME m ²
Fábrica de Harina	ARI-1	R	11.070	5.756,40
Ronda de La Paz	ARI-2	R	3.029,52	2.726,57

Se establece la reserva de VPO en tres Sectores de Suelo Ur-

Tabla 3: Actuaciones en suelo apto para urbanizar y urbanizable en el núcleo urbano de Peñarroya Pueblonuevo

Actuación urbanística	Ámbito	Uso	Superficie m ²	TME m ²	Edif. Global m ² /m ² s	Densidad viv/ha	Dotaciones	Vivienda protegida % nº viviendas	Aprovech. medio
El Cerco Norte	SAU-R1	R	151.719	86.790	0,5720	52	Art. 10 RP	50 %	0,5720
Cerro Camello 1	SAU-R3-1	R	29.836,9	18.773,38	0,6292	62	RP y LOUA	50 %	0,6292
Cerro Camello 2	SAU-R3-2	R	47.672,76	28.966,58	0,6292	62	RP y LOUA	50 %	0,6292

3. Estándar de Sistemas Generales de espacios libres. El conjunto de espacios libres, con una superficie de 229.218 m² comporta un estándar de 13.18 m²s por habitante (17.384 habitantes), superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Capítulo V

Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las fichas de las Normas Subsidiarias vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante,

los sectores del suelo urbanizable

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y sectores de suelo urbano no consolidado, deberán 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.

Artículo 16. Coeficientes de vivienda protegida. Sectores y áreas donde se incluya la vivienda protegida con los porcentajes de las mismas. Estándar de Sistemas Generales de espacios libres

1. Coeficientes de vivienda protegida De acuerdo a los estudios realizados en el municipio, respecto al desarrollo del mercado de vivienda y a las características tipológicas entre unas y otras, se ha establecido como coeficiente de vivienda protegida/vivienda libre, el valor de 1.

2. Sectores y áreas donde se incluya la vivienda protegida con los porcentajes de las mismas.

Se establece la reserva de VPO en el ARI-1 Fábrica de Harina y el ARI-2 Ronda de la Paz.

Edif. Global m ² /m ² s	Espacios libres m ²	Rotacional m ²	% VPO
0,52	983	151	30
0,90	602	---	30

banizable Sectorizado, SUS-R1, SUS-R3-1, SUS-R3-2.

desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

Disposiciones transitorias

Primera. Alcance del Planeamiento Aprobado (PA)

1. A los efectos previstos en el artículo 2 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, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE-2.

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 Segun-

da.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, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los precep-

tos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

En Peñarroya-Pueblonuevo, a 9 de mayo de 2016. El Alcalde,
Fdo. José Ignacio Expósito Prats.
