

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Nueva Carteya

Núm. 5.258/2011

Don Vicente Tapia Expósito, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Nueva Carteya (Córdoba), hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno ha aprobado definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al 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, y que se ha procedido, con el número de registro 4.747, a la inscripción y depósito del instrumento urbanístico referido en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Nueva Carteya.

A continuación se hace público el contenido de:

- El acuerdo de aprobación por el Ayuntamiento Pleno de 28 de enero de 2011 (Anexo I).
- Anexo Normativo de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Nueva Carteya a la LOUA (Anexo II).

#### Anexo I

"6º.- APROBACIÓN DEFINITIVA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.-

El Sr. Alcalde expresó su satisfacción por la finalización de este instrumento de planeamiento que facilitará la regularización urbanística, y por resultar imprescindible para poder realizar modificaciones estructurales de la NN.SS. de Planeamiento.

Aprobada inicialmente la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por acuerdo del Pleno de 9 de febrero de 2010, ha sido sometida a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba n.º 40, de 4 de marzo de 2010, y en el Diario Córdoba, de 11 de febrero de 2010.

En el período de información pública, no se han presentado alegaciones.

Recibidos los informes de los órganos y Entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Medio Ambiente y de la Consejería de Cultura.

Con fecha 28 de diciembre de 2010, se recibió Dictamen de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, haciendo observaciones que deben incorporarse al contenido de la "adaptación parcial".

Los señores reunidos, en votación ordinaria, acordaron por unanimidad:

Primero: Aprobar definitivamente la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal al Decreto once de dos mil ocho, de veintidos 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.

Segundo: Que la documentación técnica, con sus modificaciones, sea diligenciada de aprobación por Secretaría, para su constancia testimonial en el expediente.

Tercero: Que tras publicar el "Anexo Normativo" de la "Adaptación Parcial", se comunique a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas, y se remita el documento

para su debida inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento".

#### Anexo II "ÍNDICE

#### ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

##### CAPITULO 1: 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.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

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

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes

##### CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

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

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

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

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

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

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

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

##### CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable

##### CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

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

#### ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES Urbanísticas

##### CAPÍTULO 1: 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 Nueva Carteya 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 Nueva Carteya, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:

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

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal:

Plano O.1.- Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural.

Plano O.2.- Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural.

Plano O.3.- Sistemas Generales. Plano de Ordenación Estructural.

Plano O.4.- Ámbitos de Protección en Suelo Urbano. Plano de Ordenación Estructural.

Plano O.5. – Usos, Densidades y Edificabilidades Globales. Plano de Ordenación Estructural.

Plano O.6.- Ámbitos de Protección en Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural.

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

- 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.

#### **CAPÍTULO 2: 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Nueva Carteya aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 20 de Julio de 1993 (Publicado en el BOP 25-08-1993) . Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las

modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente (PA), en los planos de Ordenación Estructural.

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas 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:

O.1.- Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural.

O.2.- Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural.

O.3.- Sistemas Generales. Plano de Ordenación Estructural.

O.4.- Ámbitos de Protección. Casco Urbano. Plano de Ordenación Estructural.

O.5.- Usos, densidades y edificabilidades globales. Plano de Ordenación Estructural.

O.6.- Ámbitos de Protección en Suelo No Urbanizable. Plano de Ordenación Estructural. (4.1).

- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general vigente 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 del PGOU vigente.

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

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

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

(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.

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 sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

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

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (6.1) la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los Planos de Ordenación, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

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

3.- 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.

(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.

#### **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 del la presenta Adaptación Parcial, del siguiente modo:

##### **a. Suelo Urbano:**

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

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

- El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado (PA-SUNC); identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

Se incluyen en la categoría de suelo urbano la zona 1, zona 2 (AA1, AA2, AA3, SUNC-2, SUNC-3, SUNC-4 y SUNC-5), zona 3 (SUNC-6) y zona 4 (SUNC-7) identificadas y representadas en el plano O2 "Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable" y en el plano O5 "Usos, densidades y edificabilidades globales".

Se hace referencia en suelo urbano a las zonas o puntos de riesgo por inundación que se localizan en cauces urbanos y que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o lluvias intensas:

Nueva-Carteya Camino del Cañuelo B

Nueva-Carteya Sin nombre B

Nueva-Carteya C/ Buena Vista B

Nueva-Carteya (zona Punto Cabra) B

Según se establece en el Decreto 189/2002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (BOJA nº 91 de 3 de agosto de 2002).

Los determinados puntos se recogen en el Plano O.4.- Ámbitos de Protección. Casco Urbano. Plano de Ordenación Estructural.

##### **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:

(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.

- Especial protección por legislación específica: constituido por

los terrenos de las zonas de SNU-EP: LE Vías Pecuarías Deslindadas, Dominio Público Hidráulico (Cauces del río Guadalquivir y del arroyo Carchena, riberas y márgenes, junto a las zonas de policía y seguridad. Se incluyen también la red secundaria de drenaje del término formada por los arroyos afluentes de la Zahúrda, de los Santos, de los Llanos, del Chegalillo, del Cañuelo, de los Molinillos y de la Mora) Patrimonio histórico-cultural (Todos los bienes con Catalogación General además del BIC Ermita Torre de los Santos) e Infraestructuras de Comunicaciones (Carreteras).

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP Yacimientos de interés científico. Áreas o elementos de interés geomorfológicas o de alto valor científico por yacimientos arqueológicos, necesitados de establecer medidas de protección que limiten los procesos de destrucción y expoliación, actividades y usos que supongan riesgos irreversibles a la pervivencia de los yacimientos, que vienen enumerados en el PGV y no son BIC o Catalogación General.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales de carácter agrícola, forestal, etc., de conformidad con el art. 46.1 f) de la LOUA.

- Sistemas Generales Territoriales.

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 (PA-SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

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

Se incluyen en la categoría de suelo urbanizable la zona 5 (SUO-1 y SUO-2), zona 6 (SUS-5) y zona 7 (SUO-1a y SUO-1b) identificadas y representadas en el plano O2 "Clasificación y categorías del suelo urbano y urbanizable" y en el plano O5 "Usos, densidades y edificabilidades globales".

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

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

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

#### **Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).**

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

2.- El suelo urbanizable sectorizado PPR-5 no cuenta con ordenación pormenorizada por lo que se reservará el 30 % del techo con destino a vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el art. 3.2.b. del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en relación a la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

Esto es, aplicando los parámetros urbanísticos de edificabilidad global establecidos para el sector, de 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a la superficie del mismo, se obtienen 8112,3 m<sup>2</sup>t de los cuales el 30%, o sea 2.433,69 m<sup>2</sup> se destinarán a vivienda protegida y el 70%, 5678,61 m<sup>2</sup>, a vivienda libre.

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

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

#### **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 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.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el Plano O-3.- Sistemas Generales. Plano de Ordenación Estructural. Distingue el citado plano entre:

##### **Sistema General de Espacios Libres:**

- SGEL en SNU.
- SGEL Parque Municipal Plácido Fernández Viagas.
- SGEL Plaza de D. Diego Carro.
- SGEL Plaza Marqués de Estella.
- SGEL Jardín de la Generación del 27. C/ Federico García Lorca.

- SGEL C/Casas Nuevas.

##### **Sistemas Generales de Equipamientos:**

Sistema General de Equipamientos Comunitarios.

- E Ciudad Escolar Francisco García Amos.
- D Polideportivo.
- D Pabellón Cubierto.
- S Guardería Infantil Municipal.
- S C/ Calvario.
- S Mercado Municipal
- S Casa Cuartel de la Guardia Civil Avda. de Andalucía
- S Escuela Taller. C/Poniente
- S Hogar del Pensionista
- S Consultorio Médico.

- S Ayuntamiento.
- S Biblioteca Municipal.
- S El Sastre. Parcela 184.
- Sistema General de Infraestructuras Básicas.
- SGI Depósitos de Agua
- SGI Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)
- SGC Cementerio.

3.- El estándar de espacios libres del municipio es de 3,35 m<sup>2</sup>s/habitante. Se observa un déficit en los sistemas generales de espacios libres en relación al estándar fijado por la LOUA de 5m<sup>2</sup>s/habitante, siendo el mismo de un 33%. Al no alcanzarse el estándar de sistemas generales de espacios libres fijado por la LOUA se establece por parte del Excmo. Ayuntamiento de Nueva Carteya el compromiso firme de llevar a cabo en las próximas modificaciones las actuaciones precisas para alcanzar el estándar de sistemas generales de espacios libres fijados por la LOUA. Para ello en sucesivas modificaciones se incluirá un estándar de 5m<sup>2</sup>s/habitante más el actual déficit existente de 33% de 5m<sup>2</sup>s/habitante, con lo que resultaría 6,65m<sup>2</sup>/habitante de sistemas generales de espacios libres. De este modo se alcanzaría el estándar

de 5m<sup>2</sup>s/habitante para todo el municipio de Nueva Carteya.

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

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural O-5 "Usos.

Densidades y Edificabilidades Globales", para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

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

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

SUELO URBANO	Superficie m2s	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	USO global	EDIFICABILIDAD global m²t/m²s	DENSIDAD Global Viv/ha	Tipología Edificatoria
VUE	ZONA 1 VUE 3 PLANTAS	63.887,34	166.107,08	830	Residencial	2,6	54
VUE	ZONA 2 VUE 2 PLANTAS	698.466,71	970.495,26	2373	Residencial	1,39	34
VUA	ZONA 3 VUA	13.000,00	2.470,00	45	Residencial	0,19	15,2
VUA	ZONA 4 INDUSTRIAL	73.567,48	52.643,23	-	Industrial	0,72	-
Ordenanzas Zona Industrial	TOTAL SUELO URBANO	848.921,53	1.191.705,57	3248			
Tipología Edificatoria	SUELO URBANIZABLE	Superficie m2s	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas	USO global	EDIFICABILIDAD global m²t/m²s	DENSIDAD Global Viv/ha
40	ZONA 5 RESIDENCIAL VUE		19005	13303,5	76	Residencial	0,7
40	ZONA 6 RESIDENCIAL VUE	VUE	55399	38779,3	221	Residencial	0,7
40	ZONA 7 RESIDENCIAL VUE	VUE	11589	8112,3	46	Residencial	0,7
40	ZONA 8 INDUSTRIAL	VUE	12190	8533	-	Industrial	0,7
Ordenanzas Zona Industrial	ZONA 9 INDUSTRIAL		133659	93561,3	-	Industrial	0,7
Ordenanzas Zona Industrial	TOTAL SUELO URBANIZABLE		231842		343		

Zona 1: Zona de Uso residencial en el Núcleo Urbano , correspondiente con la tipología edificatoria de vivienda Unifamiliar Entremedianeras con 3 plantas, localizadas en los viarios estructurantes del municipio, configurándose en aquellas parcelas con fachada a los mencionados viarios.

Zona 2: Zona de Uso residencial constituida por el Núcleo urbano de Nueva Carteya, los sectores y unidades de ejecución residenciales ejecutados en desarrollo de las NNSS y sus modificaciones y las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano Consolidado con tipología Edificatoria de Vivienda Unifamiliar Entremedianeras con 2 Plantas.

Zona 3: Zona de Uso Residencial con tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada. Se localiza en el Borde Norte del Mu-

nicipio, como transición al Suelo No Urbanizable.

Zona 4: Zona de Uso Industrial en Suelo Urbano. Configurada por los usos industriales en Suelo Urbano y Urbano No Consolidado.

Zona 5: Zona de Uso Residencial con tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Entremedianeras de 2 Plantas en Suelo Urbanizable. Configurada por el SUO-1 MONTE HORQUERA (ampliación del PPR1).

Zona 6: Zona de Uso Residencial con tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Entremedianeras de 2 Plantas en Suelo Urbanizable. Configurada por el SUO-2 (PP2).

Zona 7: Zona de Uso Residencial con tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Entremedianeras de 2 Plantas en Suelo Ur-

banizable. Configurada por el SUS 5 Borde Noreste (PPR5).

Zona 8: Zona de Uso Industrial en suelo urbanizable. Configurada por el SUOI-1A (primera ampliación del PPI "Los Postigos).

Zona 9: Zona de Uso Industrial en suelo urbanizable. Configurada por el SUOI-1B (segunda ampliación del PPI "Los Postigos).

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

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el Título III, Capítulo II sobre Edificabilidad y condiciones de aprovechamiento en Suelo urbanizable, y más concretamente en el artículo 98 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

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

**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 Título IV, Capítulo 2: Ordenanzas en Edificios de Interés, en el artículo 138 en las normas de protección del PGOU vigente con la denominación de Edificios de Interés, y en el plano de ordenación estructural del núcleo principal plano O 4. Ámbitos de Protección en Suelo urbano. En concreto se determinan los siguientes:

Edificios de interés:

- Iglesia Parroquial.
- Mercado Municipal.
- Casino.
- Edificación en el nº 61 de la C/ Llana.
- Edificación en el nº 32 de la C/ Llana.
- Edificación en el nº 84 de la C/ Llana.
- Edificación en el nº 24 de la C/ Francisco Merino.
- Edificación en el nº 6 de la C/ Diego Carro.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial e identificados en el plano de ordenación estructural del municipio. O-1. Clasificación y Categorías en Suelo No Urbanizable y el plano O6. Ámbitos de Protección en Suelo No Urbanizable. En concreto se determinan los siguientes:

Edificios de Interés:

- Ermita de San Pedro

Especial Protección por Legislación Específica:

- La Ermita de la Torre de los Santos.
- Acueducto romano de Ucubi.
- Cerro Morales.
- Arroyo de los Llanos.
- Cerro de la Tejuela.
- Cuevas de Sequía.
- El Castreño.
- El Higuero.
- El Villar.
- Laderas de Cumbres.
- Las Rositas.

- Los Corralillos.

- Los Llanos.

- Magaña.

- Neverías.

- Plaza de Armas.

- Recinto El Romeral.

- Recinto de la Cornicabra.

- Recinto de las Visitillas.

- Recinto del Catillejo.

- Ruperto.

- Recinto del Sastre.

- Torre del Puerto.

- Yacimiento del Cortijo de San Juan.

- Yacimiento del Cortijo de Santo Toribio.

- Yacimiento del Cortijo de la Bota.

Especial protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- Recinto de Charconero.

- Recinto de Las Lomas.

**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 reguladas en las Normas del Planeamiento General Vigente:

- Especial protección por legislación específica; Constituidos por los terrenos incluidos en las Normas Subsidiarias en esta categoría, así como por las determinaciones de la legislación sectorial sobrevenida desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias (Delimitación de la Vereda de la de Metedores a Carteya, Bienes de Catalogación General, así determinados por las resoluciones correspondientes). Se regularán según el Capítulo 3 artículos 181 a 186 del documento de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Nueva Carteya, relativa a la ordenación del suelo no urbanizable, y según la Legislación Sectorial vigente que les corresponda en cada caso.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: Constituido por los terrenos de las zonas con Yacimientos de Interés científicos regulados en el Art.183 de las Normas que no se encuentran catalogados y según Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Nacional; Ley 3/7/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 19/1995 Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz y por Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales de carácter agrícola, forestal, etc.etc, de conformidad con el Art. 46.1 f) de la LOUA. Se encuentran reguladas en el Título VI Normas en Suelo No Urbanizable.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 163 de las Normas Urbanísticas de Nueva Carteya y en el artículo 52.6 de la LOUA.

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

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

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008,

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

2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

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

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

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

- PPR-5: Dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la presentación del correspondiente Instrumento de Desarrollo (Plan Parcial), y 4 años desde la Aprobación definitiva del Plan Parcial Para la ejecución de las obras de urbanización.

(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA.

- UA-2/SUNC-2: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- UA-3/SUNC-3: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- UA-4/SUNC-4: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- UA-5/SUNC-5: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- UA-6/SUNC-6: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

- UA-7/SUNC-7: dos (2) años a partir de la Aprobación Definitiva del presente documento para la el cumplimiento de los deberes de cesión y la presentación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

**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. Clasificación y Categorías en Suelo Urbano y Urbanizable.

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

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

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

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA. Y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, 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 preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

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

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

**ANEXO 1: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS**

Áreas de reforma interior	Ámbito		Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO	Clase de Suelo	Categoría de suelo
	PGOU	tipo				
	UA-1	R	14.200,00	PA-SUC-UE-1	URBANO	CONSOLIDADO
	UA-2	R	12.400,00	SUNC-UE--2	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UA-3	R	5.600,00	SUNC-UE-3	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UA-4	R	3.447,00	SUNC-UE-4	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UA-5	R	26.000,00	SUNC-UE-5	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UA-6	R	13.000,00	SUNC-UE-6	URBANO	NO CONSOLIDADO
	UA-7	I	13.000,00	SUNC-UE-7	URBANO	NO CONSOLIDADO

  

Sectores	Ámbito		Superficie m <sup>2</sup> s	Ámbito PLANO	Clase de Suelo	Categoría de suelo
	NNSS	global				
	PP 1	R	77200	OE.2, OE.3	URBANO	CONSOLIDADO
	PP MONTE HORQUERA	R	19005	PA-SUC	URBANO	CONSOLIDADO
	PP 2	R	55399	PA-SUO 1 MH	URBANIZABLE	ORDENADO
				PA-SUO 2	URBANIZABLE	ORDENADO

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

PP 3	R	25524,55	PA-SUC	URBANO	CONSOLIDADO
PP 5	R	11589	PA-SUS-5	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP I	I	37000	PA-SUC	URBANO	CONSOLIDADO
1º AMPL	I	12190	PA-SUO-I 1ª	URBANIZABLE	ORDENADO
2ª AMPL	I	133659	PA-SUO-I 2º	URBANIZABLE	ORDENADO

**NOMENCLATURA:**

I: industrial

PA: planeamiento aprobado

R: residencial

SUNC: suelo urbano no consolidado

SUO: suelo urbanizable ordenado

SUS: suelo urbanizable sectorizado

UE: unidad de ejecución

Rute, enero de 2011.- El Equipo Redactor: Lamberto Burrueco Leal, Carmen Perea Romero, Fco. de Borja Arrebola López, Jesús Cuadra Lopera, Antonio Perea Romero".

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o Recurso de Reposición Potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante le Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las

Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa.

Si se optara por interponer el Recurso de Reposición Potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

En Nueva Carteya a 25 de mayo de 2011.- El Alcalde, Fdo.: Vicente Tapia Expósito.