

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Obejo

Núm. 1.344/2019

Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento de Obejo (Córdoba) a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 6 de junio de 2018, aprobó definitivamente la Adaptación Parcial del Planeamiento General del Municipio de Obejo a la LOUA, quedando inscrito en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios contenidos en los Catálogos con la inscripción nº 2, y habiendo sido depositado en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos número 7.816.

En cumplimiento del artículo 970.2 de la LRBRL, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicha adaptación:

Certificación del acuerdo de aprobación PGOU

Don Antonio Jacinto Alcaide Garcia, Secretario-Interventor Accidental del Ayuntamiento de Obejo (Córdoba), certifico:

Que mediante sesión de Pleno Ordinario de fecha 6 de junio de 2018, fué aprobado por unanimidad de los miembros asistentes, mediante diez votos a favor, la Adaptación Parcial de Planeamiento General del municipio de Obejo a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía L.O.U.A., el cual se ajusta a la normativa según el análisis y valoración del informe emitido al respecto por el SAU unidad Guadiato-Norte de 23 de abril de 2018.

NORMAS URBANÍSTICAS PGOU  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE OBEJO

Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de  
Planeamiento a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de  
Ordenación Urbanística de Andalucía

NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I

Disposiciones generales

#### Artículo 1. Contenido y alcance

1. El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Obejo y sus posteriores modificaciones a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [en adelante, LOUA].

2. El presente articulado completa la normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, suponiendo la adaptación de las mismas a la LOUA de manera parcial y, en particular, en el 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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria 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 Obejo a la LOUA consta de la siguiente

documentación:

a. Memoria: 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.

b. 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.

c. Anexo a las Normas Urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

#### Artículo 3. Aplicación de las Normas de Protección

1. El presente Anexo a las Normas Urbanísticas vigentes de Obejo da cumplimiento a la documentación mínima requerida en el artículo 6 del Decreto 11/2008, en el que se determina la inclusión de un Anexo a las Normas Urbanísticas que contenga las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, reflejando las modificaciones introducidas.

2. Esta Adaptación Parcial no contempla ningún suelo urbanizable no sectorizado, por lo que no se incluye normativa específica reguladora al respecto.

3. Se incluyen las normas urbanísticas para el suelo no urbanizable de especial protección, distinguiendo por categorías dichos suelos e identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes.

#### Artículo 4. Vigencia de los Instrumentos de Planeamiento General

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha 4 de octubre de 1996 [BOP núm. 256, de 6 de noviembre de 1996], en cumplimiento de la Resolución de 19. de julio de 1991, dictada por dicho órgano autonómico, por la que se aprobó de manera parcial dicho documento. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA.

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

3. Igualmente, forma parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de este Anexo a las Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado.

4. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente Adaptación Parcial a la LOUA, en los términos determinados por el presente Anexo a las Normas Urbanísticas.

#### Artículo 5. Documentación de los Instrumentos de Planeamiento General vigentes

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 4 de este Anexo a las Normas Urbanísticas conservarán como vigente 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 6. Interpretación de los Instrumentos de Planeamiento General Vigentes y con los conteni-

dos de la Memoria 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. Documentación de la Adaptación Parcial. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

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

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

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

c. Planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística, y de elementos estructurales protegidos y sistemas generales.

d. Planos de ordenación completa de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes, que serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 6. Interpretación de los Instrumentos de Planeamiento General Vigentes de este Anexo a las Normas Urbanísticas.

e. Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas normas urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas.

f. Otros documentos complementarios del planeamiento general vigente.

#### **Artículo 6. Interpretación de los Instrumentos de Planeamiento General vigentes**

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

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

3. En caso de contradicción entre las determinaciones recogidas entre los diversos documentos, prevalecerá:

a. La memoria sobre la planimetría.

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

c. La planimetría de ordenación de los núcleos urbanos sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión y, en particular, los de mayor escala [1:2.000 ó 1:4.000] sobre los de menor escala [1:30.000]. Las determinaciones gráficas de un plano de

ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

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

5. Las determinaciones recogidas en los diferentes documentos del planeamiento general vigente mantienen su vigencia, salvo las que sean contradictorias con las de la Adaptación Parcial que quedan derogadas a la aprobación de este documento.

#### Capítulo II

#### Sobre la Ordenación Estructural del Municipio

#### **Artículo 7. Ordenación estructural del territorio municipal y sus núcleos urbanos**

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente Adaptación Parcial del planeamiento general vigente determina en los planos de ordenación estructural del territorio y de los núcleos urbanos, así como en el presente Anexo a las Normas Urbanísticas, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

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

#### **Artículo 8. Identificación de la ordenación estructural**

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.

#### **Artículo 9. Clases de suelo**

En virtud de la LOUA, el suelo se clasificará en urbano, urbanizable y no urbanizable.

#### **Artículo 10. Categorías del suelo urbano**

1. En el suelo urbano se definen dos categorías, el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado, según se ajuste el mismo a los parámetros y condiciones recogidos en el artículo 45 de la LOUA.

2. En virtud del Decreto 11/2008, se considera suelo urbano consolidado el que está clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumple las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, 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. El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente y, en todo caso, los ámbitos de las unidades de ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado.

3. Los ámbitos del suelo urbano que han alcanzado el grado de suelo urbano consolidado son el PU.IV y PU.V, localizados en el núcleo de La Estación, y la UA.I y UA.II, localizados en el núcleo de Cerro Muriano. Por otra parte, el único sector de suelo urbanizable que ha alcanzado el grado de suelo urbano consolidado es el PP.II, en el núcleo de Cerro Muriano. Los distintos ámbitos que integran el suelo urbano no consolidado, en virtud de las condiciones expresadas anteriormente, son el AA.I, AA.II, PU.VI, PE1, PU.II y PU.III.

#### 1. Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado

Sector	Núcleo	Clase	Categoría
AA.I	Obejo	Urbano	No Consolidado
AA.II	Obejo	Urbano	No Consolidado
PU.VI	Obejo	Urbano	No Consolidado
PE 1	Obejo	Urbano	No Consolidado
PU.II	Cerro Muriano	Urbano	No Consolidado
PU.III	Cerro Muriano	Urbano	No Consolidado

4. La documentación gráfica de la Adaptación Parcial recoge los ámbitos delimitados para cada categoría.

**Artículo 11. Régimen urbanístico del suelo urbano**

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbano será el recogido en los artículos 48 a 51 de la LOUA, siendo su régimen el contenido en los artículos 55 y 56 de la LOUA.

**Artículo 12. Estándares de ordenación en suelo urbano**

1. En las áreas y sectores definidos en suelo urbano no consolidado, el planeamiento que lo desarrolle deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación recogidos en el artículo 17 de la LOUA.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado para los que el planeamiento general vigente ha establecido la ordenación pormenorizada, los estándares de ordenación serán los definidos en las Normas Subsidiarias.

**Artículo 13. Categorías del suelo urbanizable**

Para el suelo urbanizable se definen dos categorías, el suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado. En virtud del Decreto 11/2008, se clasifican como suelo urbanizable en la categoría de ordenado, aquellos suelos clasificados como urbanizables por el planeamiento general vigente y que cuenten con ordenación pormenorizada, esto es, se ha aprobado definitivamente el plan parcial de ordenación correspondiente. Tendrán la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquellos suelos urbanizables que estén comprendidos en un sector para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

**2. Sectores del Suelo Urbanizable**

Sector	Núcleo	Clase	Categoría
PP-I	Cerro Muriano	Urbanizable	Sectorizado
PI-1	La Estación	Urbanizable	Ordenado

**Artículo 14. Régimen urbanístico del suelo urbanizable**

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo urbanizable será el recogido en los artículos 48 a 51 LOUA, siendo su régimen el contenido en los artículos 53 y 54 de la LOUA.

**Artículo 15. Condiciones de desarrollo del suelo urbanizable ordenado**

Los instrumentos de desarrollo en los suelos clasificados como urbanizables ordenados que estuvieran en situación legal y real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso y el instrumento de distribución de cargas y beneficios correspondiente, seguirán aplicándose con las determinaciones en ellos contenidas, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LOUA, en cuanto a los posibles incumplimientos.

**Artículo 16. Estándares de ordenación en suelo urbanizable sectorizado**

En el sector de suelo urbanizable sectorizado, el plan parcial de ordenación deberá cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación contenidos en el artículo 17 de la LOUA.

**Artículo 17. Usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano y por sectores en suelo urbanizable**

Este documento de Adaptación Parcial establece, según lo exigido en la vigente legislación urbanística para las áreas y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la asignación de edificabilidades globales y niveles de densidad, en su caso, conforme al siguiente detalle:

**3. Zona/Usos Global/Nivel de Densidad/Edificabilidad Global del Suelo Urbano**

Zona	Uso	Nivel de Densidad	Edificabilidad [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s]
Suelo Urbano del Núcleo de Obejo			
ZUH-OBJ-01	Residencial	Alta	1,15
ZUH-OBJ-02	Residencial	Muy alta	1,15
ZUH-OBJ-03	Residencial	Alta	0,75
Suelo Urbano del Núcleo de La Estación			
ZUH-EST-01	Residencial	Media-baja	0,46
ZUH-EST-02	Residencial	Muy baja	0,17
ZUH-EST-03	Residencial	Alta	0,97
Suelo Urbano del Núcleo de Cerro Muriano			
ZUH-MRN-01	Residencial	Alta	1,07
ZUH-MRN-02	Residencial	Alta	0,91
ZUH-MRN-03	Residencial	Baja	0,29
ZUH-MRN-04	Residencial	Media	0,62
ZUH-MRN-05	Residencial	Media	0,76
ZUH-MRN-06	Residencial	Alta	1,17
ZUH-MRN-07	Residencial	Media	0,45
ZUH-MRN-08	Industrial	—	1,03
ZUH-MRN-09	Terciario	—	0,39

**4. Sector/Usos Global/Nivel de Densidad/Edificabilidad Global del Suelo Urbanizable**

Sector	Uso	Nivel de Densidad	Edificabilidad [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s]
Suelo Urbanizable del Núcleo de La Estación			
ZUH-EST-04			
[sector PI-1]	Industrial	—	0,5762
Suelo Urbanizable del Núcleo de Cerro Muriano			
ZUH-MRN-10			
[sector PP.I]	Residencial	Baja	0,13512

**Artículo 18. Espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección**

1. El artículo 10.1.A).f) de la LOUA establece que la definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural son determinaciones de la ordenación estructural. Asimismo, son determinaciones estructurales según el artículo 10.1.A).h) de la LOUA, la identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes. Por otra parte, el artículo 3.2.f) establece que la Adaptación Parcial recogerá, con carácter preceptivo, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultura así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

2. Los espacios, ámbitos o elementos declarados por la legislación sobre patrimonio histórico, así como su régimen de protección y su tipología, existentes en el término municipal de Obejo, son los siguientes:

**5. Espacios, Ámbitos o Elementos de Especial Protección Según Legislación Sectorial**

Núm.	Denominación	Régimen	Tipología
01	Atalaya de Lara	BIC	Monumento
02	Atalaya de Peñafior	BIC	Monumento

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

03	Iglesia de San Antonio Abad	BIC	Monumento
04	Castillo de Obejo o de Ubal	BIC	Monumento
05	Castillo Castil de Flores [no localizado]	BIC	Monumento
A	Área Patrimonial Fundiciones Romanas de Siete Cuevas	BIC	Sitio Histórico
B	Área Patrimonial del Cerro de la Hoya	BIC	Sitio Histórico
C	Área Patrimonial del Pozo Auxiliar de Las Pilas	BIC	Sitio Histórico
D	Área Patrimonial del Pozo de Mina San Arturo	BIC	Sitio Histórico
E	Área Patrimonial de la Mina de Quitapellejos	BIC	Sitio Histórico
F	Área Patrimonial de la Mina de Siete Cuevas	BIC	Sitio Histórico
G	Área Patrimonial de la Bocamina de Suerte Alta	BIC	Sitio Histórico
H	Área Patrimonial del Cerro de la Coja	BIC	Sitio Histórico
	H.1 Yacimiento Arqueológico del Cerro de la Coja		
	H.2 Pozo de Levante		
	H.3 Tolvas de la Cordoba Copper Company Ltd		
	H.4 Museo del Cobre		
	H.5 Piedra Horadada		
I	Área Patrimonial del Pozo Auxiliar Centeno	BIC	Sitio Histórico

3. Los espacios o elementos con valores históricos, arquitectónicos, naturales o paisajísticos, según el caso, protegidos por el planeamiento general vigente, pertenecientes a la ordenación estructural, existentes en el término municipal de Obejo, son los siguientes:

#### 6. Espacios o Elementos de Especial Protección Según Planeamiento General Vigente

Núm.	Denominación	Categoría
03	Iglesia de San Antonio Abad	Edificios con valor histórico-arquitectónico
06	Ermita de San Benito	Elementos protegidos del suelo no urbanizable
07	Cortijo de la Calera	Elementos protegidos del suelo no urbanizable
08	Comandancia Militar	Elementos protegidos del suelo no urbanizable

#### 19. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

1. El artículo 10.1.A).f) de la LOUA establece que la delimitación y el 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 vigente y que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

2. Las Normas Subsidiarias de Obejo no establecen áreas de reparto ni aprovechamientos medios. Por tanto, el criterio adoptado en la presente Adaptación Parcial es delimitar tantas áreas de reparto como ámbitos del suelo urbano no consolidado y como sectores en suelo urbanizable. Las áreas de reparto determinadas son los siguientes.

#### 7. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio

Área de Reparto	Ámbito	Aprovechamiento Medio [UA/m²s]
AR.1	AA.I	1,30
AR.2	AA.II	1,30
AR.3	PU.VI	0,75
AR.4	PU.II	0,42
AR.5	PU.III	1,12
AR.6	PP.I	0,13512
AR.I-1	PI-1	0,5762

#### Artículo 20. Sistemas generales

1. En cumplimiento del artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008 y conforme a las disposiciones del artículo 10.1.A).c) de la LOUA al

que el primero remite, la Adaptación Parcial identifica, por pertenecer a la ordenación urbanística estructural, los sistemas generales, constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, bien a parques, jardines y espacios libres o a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, que por su carácter supramunicipal, función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran 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 del uso previsto, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan en rango a una dotación local.

2. La documentación gráfica de la Adaptación Parcial recoge los sistemas generales del territorio municipal y de los núcleos urbanos. Son los siguientes:

#### 8. Sistemas Generales de Espacios Libres

Código	Ubicación	Superficie [m²s]
Suelo Urbano		
SG-EL-URB.OBJ.01	Obejo	2.692
SG-EL-URB.OBJ.02	Obejo	598
SG-EL-URB.OBJ.03	Obejo	124
SG-EL-URB.OBJ.04	Obejo	183
SG-EL-URB.MRN.01	Cerro Muriano	1.409
SG-EL-URB.MRN.02	Cerro Muriano	646
SG-EL-URB.MRN.03	Cerro Muriano	418
SG-EL-URB.MRN.04	Cerro Muriano	4.550
SG-EL-URB.MRN.05	Cerro Muriano	158
SG-EL-URB.EST.01	Estación	598
SG-EL-URB.EST.02	Estación	1.548
SG-EL-URB.EST.03	Estación	1.001
Total		13.925

3. Se define para el municipio un estándar de parques, jardines y espacios libres públicos pertenecientes a la red básica de reserva de terrenos para sistemas generales, en cumplimiento del artículo 10.A).c) de la LOUA de 5,01 m² de suelo por habitante.

4. Se establecen cuatro categorías del sistema general de equipamientos correspondientes a centros docentes, deportivos, servicios de interés público y social y servicios urbanos, atendiendo a su función o destino específico:

#### 9. Sistemas Generales de Equipamientos

Código	Ubicación	Superficie [m²s]
Suelo Urbano		
SG-EQ-DPT.OBJ.01	Obejo	1.178
SG-EQ-DPT.OBJ.02	Obejo	1.911
SG-EQ-DDC.OBJ.01	Obejo	2.957
SG-EQ-SPS.OBJ.01	Obejo	2.139
SG-EQ-SPS.OBJ.02	Obejo	343
SG-EQ-SPS.OBJ.03	Obejo	157
SG-EQ-SPS.OBJ.04	Obejo	181
SG-EQ-SPS.OBJ.05	Obejo	277
SG-EQ-SPS.MRN.01	Cerro Muriano	1.376
SG-EQ-SPS.MRN.02	Cerro Muriano	1.982
SG-EQ-SPS.EST.01	Estación	151
Suelo No Urbanizable		
SG-EQ-DPT.MRN.01	Cerro Muriano	13.083
SG-SI-SER.OBA.01	—	1.641
Total		27.376



5. Se establecen tres categorías del sistema general de comunicaciones correspondientes a los de carácter viario, ferroviario y caminos, atendiendo a su carácter supramunicipal y destino específico:

**10. Sistemas Generales de Comunicaciones**

Tipo	Denominación	Longitud [m]
Carreteras Estatales	N-432	11.042
Carreteras Autonómicas	A-3176	14.715
Carreteras Provinciales	CO-3406	13.274
	CO-3408	417
	CO-6411	3.947
	CO-6413	228
Ferrocarril	—	6.129
Caminos	—	—

6. Se establecen tres categorías del sistema general de infraestructura atendiendo a su función o destino específico:

**11. Sistemas Generales de Infraestructuras**

Código	Denominación
SG-IN-01	Infraestructura • Abastecimiento de Agua
SG-IN-02	Infraestructura • Saneamiento
SG-IN-03	Infraestructura • Eléctrica

**Artículo 21. Coeficiente para Viviendas de Protección Pública**

Se establece un coeficiente de ponderación de 0,98 para el uso residencial sujeto a algún régimen de protección pública, respecto del coeficiente de uso y tipología residencial de vivienda unifamiliar libre de referencia.

**Artículo 22. Reserva de Vivienda de Protección Pública**

1. Cada área o sector con uso residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado habrá de prever la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección pública.

2. Esta reserva no se exigirá a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de esta Adaptación Parcial. Según el contenido del presente documento de Adaptación Parcial, todos los ámbitos del suelo urbano no consolidado cuentan con ordenación pormenorizada incluida en la ordenación de las Normas Subsidiarias, por lo que no será obligatoria la referida reserva de vivienda protegida. De conformidad con lo anterior, la reserva de vivienda de protección pública solo será exigible al único sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial PP.I.

**Artículo 23. Categorías del suelo no urbanizable**

Para el suelo no urbanizable se establecen tres categorías: el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística y el suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

**12. Categorías y Subcategorías del Suelo No Urbanizable**

Clase	Categoría	Subcategoría
No Urbanizable	Especial Protección por Legislación Específica	Dominio Público Hidráulico

Dominio Público Pecuario	
Monte Público	
Zona Espacial de Conservación	
Especial Protección por Planificación Territorial	Complejo Serrano
Especial Protección por Planificación Urbanística	Paisajística
	Genérico
Carácter Natural o Rural	Interés Agrícola
	Interés Forestal

**Artículo 24. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable**

1. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo no urbanizable será el recogido en los artículos 48 a 51 de la LOUA, siendo su régimen el contenido en el artículo 52 de la LOUA.

2. Con carácter general, en los casos de superposición de las zonas del suelo no urbanizable establecidas en el planeamiento general vigente con las zonas establecidas por la planificación territorial o las sobrevenidas por la legislación sectorial, será de aplicación el régimen de usos correspondiente establecido en las Normas Subsidiarias, siempre que no contradiga o deba ser compatible con el régimen de usos establecido por la planificación territorial o por la legislación sectorial correspondientes que le sea de aplicación.

**Artículo 25. Normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Hidráulico**

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico, sus márgenes y las zonas de servidumbre asociadas, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

- a. Los terrenos de dominio público hidráulico.
- b. La zona de servidumbre.

2. A estos suelos les será de aplicación el régimen de usos correspondiente contenido en el Capítulo IV "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, con los condicionantes y limitaciones que se establecen en la legislación sectorial en materia de dominio público hidráulico.

3. Los principales ríos, cauces y arroyos existentes en el territorio municipal son las siguientes:

**13. Ríos, Cauces y Arroyos principales**

Núm.	Denominación	Núm.	Denominación
01	Río Cuzna	22	Arroyo de Vaciatategos
02	Río Guadalbarbo	23	Arroyo de Valdellares
03	Arroyo Calderón	24	Arroyo de Valle del Lobo
04	Arroyo de Abejo	25	Arroyo del Cantadero
05	Arroyo de Granadillo	26	Arroyo del Esparragal
06	Arroyo de Huertas	27	Arroyo del Olivo
07	Arroyo de la Cañada	28	Arroyo del Pico
08	Arroyo de la Fuente de Juan Rayo	29	Arroyo del Rodadero
09	Arroyo de la Mina	30	Arroyo del Ronquillo
10	Arroyo de la Parrilla	31	Arroyo del Zauzal
11	Arroyo de la Zambra	32	Arroyo Egma del Gesmo

12	Arroyo de las Minillas	33	Arroyo El Viejo
13	Arroyo de los Almagrones	34	Arroyo Gavilán
14	Arroyo de los Amapolares	35	Arroyo Guadalbarbo
15	Arroyo de los Carrizos	36	Arroyo Hondo
16	Arroyo de los Cortijos	37	Arroyo Malparaíso
17	Arroyo de los Gavilanes	38	Arroyo Mascatomizas
18	Arroyo de Mascatomiza	39	Arroyo Pajitales
19	Arroyo de Peña de la Cruz	40	Arroyo Pedrique
20	Arroyo de Salsipuedes	41	Arroyo Tejar
21	Arroyo de Suerte Alta	42	Arroyo Vega

#### Artículo 26. Normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Dominio Público Pecuario

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal según la Orden Ministerial de 7 de agosto de 1950, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Obejo [BOE de 23 de agosto

de 1950], modificada en una Primera Adición recogida en la Orden Ministerial de 30 de septiembre de 1954 y en una Segunda Modificación aprobada por Orden Ministerial de 29 de octubre de 1956, conforme a lo dispuesto en Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. A estos suelos les será de aplicación el régimen de usos correspondiente contenido en el Capítulo IV "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, con los condicionantes y limitaciones que se establecen en la legislación sectorial en materia de dominio público pecuario.

3. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal o longitud deslindada y la situación administrativa son las siguientes:

#### 14. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica • Dominio Público Pecuario

Núm.	Denominación	Anchura s/ Proyecto	Anchura s/ 1ª Adición	Anchura s/ 2ª Modific.	Deslinda
01	Cañada Real Soriana	75,22 m	37,61 m / Excesiva [1]	20,81 m / Excesiva [2]	Total
02	Vereda de los Pañeros	20,89 m / Necesaria	—	—	Sin deslindar
03	Vereda de las Pedrocheñas	20,89 m / Necesaria	—	—	Total

[1] Se iguala con la clasificación de esa misma Cañada en el término municipal de Córdoba, aprobada según OM de 19 de diciembre de 1949.

[2] Se reduce la anchura a la correspondiente a una vereda únicamente en los dos tramos siguientes: desde el descansadero de Cerro Muriano hasta el denominado "segundo paso a nivel" y desde la carretera que va a los Villares hasta llegar a la Comandancia Militar del Campo de Tiro.

#### Artículo 27. Normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Monte Público

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Su carácter demanial le viene otorgado por la Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía, la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, a la que se encuentran sometidos.

2. A estos suelos les será de aplicación el régimen de usos correspondiente contenido en el Capítulo IV "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, con los condicionantes y limitaciones que se establecen en la legislación sectorial en materia forestal.

3. Los montes públicos existentes en el término municipal, su titularidad y su superficie son las siguientes:

#### 15. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica • Monte Público

Núm.	Denominación	Titularidad	Superficie [m²]
01	Corona Rústica Embalse del Guadalmellato [CO-60013-EP]	Estatal	3.322.858,00
02	Corona Rústica Embalse San Rafael de Navallana [CO-60016-EP]	Estatal	728.232,00
03	Los Puntales [CO-11082-JA]	Autonómica	17.667.582,00

#### Artículo 28. Normativa urbanística del suelo no urbaniza-

#### ble de especial protección por legislación específica: Zona Especial de Conservación

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos declarados como zonas especiales de conservación según los Decretos 110/2015 y 113/2015, ambos de 17 de marzo, en el término municipal de Obejo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, normas que incorporan al derecho interno lo establecido en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, en materia de declaración de Zonas Especiales de Conservación, a la que se encuentran sometidos.

2. A estos suelos les será de aplicación el régimen de usos correspondiente contenido en el Capítulo IV "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, con los condicionantes y limitaciones que se establecen en la legislación sectorial por la que se regulan las zonas especiales de conservación.

3. Las zonas especiales de conservación declaradas en el término municipal y su superficie son las siguientes:

#### 16. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica • Zona Especial de Conservación

Núm.	Denominación	Superficie [m²]
01	Guadalmellato [ES6130006]	111.329.738,00
02	Guadiato-Bembézar [ES6130007]	9.076.746,00
03	Ríos Cuzna y Gato [ES6130009]	450.426,00
04	Río Guadalbarbo [ES6130016]	59.963,00

**Artículo 29. Normativa Urbanística del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial**

1. Se incluyen dentro de esta clase de suelo los terrenos provenientes del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba [PEPMF] dentro del término municipal de Obejo y que están sujetos a protección especial compatible bajo la calificación de complejo serrano de interés ambiental y la denominación "Complejo Serrano Cuenca del Guadalmellato [CS-20]".

**17. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial**

Núm.	Denominación	Tipología
01	CS-20 Cuenca del Guadalmellato	Complejo Serrano de Interés Ambiental

2. A estos suelos les será de aplicación el régimen de usos correspondiente contenido en el Capítulo IV "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, con los condicionantes y limitaciones que se establecen en las normas 35 y 37 del Título IV sobre "Normas Particulares de Regulación de Usos y Actividades" del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba.

**Artículo 30. Normativa urbanística del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística**

Se incluyen dentro de esta clase de suelo los terrenos denominados "de especial protección paisajística" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, a los que le son de aplicación las normas contenidas en la Sección I, perteneciente al Capítulo IV sobre "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de sus normas urbanísticas.

{{[M]}[6]}

**18. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**

Núm.	Denominación
------	--------------

**20. Programación y Gestión de Áreas y Sectores**

Ámbito	Clase	Categoría	Sistema /Promoción	Programación	
				Ordenación	Ejecución
PP.I	Urbanizable	Sectorizado	Compensación	4 años	s/ art. 140 NNSS

2. El vencimiento de los plazos anteriores permitirá, tanto a los ciudadanos e interesados como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

3. Los plazos se computarán desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial.

Capítulo III

Afecciones de la normativa sectorial

**Artículo 33. Del Plan Director del Aeropuerto de Córdoba**

1. De conformidad con lo establecido en el Plan Director del Aeropuerto de Córdoba aprobado por Orden FOM/1608/2011 del Ministerio de Fomento, de 24 de mayo de 2011 [BOE núm. 141, de 14 de junio], definidas en base al Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional [OACI], el término municipal de Obejo se encuentra parcialmente afectado por la superficie de aproximación intermedia de la maniobra VOR RWY 21 y la superficie de aproximación final de la maniobra VOR RWY 21.

2. En las zonas y espacios afectados por dichas servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación [postes, antenas, aerogeneradores [incluidas las palas], medios necesarios para la construcción [incluidas las grúas de construcción y similares] o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea [AESA], conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

3. De conformidad con el artículo 10 del Decreto 584/1972, mo-

01 Especial Protección Paisajística

**Artículo 31. Normativa urbanística del suelo no urbanizable de carácter natural o rural**

Se incluyen dentro de esta clase de suelo los terrenos denominados "no urbanizable de interés forestal", "no urbanizable de interés agrícola" y "no urbanizable genérico" en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Obejo, a los que le son de aplicación las normas contenidas en las Secciones II, III y IV, respectivamente, pertenecientes al Capítulo IV sobre "Condiciones Particulares de Cada Tipo de Suelo No Urbanizable" del Título V "Normas Específicas para el Suelo No Urbanizable" de sus normas urbanísticas.

**19. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural**

Núm.	Denominación
01	No Urbanizable de Interés Forestal
02	No Urbanizable de Interés Agrícola
03	No Urbanizable Genérico

**Artículo 32. 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 establecen los siguientes plazos generales de programación y gestión:

dificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Córdoba queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a. Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b. El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser, que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c. Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d. Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e. Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f. Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las

aeronaves.

g. El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972, en aquellas zonas del municipio que no se encuentran situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura [postes, antenas, aerogeneradores, incluidas las palas, etc.], y la instalación de los medios necesarios para su construcción [incluidas las grúas de construcción y similares], que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo AESA en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

5. A los efectos anteriores, se estará dispuesto a la legislación concurrente siguiente:

a. Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea [BOE núm. 176, de 23 de julio], modificada por Ley 55/1999, de 29 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social [BOE núm. 312, de 30 de diciembre].

b. Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea [BOE núm. 162, de 8 de julio].

c. Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social [BOE núm. 315, de 31 de diciembre], artículo 166.

d. Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas [BOE núm 69, de 21 de marzo].

e. Real Decreto 2.591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio [BOE núm. 292, de 7 de diciembre].

f. Real Decreto 729/2015, de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Córdoba [BOE núm. 191, de 11 de agosto].

g. Orden FOM/1608/2011, de 24 de mayo, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Córdoba [BOE núm. 141, de 14 de junio].

6. Estas afecciones sectoriales, que no comportan clase o categoría alguna de suelo, quedan delimitadas en el plano ORD\_01b "Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Termino Municipal" de la presente Adaptación Parcial.

#### Artículo 34. De la Defensa Nacional

1. De conformidad con lo establecido en la Orden 39/1999, de 29 de enero, por la que se señala nueva zona de seguridad para la Base Militar de Cerro Muriano [Córdoba], y en correspondencia con lo establecido en el Reglamento de ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, se hace aconsejable preservarla de cualquier obra o actividad que pueda interferir en la actuación eficaz de los medios de los que dispone, así como el aislamiento conveniente para garantizar su seguridad y la de las propiedades próximas. Asimismo, se establece una zona de seguridad lejana para preservar los enlaces hertzianos establecidos entre instalaciones, definida por el terreno correspondiente a la Base de Cerro Muriano y el establecimiento "Las Malagueñas", así como el comprendido entre éstos y los dos planos verticales equidistantes de la recta que une los puntos de referencia de ambas instalaciones.

2. De conformidad con lo establecido en la Orden 46/1999, de 5 de febrero, por la que se señala nueva zona de seguridad para el Campo de Tiro y Maniobras de Cerro Muriano [Córdoba], y en correspondencia con lo establecido en el Reglamento de Ejecución de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de

Interés para la Defensa Nacional, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, se hace aconsejable preservarla de cualquier obra o actividad que pudiera interferir en la actuación eficaz de los medios de los que dispone, así como el aislamiento conveniente para garantizar su seguridad y las de las propiedades próximas. Asimismo, se establece una Zona de Seguridad lejana al Campo de Tiro y Maniobras.

3. Estas afecciones sectoriales, que no constituyen clase o categoría alguna de suelo, quedan delimitadas en el plano ORD\_01b "Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Territorio Municipal" de la presente Adaptación Parcial.

#### Artículo 35. De las Carreteras

1. Las zonas de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad y demás determinaciones relativas a vías de comunicación cuya titularidad corresponde a la Administración General del Estado se regularán conforme a lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

2. Las zonas de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación y demás determinaciones relativas a vías de comunicación cuya titularidad corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Diputación Provincial de Córdoba se regularán conforme a lo establecido en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Las redes de carreteras del Estado y las pertenecientes a la red de carreteras de Andalucía que discurren por el término municipal de Obejo, así como sus zonas de protección, según la categorización de los apartados anteriores, son las siguientes:

#### 21. Zonas de Protección de las Carreteras Estatales

Titularidad	Denominación	Tipo Vía	[1]	[2]	[3]	[4]
Estatal	N-432	Convencional	3	8	50	25

[1] Zona de dominio público [m]

[2] Zona de servidumbre [m]

[3] Zona de afección [m]

[4] Zona de limitación a la edificabilidad [m]

#### 22. Zonas de Protección de las Carreteras Autonómicas y Provinciales

Titularidad	Denominación	Tipo Vía	[1]	[2]	[3]	[4]
Autonómica	A-3176	Convencional	3	8	50	50
Provincial	CO-3406	Convencional	3	8	25	25
	CO-3408	Convencional	3	8	25	25
	CO-6411	Convencional	3	8	25	25
	CO-6413	Convencional	3	8	25	25

[1] Zona de dominio público adyacente [m]

[2] Zona de servidumbre legal [m]

[3] Zona de afección [m]

[4] Zona de no edificación [m]

3. Estas afecciones sectoriales, que no comportan clase o categoría alguna de suelo, quedan representadas en el plano ORD\_01b "Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Termino Municipal" de la presente Adaptación Parcial.

#### Artículo 36. De las vías ferroviarias

1. Las zonas de dominio público, de protección y de límite de edificación y demás determinaciones relativas a vías de ferroviarias pertenecientes a la línea de la Red Ferroviaria de Interés General se regularán conforme a lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

2. Las zonas de protección que discurren por el término municipal de Obejo, según la categorización del apartado anterior, atenderán a lo siguiente:

#### 23. Zonas de la Red Ferroviaria de Interés General

Zona	Franja en Suelo	Franja en Suelos



	No Urbanizable	Urbano y Urbanizable
De dominio público	8 m	5 m
De protección	70 m	8 m
De edificación	—	—

3. Estas afecciones sectoriales, que no comportan clase o categoría alguna de suelo, quedan representadas en el plano ORD\_01b "Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Término Municipal" de la presente Adaptación Parcial.

**Artículo 37. De la Policía Sanitaria Mortuoria**

1. De conformidad con lo establecido en la disposición final sexta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo que modifica al Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, alrededor del suelo destinado al cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

2. Las modificaciones de la zona de protección se ajustarán a lo regulado por el citado reglamento.

3. Esta afección sectorial, que no comporta clase o categoría alguna de suelo, queda delimitada en el plano ORD\_01b "Clasifi-

cación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Territorio Municipal" de la presente Adaptación Parcial.

**Artículo 38. Del Patrimonio Histórico**

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, las actuaciones que se realicen en el entorno de los bienes de interés cultural estarán sometidas a la autorización prevista en la citada Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que en ella se refieren.

2. Se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, respecto del entorno de protección de los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de bienes de interés cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente.

3. Los entornos de protección de los espacios, ámbitos o elementos declarados como bien de interés cultural recogidos en el artículo 18 de la presente normativa urbanística estarán a lo previsto en la legislación concurrente sobre patrimonio histórico. Son los que se expresan a continuación:

**24. Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural**

Núm.	Denominación	Entorno de Protección	Publicación
01	Atalaya de Lara	200 m según la DA 4ª de la Ley 14/2007	BOE 155 de 29/06/1985
02	Atalaya de Peñaflor	200 m según la DA 4ª de la Ley 14/2007	BOE [C.E] de 11/12/1985
03	Iglesia de San Antonio Abad	Según la DA 4ª de la Ley 14/2007	BOE de 25/06/1982
04	Castillo de Obejo o de Ubal	Según la DA 4ª de la Ley 14/2007	BOE [C.E] de 11/12/1985
05	Castillo Castil de Flores	Según la DA 4ª de la Ley 14/2007	BOE 155 de 29/06/1985
A	Área Patrimonial Fundiciones Romanas de Siete Cuevas	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
B	Área Patrimonial del Cerro de la Hoya	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
C	Área Patrimonial del Pozo Auxiliar de Las Pilas	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
D	Área Patrimonial del Pozo de Mina San Arturo	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
E	Área Patrimonial de la Mina de Quitapellejos	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
F	Área Patrimonial de la Mina de Siete Cuevas	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
G	Área Patrimonial de la Bocamina de Suerte Alta	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
H	Área Patrimonial del Cerro de la Coja		
	H.1 Yacimiento Arqueológico del Cerro de la Coja		
	H.2 Pozo de Levante	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010
	H.3 Tolvas de la Cordoba Copper Company Ltd		
	H.4 Museo del Cobre		
	H.5 Piedra Horadada		
I	Área Patrimonial del Pozo Auxiliar Centeno	Según Decreto 352/2010	BOJA 149 de 30/07/2010

4. Estas afecciones sectoriales quedan identificadas, en su caso, en los planos ORD\_03 "Ámbitos de Protección • Término Municipal" y ORD\_04 "Ámbitos de Protección • Núcleos Urbanos" de la presente Adaptación Parcial.

**Disposiciones Transitorias y Adicionales**

**Disposición Transitoria Primera**

1. A los efectos previstos en el artículo 4.3 de este Anexo a las Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado el planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio que haya sido aprobado definitivamente. Los documentos de planeamiento de desarrollo que siguen vigentes, su fecha de aprobación y, en su caso, las modificaciones realizadas son las siguientes:

**25. Planeamiento de Desarrollo Aprobado**

Núcleo	Ámbito	Figura	Aprobación Planeam.
Cerro Muriano UA.I		Estudio de Detalle	AD 30/12/2002 AD Modificación 30/04/2010
Cerro Muriano UA.II		Estudio de Detalle	AD 05/06/1998 AD Modificación 25/07/2003
Cerro Muriano PP.II		Plan Parcial	AD 13/03/1997 AD Modif. ED UA-II 29/10/2004
Estación de Obejo	PI-1	Plan Parcial	AD 20/12/2010
—		Paraje "Barranco del Plan Especial de In-	AD 16/03/2012

El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

Gavilán

fraestructura Eléctrica  
RuralAD Cumplim.  
Resol. 21/06/2012  
TC 23/07/2012

2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada 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.

#### **Disposición Transitoria Segunda**

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución.

2. En la interpretación y aplicación de los instrumentos de planeamiento vigentes a que se refiere el apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

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

b. Todas las disposiciones restantes se interpretarán de confor-

midad con la LOUA.

#### **Disposición Adicional Primera**

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

2. Habiendo transcurrido dicho plazo sin que se haya aprobado la revisión, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LOUA.

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

Obejo a 22 de abril de 2019. El Alcalde-Presidente, Fdo. Pedro López Molero.

## 4. FICHAS DE PLANEAMIENTO

<b>26. AA.I [Resultante según Adaptación Parcial]</b>	
Sistema de Actuación	Compensación / Cooperación
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	AA.I
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Residencial
Usos Compatibles	s/ Ordenanzas Particulares de la Zona Consolidada 2 [ZC2] [*]
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	6.253
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	1,30
Nivel de Densidad	Muy alta
Reserva de vivienda protegida	[**]
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida	[**]
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[***]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[***]
Aparcamientos	[***]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	Estudio de Detalle [****]
Ordenanza de Aplicación	ZC2
Cesión	s/ art. 135 NNUU
[*]	Se permite adicionalmente la vivienda plurifamiliar s/ art. 135 NNUU
[**]	Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS
[***]	Según plano de ordenación 2.1 de las NNSS. Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS
[****]	S/ cap. IV.1 "Determinaciones en Suelo Urbano" de la Memoria Justificativa [NNSS]
<b>Localización</b>	

<b>27. AA.II [Resultante según Adaptación Parcial]</b>	
Sistema de Actuación	Compensación / Cooperación
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	AA.II
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Residencial
Usos Compatibles	s/ Ordenanzas Particulares de la Zona Consolidada 2 [ZC2] [*]
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	7.952
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	1,30
Nivel de Densidad	Muy alta
Reserva de vivienda protegida	[**]
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida	[**]
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[***]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[***]
Aparcamientos	[***]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	Estudio de Detalle[****]
Ordenanza de Aplicación	ZC2
Cesión	s/ art. 135 NNUU
[[*]	Se permite adicionalmente la vivienda plurifamiliar s/ art. 135 NNUU
[**]	Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS
[***]	Según plano de ordenación 2.1 de las NNSS. Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS.
[****]	S/ cap. IV.1 "Determinaciones en Suelo Urbano" de la Memoria Justificativa [NNSS]
<b>Localización</b>	
Promoción	Privada
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PU.II
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Terciario
Usos Compatibles	—
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	17.419
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	0,42
Nivel de Densidad	—
Reserva de vivienda protegida	—
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida	—
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[*]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[*]
Aparcamientos	[*]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	—
Ordenanza de Aplicación	Ordenanzas Específicas para el Uso Equipamiento [H] [**]
Cesión	s/ art. 137 NNUU
[*]	Según plano de ordenación 3.2 de las NNSS. Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS.
[**]	La adaptación del uso equipamiento hotelero en las NNSS se traduce como un uso terciario lucrativo privado.
<b>Localización</b>	



<b>29. PU.III [Resultante según Adaptación Parcial]</b>	
Promoción	Privada
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PU.III
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Industrial
Usos Compatibles	Terciario [oficinas]
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	12.655
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	1,12
Nivel de Densidad	—
Reserva de vivienda protegida	—
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida	—
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[*]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[*]
Aparcamientos	[*]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	—
Ordenanza de Aplicación	Ordenanzas Particulares de la Zona Industrial [I]
Cesión	s/ art. 137 NNUU
[*] Según plano de ordenación 3.2 de las NNSS. Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS.	
<b>Localización</b>	
Promoción	Privada
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PU.VI
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Residencial
Usos Compatibles	s/ Ordenanzas Particulares UEM
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	4.436
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	0,75
Nivel de Densidad	Alta
Reserva de vivienda protegida	[*]
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida	[*]
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[**]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[**]
Aparcamientos	[**]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	—
Ordenanza de Aplicación	UEM
Cesión	s/ art. 137 NNUU
[*] Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS.	
[**] Según plano de ordenación 2.1 de las NNSS. Se exime del cumplimiento de la LOUA por cuanto el área cuenta con ordenación pormenorizada en las NNSS	
<b>Localización</b>	

<b>31. PE 1 [Resultante según Adaptación Parcial]</b>	
Promoción / Sistema de Actuación	Pública / Expropiación
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PE 1
Clase y Categoría de Suelo	Urbano No Consolidado
Uso Global	Dotacional [*]
Usos Compatibles	s/ Ordenanzas Particulares de Zona
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	6.700
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	—
Nivel de Densidad	—
Reserva de vivienda protegida	[**]
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida [m <sup>2</sup> t]	[**]
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	[***]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	[***]
Aparcamientos	[***]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	Plan Especial
Ordenanza de Aplicación	s/ Ordenanzas Particulares de Zona
Cesión	s/ art. 136 NNUU
[*] Se determina este uso global al perseguirse con el Plan Especial la obtención de espacios públicos [adecuadamente trazados que dignifiquen la zona para ser usada como espacios de estancia y mirador, recuperando en lo posible los restos del Castillo de Ubal]	
[**] No debe implementarse vivienda protegida al no encontrarse entre los objetivos ni las determinaciones para la redacción del Plan Especial la implantación de actuaciones de vivienda.	
[***] Según ordenación que establezca el Plan Especial.	
<b>Localización</b>	
Sistema de Actuación	Compensación
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PPI
Clase y Categoría de Suelo	Urbanizable Sectorizado
Uso Global	Residencial
Usos Compatibles	[*]
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	217.787
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	0,13512
Nivel de Densidad	Baja
Reserva de vivienda protegida	30%
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida [m <sup>2</sup> t]	8.828
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	Según LOUA
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	Según LOUA
Aparcamientos	Según LOUA
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	Plan Parcial
Ordenanza de Aplicación	[**]
Cesión	Según LOUA
[*] Según condiciones de uso establecidas en el artículo 144 NNUU.	
[**] Deberá atenderse a las condiciones parcelación y edificación establecidas en el artículo 146 NNUU. No obstante, el plan parcial deberá contener, adicionalmente, otras condiciones de parcelación y edificación conformes con las características de las viviendas protegidas que, necesariamente, ha sido necesario implementar en el ámbito.	
<b>Localización</b>	

<b>33. PI-1 [Resultante según Adaptación Parcial]</b>	
Promoción	Pública
<b>Determinaciones de Planeamiento</b>	
Denominación del Ámbito	PI-1
Clase y Categoría de Suelo	Urbanizable Ordenado
Uso Global	Industrial
Usos Compatibles	Terciario [oficinas] [*]
Superficie Total [m <sup>2</sup> s]	16.200
Edificabilidad Bruta [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	0,5762
Nivel de Densidad	—
Reserva de vivienda protegida	—
Edificabilidad Residencial para Viv. Protegida [m <sup>2</sup> t]	—
Áreas Libres Públicas [Mínimo]	2.096,27 [*]
Equipamientos y SIPS [Mínimo]	850,00 [*]
Aparcamientos	0,5 plazas/100 m <sup>2</sup> t [*]
Planeamiento de Desarrollo e Instrumentos	—
Ordenanza de Aplicación	s/ apartado 2.4.4 "Ordenanzas" [*]
Cesión	933,44 m <sup>2</sup> t [*]
[*] Según Plan Parcial aprobado según documento de Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Sector PI.1, de marzo de 2009	
<b>Localización</b>	