

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Fuente Palmera**

Núm. 5.861/2010

Juan Antonio Fernández Jiménez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba) hace saber:

Primero: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de abril de 2010, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo que literalmente dice:

“ DÉCIMO: PROPUESTA PRESENTADA POR LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA.

.../...

La propuesta de acuerdo literalmente dice:

“ Visto el Expediente nº 358/09 tramitado en este Ayuntamiento relativo a la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal para su adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Visto el Documento de Adaptación Parcial entregado con fecha 7 de abril de 2010, nº 2288 de RGED, en este Ayuntamiento por el Redactor del mismo, así como el informe adjunto acreditativo de la incorporación al citado documento de las observaciones contenidas en el acuerdo adoptado con fecha 23 de marzo de 2010 por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Visto que, a la vista de la documentación contenida en el expediente queda acreditado el cumplimiento de todos los trámites necesarios para su aprobación definitiva por el Pleno.

Visto lo dispuesto en los artículos 22.2.c) de la Ley 7/85 y 7.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, esta Alcaldía propone al Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el documento de adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Expte. 358/09).

Segundo: Publicar el Anexo Normativo en la forma establecida en el Decreto 11/2008.

Tercero: Publicado el Anexo Normativo, remitir una copia completa del expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Cuarto: Notificar el presente acuerdo a los Servicios Administrativos de la Corporación a los efectos oportunos.

Fuente Palmera, 20 de abril de 2010.- El Alcalde-Presidente, Juan Antonio Fernández Jiménez.

Sometida la propuesta a votación, resulta aprobada por unanimidad.”

Segundo: Texto íntegro del Anexo Normativo de la adaptación parcial de las normas subsidiarias de Fuente Palmera a la Ley 7/2002 de la LOUA.

TÍTULO I. GENERALIDADES.**Capítulo 1. Sobre la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.**

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

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Fuente Palmera, a la

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA) 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. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

4. En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.”

Art. 2. Vigencia de la Adaptación Parcial a la LOUA.

1. La adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera.

2. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Fuente Palmera aprobada definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de fecha 6 de febrero 1992, y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el 4 de marzo de 1992. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

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

4. 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, en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano 06, Usos densidades y edificabilidades globales.

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

Art. 3. Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido.

1. En la redacción del anexo a la normativa urbanística vigente se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí interpretado.

2. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Fuente Palmera 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 con-

forme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

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

| DETERMINACIONES | NÚCLEO PRINCIPAL | NÚCLEOS SECUNDARIOS | TÉRMINO MUNICIPAL |
|---|------------------|---------------------|-------------------|
| Situación | - | - | 01 |
| Clasificación NNS de 1992 y modificaciones NNS 1992 | 02.a | 02.b | 02.c |
| Clasificación y categorías del Suelo Urbano y Urbanizable | 03.a | 03.b | 03.c |
| Clasificación y Categoría del Suelo No Urbanizable | - | - | 04 |
| Sistemas Generales y Ámbitos de Protección | 05.a | 05.b | 05.c |
| Usos, densidades y edificabilidades globales | 06.a | 06.b | 06.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.

Art. 4. Interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA.

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

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

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

- 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 Títulos II al V, 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."

Art. 5. Programación y Gestión de la Ordenación Estructural

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

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

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

4. En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanístico:

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado: Son áreas con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y con el proyecto de urbanización en tramitación o ejecución. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 4 del Título I (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro

(4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación. Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos prevenidos en el artículo 8 del Real Decreto número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5. Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6. Otros Plazos:

El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas. En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

- El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.
- El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7. El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo 1. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano

Art. 6. Ordenación Estructural del Municipio y su núcleo urbano

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

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

Art. 7. 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.

Capítulo 2. División urbanística del suelo

Art. 8. Por razón de la clasificación del suelo

1. El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías: Suelo Urbano consolidado Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación 03 y se regula en el Capítulo 3 del presente Título.

b. Suelo Urbanizable: Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes: Suelo Urbanizable ordenado Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación 03 y se regula específicamente en el Capítulo 4 de este Título.

c. Suelo no Urbanizable: Se distinguen dos categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano 04, Clasificación y Categorías de Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo 5 de este Título.

2. En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.

Art. 9. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales

1. Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a. Sistemas generales: Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los sistemas generales son:

- Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y la Red de Caminos, Cañadas y Vías Pecuarias, el Sistema Ferroviario y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestos por las vigentes NNSS, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana. El estándar de zonas verdes por habitante alcanza en la actualidad 8,72m²/hab, como se ha reflejado en el apartado 3.3.2 de la Memoria General de esta Adaptación Parcial

- Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Polideportivo Municipal y las instalaciones anexas, el Campo de Fútbol, los Centros Docentes, el Centro de Salud, el Cementerio, el Ayuntamiento y su anexo, los Juzgados, las Iglesias, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario, Social y administrativo existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

- Sistema General Técnico, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de

Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS. El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación 05, Sistemas Generales y Locales Estructurantes.

b. Dotaciones locales: Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes. Los sistemas locales son:

- Espacios Libres: Zona verde Plazas, jardines y áreas de juego
- Servicios de Interés Público y Social:

Sanitario, Cultural, Administrativo, Servicios urbanos, Religioso, Comercial, Asistencial, Social, Docente, Deportivo

Art. 10. Por razón de la gestión urbanística

1. Por razón de la gestión urbanística, el documento para la Adaptación distingue:

- a. Los ámbitos constituidos por áreas de reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

b. Los ámbitos constituidos por unidades de ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

c. Los ámbitos de Suelo Urbano en los que la ejecución del planeamiento haga necesario acudir a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística sobre actuaciones asistemáticas.

2. La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que a tal efecto está delimitada.

3. El plano de ordenación 03 contiene las delimitaciones de los ámbitos de gestión. En las fichas de planeamiento que acompañan el presente Anexo a la Normativa Urbanística se recogen las determinaciones de los sectores que sufren alguna corrección debido al cumplimiento de la exigencia de obligación de reserva de vivienda protegida.

Capítulo 3. Régimen del suelo urbano

Art. 11. Definición

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1 del decreto 11/2008 de 22 de Enero).

Art. 12. Delimitación

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación 03, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Art. 13. Régimen del Suelo Urbano Consolidado

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Art. 14. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación 03 quedan recogidos los distintos ámbitos perteneciente a este régimen de suelo.

Capítulo 4. Régimen del suelo urbanizable

Sección Primera. Definición y concreción

Art. 15. Definición

1. Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el documento para la Adaptación Parcial considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o no Urbanizable.

2. Dentro del Suelo Urbanizable, el documento de Adaptación establece las siguientes categorías:

- Suelo Urbanizable ordenado.
- Suelo Urbanizable sectorizado.

Art. 16. Delimitación

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en los planos de ordenación Clasificación y categoría del Suelo urbano y Urbanizable 03, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

Art. 17. Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio

1. El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado está incorporado a un área de reparto. En este caso se ha mantenido la misma Área de Reparto de las NNSS, que engloba todo el municipio de Fuente Palmera.

2. El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para el Área de Reparto del municipio de Fuente Palmera de 0,60. Éste sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos al área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjetivo) idéntico.

3. Los sectores provenientes de modificaciones puntuales de las NNSS de Fuente Palmera, crean nuevas áreas de reparto con su correspondiente aprovechamiento medio.

| Área de Reparto | Aprovechamiento Medio |
|-----------------------------|-----------------------|
| UE-FP-R3. La Estacada | 0,581783 |
| UE-FP-R4. El Tejar | 0,624588 |
| UE-FP-I2. Los Fruteros | 0,75 |
| UE-FP-I4. Martínez Barragán | 0,75 |

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

Art. 18. Definición Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el Instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada.

Art. 19. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado. Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo 4 del Título III del presente Anexo a la normativa.

Art. 20. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado. Se regula en el artículo 54 de la LOUA".

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Art. 21. Definición Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

Art. 22. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo 5 del Título III del presente Anexo a la normativa.

Art. 23. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado Se regula en el artículo 53 de la LOUA. En el plano de ordenación 03 quedan recogidos los distintos ámbitos perteneciente a este régimen de suelo.

Art. 24. Reservas de suelo para dotaciones locales

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2. Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a. En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

b. En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

Capítulo 5. Régimen del suelo no urbanizable

Art. 25. Definición y delimitación

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.

e. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

i. Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

j. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, establece, dentro de esta clase de suelo, alguna de las categorías siguientes:

- Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial. Se incluyen en esta categoría de Suelo No Urbanizable:

o Los cauces de los ríos y arroyos que atraviesan el Municipio.

o Los Puntos de Riesgo de Inundaciones del Anexo IV del Decreto 189/2002 por el que se aprueba el Plano de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces. En este plan se recogen tres puntos

1. Silillos. Arroyo del Bragadero. Nivel de riesgo D

2. Ochavillo del Río. Antiguo Arroyo canalizado. Nivel de riesgo C

3. Fuente Palmera. Arroyo S/N. Nivel de riesgo C

o Las carreteras incluidas en la red de carreteras de Diputa-

ción Provincial de Córdoba y la red de carreteras de Andalucía

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística:

Aquellos que tienen un régimen especial de protección otorgado directamente por el instrumento de planeamiento por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico. Pertenecen a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial o Urbanística los suelos clasificados en las NNSS de 1992 como Suelos No Urbanizables de Protección Especial, y que se corresponden con aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defiendan los valores a preservar: Las riveras del Guadalquivir en Ochavillo del Río y Peñalosa.

- Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria. Pertenecen a esta categoría del resto del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano 04 Clasificación y Categorías del suelo no urbanizable.

Capítulo 6. Disposiciones sobre vivienda protegida

Art. 26. Disposiciones Generales sobre vivienda protegida

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, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

2. En las fichas de planeamiento que se adjuntan se recogen las reservas de edificabilidad residencial para viviendas protegidas. Tal como establece el Decreto 11/2008 se ha mantenido el aprovechamiento urbanístico y se han realizado pequeñas modificaciones de edificabilidad y densidad para cumplir con las prescripciones del Decreto 11/2008.

3. Para el cálculo de las edificabilidades correspondientes a los sectores donde es perceptivo hacer la reserva para vivienda protegida según el decreto 11/2008, se usarán los siguientes coeficientes de ponderación.

| Tipología | Coef. ponderación |
|--------------------------|-------------------|
| Viv. Unifamiliar adosada | 1 |
| Viv. Protegida | 0,893 |

Capítulo 7. Subsistemas estructurales

Art. 27. Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural

1. La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanís-

tico 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 de ordenación estructural 05, Sistemas Generales.

3. Los parques, jardines y espacios públicos en el municipio alcanzan la cifra de 8,22 m²/habitante.

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Capítulo 1. Disposiciones generales

Art. 28. Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1. Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento Vigentes en Fuente Palmera fueron aprobadas definitivamente el 6 de febrero de 1992 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Córdoba, y publicadas en el Boletín Oficial de dicha provincia el 4 de marzo de 1992.

2. Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, treinta y nueve Unidades de Ejecución y en Suelo Urbanizable establecía seis Planes Parciales

3. Desde su entrada en vigor al día siguiente de su aparición en el BOP, que tuvo lugar el 4 de marzo de 1992, las Normas Subsidiarias han sufrido cuatro Modificaciones Puntuales y se han desarrollado dos Planes Parciales y cuatro Estudios de detalle, si

bien algunos sectores recogidos en las anteriores Normas Subsidiarias no se desarrollaron y, en cambio, han aparecido otras delimitaciones que han llevado a término su tramitación y ejecución.

Art. 29. Actuaciones sometidas a los instrumentos de Prevención y Control Ambiental.

1. Los Planes de desarrollo del Planeamiento General Urbanístico, así como los Proyectos de Urbanización que deriven de Planes de Desarrollo no sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental, deberán someterse a Evaluación Ambiental conforme al Anexo 1 de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Capítulo 2. Zonas en suelo urbano consolidado

Art. 30. Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado.

1. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural 06, para el suelo urbano y el 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 las NNSS y sus ordenanzas. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título Cuarto y Quinto respectivamente de la normativa de las NSS vigentes.

2. El documento para la adaptación parcial mantiene, para el suelo urbano consolidado, la asignación de edificabilidades y densidades globales, que vienen recogidas en las NNSS para las distintas zonas del Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano

| Zona | Identificación | Uso Global | Superficie ha | Edificabilidad Global | Densidad Global |
|------|--------------------------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| 1 | Tradicional T2 | Residencial | 210,93 | 0,62 | 55 |
| 2 | Tradicional T3 | Residencial | 6,41 | 1,25 | 104 |
| 3 | Ciudad jardín CJA | Residencial | 0,66 | 1,00 | 83 |
| 4 | Tolerancia Industrial TI | Industrial | 7,15 | 0,75 | 46 |
| 5 | Industrial I | Industrial | 5,71 | 0,6 | - |

3. Dentro de las zonas de ordenanzas del suelo urbano, deben recogerse aquellas zonas reguladas por su planeamiento de desarrollo, que en las NNSS aparecían como sectores en suelo urbanizable, pero que actualmente pertenecen al suelo urbano y cuentan con su propia normativa (la que establece su correspondiente Plan Parcial)

4.

| Zona | Identificación | Uso Global | Superficie ha | Edificabilidad Global | Densidad Global |
|----------------|----------------|-------------|---------------|-----------------------|-----------------|
| | UE-FP-R2 | Residencial | 0,60 | 60 | |
| | UE-FP-I1 | Industrial | 0,75 | - | |
| Fuente Palmera | UE-FP-R3 | Residencial | 0,58 | 33 | |
| | UE-FP-R4 | Residencial | 0,62 | 24 | |

Capítulo 3. Zonas en suelo urbano no consolidado

Art. 31. Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo

urbano no consolidado Las determinaciones de Usos densidades y edificabilidades de estos sectores de Suelo Urbano No Consolidado son las recogidas en las correspondientes fichas para cada suelo de las NNSS de 1992.

Suelo Urbano Consolidado

| Zona | Uso Global | Edificabilidad Global | Densidad Global |
|------|------------|-----------------------|-----------------|
|------|------------|-----------------------|-----------------|

Capítulo 4. Zonas en suelo urbanizable ordenado

Art. 32. Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbanizable ordenado

1. Se han distinguido dos sectores de suelo urbanizable ordenado, como unidades de ejecución no desarrolladas del Plan Parcial UE-FP-I1

Suelo Urbano Ordenado

| Zona | Uso Global | Edificabilidad Global | Densidad Global |
|----------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Fuente Palmera | UE-FP-II/Polígono A | Industrial | 0,75 |
| | UE-FP-II/Polígono B | Industrial | 0,75 |

Capítulo 5. Zonas en suelo urbanizable sectorizado

Art. 33. Usos, Edificabilidades y densidades globales del suelo urbanizable sectorizado

1. Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo 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.

2. Se han distinguido dos sectores de suelo urbanizable sectorizado:

| | | | | |
|----------------|--------|-------------|------|----|
| Fuente Palmera | SUS-02 | Industrial | 0.75 | - |
| Fuente Palmera | SUS-02 | Industrial | 0.75 | - |
| Fuente Palmera | SUS-01 | Residencial | 0.62 | 62 |
| Villalón | SUS-03 | Residencial | 0.62 | 62 |
| La Ventilla | SUS-04 | Residencial | 0.62 | 62 |

Se han corregido algunas de sus determinaciones (edificabilidad y densidad de vivienda) para poder adaptarlo a la exigencia de reserva de suelo para vivienda protegida según el Decreto 11/2008. Sus determinaciones aparecen en la ficha de gestión que se adjuntan al presente Anexo a la Normativa Urbanística. En las fichas que se adjuntan se recogen estas modificaciones.

| Zona | Suelo Urbanizable Sectorizado Edificabil. Global | Uso Global | Densidad Global |
|------|--|------------|-----------------|
|------|--|------------|-----------------|

TÍTULO V. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Capítulo 1. Disposiciones generales

Art. 34. Alcance

El suelo no urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrada en esta adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: Además del suelo ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, gaseoducto, oleoducto, caminos rurales, ferrocarril recogidas en el plano 05 Ámbito de Protección de la presente adaptación, así como, las afecciones del patrimonio histórico y bienes arquitectónicos.

Será de aplicación toda la normativa sectorial vigente en las materias anteriormente descritas

b) Categoría 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 consideren 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 artículo 46.1 f) de la LOUA.

Será de aplicación toda la normativa sectorial vigente en las materias anteriormente descritas

Capítulo 2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Art. 35. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

1. Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando

do su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.

2. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en el Título Segundo, Capítulo 4 de

Capítulo 3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Art. 36. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. (Resto del suelo no urbanizable)

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en el Título Décimo de las NNSS vigentes.

TÍTULO V. AMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Capítulo 1. Ámbitos de protección especial en la ordenación estructural

Art. 37. Alcance Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística 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 Capítulo 52º y 5º de las normas de protección de las NNSS de 1992, clasificados como Conjuntos Urbanos de Interés Cultural y con nivel de protección integral. Estos quedan identificados en el plano 05 de Ámbitos de Protección.

- Nivel de Protección Integral
- Núcleo de Fuente Palmera
- A.FP-1. Plaza Real Nº 10 (Pósito)
- A.FP-2. Plaza Real Nº 11 (Iglesia Mayor)
- A.FP-3. C/ Portales Nº 4 (Casa particular)
- A.FP-4. C/ del Rey Nº 1 (Casa particular)
- Núcleo de la Herrería
- A.LH-1. C/ Carlos III Nº 22 (Casa particular)
- Núcleo de la Peñalosa
- A.LP-1. Casillas del Cortijo Guisado
- A.LP-2. Fuente-Lavadero-Abrevadero o Núcleo de la Ventilla
- A.LV-1. Plaza Real Nº 12 (Casa Pepe Ramón)
- Conjuntos Urbanos de Interés Cultural
- Conjunto Urbano de Fuente Carreteros
- Conjunto Urbano de Fuente Palmera
- Conjunto Urbano de La Herrería
- Conjunto Urbano de La Peñalosa
- Conjunto Urbano de Los Silillos
- Conjunto Urbano de La Ventilla
- Conjunto Urbano de Ochavillo del Río
- Conjunto Urbano de Villalón

OTRAS DISPOSICIONES.

Capítulo 1. Disposición Transitoria Primera

Planeamiento de desarrollo integrante de la adaptación.

El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente de los sectores indicados en el Plano de Ordenación Estructural 06 "Usos densidades y edificabilidades globales" pasarán a forma parte del planeamiento general vigente, del que es objeto esta adaptación.

Capítulo 2. Disposición Transitoria Segunda

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía

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 aplicaran 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 confor-

midad con la LOUA.

Capítulo 3. Disposición Derogatoria Única

Derogación Normativa

1. Quedan derogados todos los artículos de las Normas Urbanísticas de las NNSS vigentes que se opongan o contradigan a lo contenido en el presente Anexo a las mismas.

2. Queda derogado el Art. 88 de las NNSS de fuente Palmera, al autorizar y regular las viviendas unifamiliares no destinadas a uso agropecuario en el suelo no urbanizable del Villar.

Según consta el Anexo Normativo en la forma establecida en el Dec reto 11/2008.

En Fuente Palmera, a 12 de Mayo del 2.010.- El Alcalde, Juan Antonio Fernández Jiménez.