

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 2.206/2012

Por Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de Septiembre de 2011, se adoptó el acuerdo de aprobación Definitiva de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Castro del Río. Habiéndose procedido a la inscripción y depósito en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y del cual, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002 se procede a la publicación del articulado de sus normas:

**Articulado de la adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río.-**

#### ÍNDICE

##### 1. ANTECEDENTES

##### 2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

###### 2.1. Concepto de adaptación parcial

###### 2.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

###### 2.3. Documentos que integrantes del expediente de adaptación parcial

##### 3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN CASTRO DEL RÍO

###### 3.1. Planeamiento urbanístico general

###### 3.2. Planeamiento urbanístico de desarrollo

###### 3.3. Ordenación del suelo urbano

###### 3.4. Ordenación del suelo urbanizable

###### 3.5. Ordenación del suelo no urbanizable

###### 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo

###### 3.7. Proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento urbanístico vigente

##### 4. DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

###### 4.1. Clasificación y categorización del suelo

###### 4.1.1. Suelo urbano

###### 4.1.2. Suelo urbanizable

###### 4.1.3. Suelo no urbanizable

###### 4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas

###### 4.2.1. Coeficientes de ponderación de uso y tipología.

###### 4.2.2. Ajustes de edificabilidad y densidad

###### 4.3. Los sistemas generales: terrenos, reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público

###### 4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

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

###### 4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

###### 4.7. Previsiones generales de programación y gestión

##### 5. DOCUMENTACION DE LA ADAPTACION PARCIAL

##### 1. ANTECEDENTES

El planeamiento general vigente en el municipio de Castro del Río está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el 14 de junio de 1991, así como las subsanaciones y modificaciones de las mismas que cuentan con aprobación definitiva.

La Resolución de la Comisión, de 14 de junio de 1991, fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante sentencia dictada con fecha 10 de octubre de 1995 y hecha firme

por la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2001, cuando ya se había producido la aprobación definitiva de varias subsanaciones, modificaciones y planeamiento de desarrollo.

Posteriormente, en sesión de 26 de julio de 2001 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, se procede a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con carácter retroactivo al dictarse la resolución de aprobación en sustitución de la adoptada el 14 de junio de 1991, con lo que se valida todo el procedimiento de subsanaciones, modificaciones y planeamiento de desarrollo anterior.

## 2. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 2.1. Concepto de adaptación parcial

La exposición de motivos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada por las Leyes 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y 1/2006, de 16 de mayo, anuncia para los municipios, el establecimiento de un régimen flexible para la adaptación de sus planeamientos en vigor a los términos de la Ley, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, disponiendo, en su Disposición Transitoria Segunda, párrafo dos, que las adaptaciones de los Planes pueden ser totales o parciales, debiendo alcanzar las adaptaciones parciales, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural definida en el artículo 10 de la LOUA.

La adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio a la LOUA debe realizarse en el marco del contenido, los criterios y las directrices señaladas en los artículos 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El Instrumento de planeamiento general vigente en el municipio esta constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas con las vicisitudes relatadas antes. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta. 3 de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formar parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido.

### 2.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de

suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con el dispuesto en el capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.1. A). b) de la Ley 7/2002, de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.

Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá, de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones, y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparo ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones de programación y gestión de los elementos o

determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por la aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

### **2.3. Documentos que integrantes el expediente de adaptación parcial.**

En cumplimiento del artículo 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, el expediente de adaptación parcial está integrado por la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008. Se incluirá certificado de la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la necesidad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

Así mismo, con el fin de dotar al documento de un carácter omnicompreensivo se adjuntarán como anexos a la memoria justificativa documentación que acredite todas las vicisitudes acontecidas desde la aprobación del planeamiento general vigente.

b) Anexo a las Normas Urbanísticas comprensivo de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular, para el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección se incluirá una normativa urbanística en la que se distinga por categorías este suelo, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes.

c) Planimetría integrada por los planos del planeamiento general vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos, al menos, de las siguientes determinaciones:

1. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.

2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.

3. Ámbitos de protección.

4. Sistemas generales.

5. Usos globales por zonas en el suelo urbano y por sectores en el suelo urbanizable.

## **3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN CASTRO DEL RÍO**

### **3.1. Planeamiento Urbanístico General.**

El planeamiento general vigente en el municipio de Castro del Río está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el 26 de julio de 2001, así como las subsanaciones y modificaciones de las mismas que cuentan con aprobación definitiva.

A continuación se expone de modo resumido el planeamiento

general vigente en el municipio:

Instrumento: Normas subsidiarias de planeamiento municipal (en adelante NNSS).

Aprobación definitiva con suspensiones: 14-06-1991. Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba (en adelante CPU).

Subsanación de deficiencias: 18-11-1994 y 25-07-2000. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOTU).

Anulación: 29-01-2001. Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Aprobación definitiva con suspensiones: 26-07-2001. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbito PA-8 "Silo-Casa de Vera".

Aprobación definitiva: 17-12-1993. CPU.

Instrumento: Modificación NNSS. Densidad PP-1 "La Condesa".

Aprobación definitiva: 9-06-1995. CPU.

Instrumento: Modificación NNSS. Delimitación de la unidad de ejecución UE-30.

Alineaciones en Ronda de Carbonell, C/ Córdoba, C/ Huerto Márquez y Avenida de la Diputación.

Aprobación definitiva con suspensiones: 26-07-1995. CPU.

Subsanación de deficiencias: 10-10-1995. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbito PA-2 "Conexión Agujero- Trastorres".

Aprobación definitiva con suspensiones: 01-03-1996. CPU.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbitos PA-7 "Cabecera Puente-Llano de la Fuente" y sector PP-3.

Aprobación definitiva: 14-05-1997. CPU.

Instrumento: Modificación NNSS. División PA-16 "Dehesilla".

Aprobación definitiva: 02-04-1998. CPU.

Instrumento: Modificación NNSS. Nuevo sector de suelo urbanizable PP-7.

Aprobación definitiva: 25-07-2000. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Varios cambios en categorización del suelo urbano y urbanizable y en ordenanzas.

Aprobación definitiva: 25-07-2000. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Nuevo sector de suelo urbanizable PP-9 "Llano del Magro".

Aprobación definitiva: 20-02-2001. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbito y ordenación UE-12 "Travesía de la Salud".

Aprobación definitiva: 30-10-2001. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Nuevo sector de suelo urbanizable "La Generala".

Aprobación definitiva con suspensiones: 23-07-2002. CPOTU.

Subsanación de deficiencias: 13-02-2003. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbito UE-11 "Manzana de Protección Civil".

Aprobación definitiva: 19-11-2002. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. División UE-15 "Plaza de la Dehesilla 2".

Aprobación definitiva: 26-12-2002. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. Artículo 58 "Fondo máximo" en zona R3 de suelo urbano consolidado.

Aprobación definitiva: 01-08-2003. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. Nuevo sector de suelo urbanizable "El Arca".

Aprobación definitiva con suspensiones: 30-10-2003. CPOTU.

Subsanación de deficiencias: 09-06-2004. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Ordenanza en el entorno de la UE-15

Aprobación definitiva: 18-01-2007. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. División UE-9 "Accesos al cementerio".

Aprobación definitiva: 10-05-2007. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. División UE-18 "Dehesilla".

Aprobación definitiva: 24-07-2007. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. Ámbito PP-2.

Aprobación definitiva con suspensiones: 23-04-2008. CPOTU.

Instrumento: Modificación NNSS. Alineaciones en C/ Molinos y Plaza Paco Dios.

Aprobación definitiva: 30-10-2008. Ayuntamiento.

Instrumento: Modificación NNSS. División UE-22 "Llanos del Espinar" y calificación dentro de su ámbito.

Aprobación definitiva: 22-06-2009. Ayuntamiento.

De aplicación complementaria y/o subsidiaria son el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba y las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

### 3.2. Planeamiento urbanístico de desarrollo.

A continuación se expone de modo resumido el planeamiento de desarrollo que cuenta con aprobación definitiva.

Instrumento: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable PP-1 "La Condesa".

Aprobación definitiva con suspensiones: 09-06-1995. CPOTU.

Aprobación subsanación: 27-06-1996. Ayuntamiento.

Instrumento: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable PP-5 "Cerámica".

Aprobación definitiva: 23-07-1997. CPOTU.

Instrumento: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable PP-9 "Llano del Magro".

Aprobación definitiva: 07-08-2002. Ayuntamiento.

Instrumento: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable PP-10 "La Generala".

Aprobación definitiva: 17-12-2003. Ayuntamiento.

Instrumento: Plan Parcial del sector de suelo urbanizable PP-11 "El Arca".

Aprobación definitiva: 14-06-2004. Ayuntamiento.

Instrumento: Plan Especial de la unidad de ejecución en suelo urbano PA-1 "Escuelas Reales"

Aprobación definitiva: 15-03-1995. CPOTU.

Modificación de Plan Especial (AD): 30-07-1996. CPOTU.

Instrumento: Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-8 "Silo-Casa de Vera"

Aprobación definitiva: 28-11-1994. Ayuntamiento.

Instrumento: Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-9a "Accesos al Cementerio"

Aprobación definitiva: 04-09-2003. Ayuntamiento.

Instrumento: Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-11 "Cuartel Guardia Civil"

Aprobación definitiva: 19-11-2002. Ayuntamiento.

Instrumento: Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-8 "Edificaciones en margen derecha de la N-432"

Aprobación definitiva: 23-08-2002. Ayuntamiento.

El grado de desarrollo de estos suelos es desigual, mientras algunos lo han culminado con el cumplimiento de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, otros solo han alcanzado un desarrollo parcial.

### 3.3. Ordenación del suelo urbano.

Se incluyen como Suelo Urbano las áreas consolidadas por la edificación y aquellos en que los que se dan las condiciones legales para incorporarse a esta clase.

Se delimitan los sistemas de espacios libres y de equipamiento

y áreas edificables para las que se establecen seis zonas de ordenanza:

- Casco Antiguo "La Villa".
- Casco Urbano R2.
- Casco Urbano R3.
- Unifamiliar Aislada.
- Industrial.
- Industrial con Tolerancia.

Las ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de altura máxima permitida, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de aparcamientos.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas como Ordenanza en la que se establecen tres niveles de protección: integral, global y ambiental y ocho Conjuntos Urbanos de interés en el recinto amurallado de La Villa y su entorno extramuros.

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: ámbito, objetivos de ordenación, instrumento de planea-

miento, sistema de actuación, superficies aproximadas de suelos edificables y de cesión y una ordenación grafiada en planos. Al final de este apartado se exponen las determinaciones básicas establecidas para cada una de ellas, omitiéndose las que figurando en las NNSS han sido eliminadas por modificaciones posteriores (UE-5, UE-7, UE-13, UE-26).

No se definen Sectores ni Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades ni densidades de viviendas, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

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", en el Inventario de Puntos de Riesgo contenido en su Anexo 4 contiene tres puntos en el núcleo de Castro del Río susceptibles de causar inundaciones en áreas urbanas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C.

Unidad Ejecución	Superficie total	Instrumento	Suelo Edificable	Cesión espacios libres	Cesión equipamiento	Cesión viales
UE-1a	2.021,63	Plan Especial	1.230,04	--	39,09	752,50
UE-1b	3.030,00	Aprob Defin	82,00	2.135,60	638,34	174,06
UE-1c	485,37	30-07-1996	402,22	--	36,06	47,09
UE-2*	5.630,00	Plan Especial	3.440,00	1.380,00	--	810,00
UE-3a		PU				
UE-3b	14.255,00	ED+ PU	5.954,00	6.160,00	--	2.150,00
UE-3c		PU				
UE-3d		ED + PU				
UE-4	991,00	ED +PU	441,00	550,00	--	--
UE-6	1.750,00	PU	1.140,00	--	--	610,00
UE-8a	6.005,00	ED +PU	3562,00	1.928,00	--	515,00
UE-8b	2.800,00	PU	42,00	428,00	--	2.330,00
UE-9a	3.046,00	ED +PU	1845,00	--	--	1.201,00
UE-9b	2.732,00	ED +PU	1.260,00	--	--	1.472,00
UE-9c	2.092,00	PU	--	--	--	2.092,00
UE-10	4.680,00	ED +PU	1.800,00	2.880,00	--	--
UE-11	3.970,00	ED +PU	2978,00	992,00	--	--
UE-12	702,00	PU	476,00	--	--	226,00
UE-14	7.510,00	ED +PU	3.434,00	--	--	4.046,00
UE-15 <sup>a</sup>	1.166,00	ED +PU	543,00	--	--	623,00
UE-15b	2.946,00	PU	1.945,00	--	--	1.001,00
UE-15c	978,00	ED +PU	614,00	--	--	364,00
UE-16 <sup>a</sup>	5.490,00	PU	4.840,00	--	--	650,00
UE-16b	9.190,00	ED +PU	7.090,00	--	--	2.100,00
UE17a	14.376,55	ED +PU	10.473,65	--	--	3.902,90
UE-17b	12.224,18	ED +PU	9.731,95	--	--	3.492,23
UE-18 <sup>a</sup>	1.946,00	PU	1.669,00	--	--	277,00
UE-18b	7.801,00	PU	6.243,00	--	--	1.558,00
UE-19	6.503,00	PU	5.531,00	--	--	972,00
UE-20	3.260,00	PU	2.596,00	--	--	664,00
UE-21	7.430,00	ED +PU	3.740,00	--	1.772,80	3.690,00
UE-22 <sup>a</sup>	2.602,40	PU	--	--	--	829,60
UE-22b	5.869,60	PU	4.116,10	--	--	1.753,50
UE-23	1.686,00	ED	894,00	--	--	792,00
UE-24	8.058,00	ED	5.638,00	--	260,00	2.160,00
UE-25	6.400,00	ED	4.400,00	--	--	2.000,00
UE-27	22.744,00	ED +PU	18.834,00	--	--	3.910,00

UE-28	8.740,00	ED +PU	5.050,00	--	--	3.690,00
UE-29*	4.760,00	ED +PU	--	--	--	4.760,00
UE-29M**	3.580,00	PU	2.070,00	--	--	1.510,00
UE-30	6.491,40	PU	5.532,94	324,42	--	634,04
TOTAL	205.942,13		128.637,90	16.779,02	2.746,29	57.758,92

(\*) Determinaciones suspendidas, pendientes de subsanación.

(\*\*) Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

### 3.4. Ordenación del suelo urbanizable.

Las NNSS definen seis sectores de Suelo Urbanizable, tres con uso residencial (PP-1, PP-2, PP-3) y tres con uso industrial (PP-4, PP-5, PP-6), a los que se han añadido mediante sucesivas modificaciones otros cuatro con uso industrial (PP-7, PP-9, PP-10 "La Generala", PP-11 "El Arca") que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo Urbano.

Los Sectores Residenciales totalizan una superficie bruta de 180.497 m<sup>2</sup> y neta de 76.248 m<sup>2</sup>, con una capacidad de 785 viviendas. Todos prevén la implantación de edificación adosada en manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad	Densidad / Número viviendas	Cesión equipamiento	Cesión viales
PP-1	75.035	35.909	Según ordenanza R2 y R3	50 / 375	20.144	19.516
PP-2	67.600	28.160	Según ordenanza R2 y R3	40 / 260	4.480	33.240
PP-3	37.862	12179	Según ordenanza R2 y R3	40 / 150	8.500	17.020
TOTAL	180.497,00	76.248,00		785	33.124,00	69.776,00

Los Sectores Industriales totalizan una superficie bruta de 312.560 m<sup>2</sup> y neta de 205.520 m<sup>2</sup>, con edificabilidades netas entre 0,7 y 1,0 tienen una capacidad de 197.302 m<sup>2</sup> de techo edificable. Todos prevén la implantación de edificación adosada en

manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad	Densidad / Número viviendas	Cesión equipamiento	Cesión viales
PP-4	49.600	28.930	0,9	26.037**	3.500	20.670
PP-5	32.500	23.540	1,0	23.540	3.900	5.60
PP-6	62.260	39.150	0,9	35.235	14.740	8.372
PP-7	5.500	4.700	0,7	3.290	800	--
PP-9	10.226	3.500	1,0	3.500	2.000	4.500
PP-10	51.700	35.000	1,0	35.000	8.000	8.700
PP-11	101.000	70.700	1,0	70.700	14.200	16.100
TOTAL	312.560	205.520		197.302	47.140	63.402

(\*) Superficie estimada

No se definen Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades globales, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

### 3.5. Ordenación del suelo no urbanizable.

Las Ordenanzas establecen para el suelo no urbanizable las condiciones de parcelación y edificación, regulan los usos y construcciones autorizados y establecen la siguiente zonificación:

- Zona huertas y ribera del Guadajoz.
- Zona de protección de infraestructuras.
- Zona de protección de suelo urbano.
- Zona de protección de yacimientos arqueológicos.
- Zona de sistema general de espacios libres (a desarrollar me-

dante Plan Especial):

- PE-1. Parque del Arroyo del Polvillo.
- PE-2. Paseo del río.
- PE-3. Paraje de Guta.
- PE-4. Parque de los Llanos del Espinar.
- Zona sin denominación especial.

Para cada una de estas zonas se establecen condiciones de implantación de edificaciones, en cuanto a superficie de parcela y usos permitidos.

Los planos de ordenación identifican las zonas anteriores, salvo la de Protección de Yacimientos Arqueológicos\* (listados en anexo), y los sistemas generales viarios.

(\*) El acuerdo de 14 de junio de 1991 de la Comisión Provincial

de Urbanismo de Córdoba, por el que se aprueba definitivamente con suspensiones el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río, valora como deficiencia a subsanar, entre otras, la necesidad de representación gráfica de las zonas de protección de yacimientos arqueológicos. Esta deficiencia sigue sin subsanar, lo que motiva que la Adaptación Parcial no presente gráficamente estas zonas.

### 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo.

El grado de ejecución de las Unidades de Ejecución delimita-

das en suelo urbano, los Sectores previstos en suelo urbanizable y Planes Especiales establecidos en suelo no urbanizable es desigual, mientras algunos han culminado todo el proceso con el cumplimiento de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, otros solo han alcanzado un desarrollo parcial y, por último, algunos no lo han iniciado.

Unidades de Ejecución en suelo urbano con desarrollo urbanístico.

Unidad Ejecución	Instrumento	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
UE-1 a	Plan Especial	A.D. 08-08-1997	Finalizada	No consta
UE-1b	A.D. 30-07-1996	No	--	--
UE-1c		No	--	--
UE-8	ED AD28-11-1994	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-9 a	ED AD 04-09-2003	En tramite	Finalizada	No consta
UE-11	ED AD 19-11-2002	AD 13-05-2004	Finalizada	No consta
UE-15b	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17 a*	ED AD no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17b*	ED AD no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-27	ED AD 23-08-2002	En tramite	--	--
UE-29M	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-30	PU	AD 30-01-1997	Finalizada	No consta

(\*) La "Subsanación de deficiencias y modificación" aprobada definitiva con suspensiones el 25-07-2000 menciona, en su página 31, que estas unidades se encuentran "desarrolladas y ejecutadas", situación que no se ha podido constatar por ausencia de documentos acreditativos de esta situación.

Sectores en suelo urbanizable con desarrollo urbanístico.

Sector	Plan Parcial	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
PP-1	A.D. suspensiones 09-06-1995 A.D. subsanación 27-06-1996	A.D. 18-05-1995	Finalizada	25-02-1998 / 15-11-2004
PP-5	A.D. suspensiones 23-07-1997	08-03-2000	Finalizada	No consta
PP-9	A.D. 07-08-2002	A.D. no consta	Finalizada	No consta
PP-10	A.D. 17-12-2003	UE-1. A.D 10-09-2004 UE-2 sin proyecto	Finalizada --	26-01-2006 --
PP-11	A.D. 14-06-2004	A.D. 09-12-2004	Finalizada	08-03-2006

No se ha producido ninguna iniciativa de desarrollo sobre ninguno de los Planes Especiales previstos en suelo no urbanizable.

### 3.7. Proyectos o Instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.

Durante el período de vigencia del planeamiento urbanístico general, se ha producido la aprobación de los siguientes proyectos o instrumentos con incidencia en la ordenación del planeamiento urbanístico general vigente:

- Deslinde parcial, en las proximidades de la carretera A-3130 de Montilla a la N-432, de la vía pecuaria denominada "Vereda de Montyrque".

Resolución de 5 de octubre de 2007, BOJA 25-10-2007.

-Deslinde parcial, en las proximidades de la carretera A-3130 de Montilla a la N-432, de la vía pecuaria denominada "Vereda de Espejo a Montilla".

Resolución de 5 de octubre de 2007, BOJA 25-10-2007.

- Deslinde parcial, en las proximidades de la carretera A-3130 de Montilla a la N-432, de la vía pecuaria denominada "Vereda de Castro a Carteya".

Resolución de 26 de junio de 2008, BOJA 05-09-2008

- Instalación del gasoducto Andalucía Madrid que discurre al norte del término municipal.

Además de los relacionados, el Ayuntamiento de Castro del Río no ha sido notificado en ningún procedimiento, de períodos de información pública o resoluciones, expedientes tramitados por órganos gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres, o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o que hayan sido objeto de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

### 4. DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Castro del Río que se exponen a continuación.

#### 4.1. Clasificación y categorización del suelo.

Las actuales Normas Subsidiarias de Castro del Río establecen tres clases de suelo:

- Suelo Urbano, Título IV.
- Suelo Urbanizable, Título V.
- Suelo No urbanizable, Título VI.

Dentro de cada clase se diferencian zonas o categorías que serán detalladas mas adelante.

La LOUA, en los artículos 44 a 47, define tres clases de suelo con diferentes categorías en cada una de ellas, que resumimos:

- Artículo 45. Suelo urbano.
  - 45.2.a Suelo Urbano Consolidado.
  - 45.2.b Suelo Urbano No Consolidado.
- Artículo 46. Suelo No Urbanizable.
  - 46.2.a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
  - 46.2.b Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
  - 46.2.c Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
  - 46.2.d Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.
- Artículo 47. Suelo Urbanizable.
  - 47.a Suelo Urbanizable Ordenado.
  - 47.b Suelo Urbanizable Sectorizado.
  - 47.c Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se realizará una asimilación de cada uno de los suelos clasificados y categorizados por las Normas Subsidiarias con las clases y categorías definidas en la LOUA, conforme a los criterios recogidos en los artículos citados y su disposición transitoria primera, así como el artículo 4 del Decreto 11/2008.

Solo se analizan las categorías de suelo existentes en el municipio de Castro del Río.

#### 4.1.1. Suelo urbano.

Se otorga esta clasificación a los así clasificados en las actuales NNSS y a aquellos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables.

Se establecen dos categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado

Constituido por:

- El clasificado por las NNSS como urbano y no incluido en unidades de ejecución y que cuente con todos los servicios urbanísticos.

- El clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

- El clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Para adquirir la categoría de urbano consolidado, en los dos últimos supuestos, se exige la existencia del acta de recepción de las obras de urbanización. Esta circunstancia la encontramos en los sectores PP-1 y PP-11 y en la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector PP-10.

Suelo urbano no consolidado

Constituido por el clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que no haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Se encuentran en esta situación los suelos incluidos en las unidades de ejecución UE-1a, UE-1b, UE-1c, UE-2, U-3a, UE-3b, UE-3c, UE-3d, UE-4, UE-6, UE-8a, UE-8b, UE-9<sup>a</sup>, UE-9b, UE-9c, UE-10, UE-11, UE-12, UE-14, UE-15a, UE-15b, UE-15c, UE-16a, UE-16b, UE-17a, UE-17b, UE-18a, UE-18b, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22a, UE-22b, UE-23, UE-24, UE-25, UE-27, UE-28, UE-29, UE-29M y UE-30.

#### 4.1.2. Suelo urbanizable

Suelo urbanizable ordenado

Constituido por el clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que, sin haber completado su desarrollo,

cuente con aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.

Se encuentran en esta situación los suelos incluidos en los sectores PP-5 y PP-9 y la unidad de ejecución UE-2 del sector PP-10.

Suelo urbanizable sectorizado

Constituido por el clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y no cuente con aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.

Se encuentran en esta situación los suelos incluidos en los sectores PP-2, PP-3, PP-4, PP-6 y PP-7.

#### 4.1.3. Suelo no urbanizable

Constituido por el clasificado por las NNSS como no urbanizable, se agrupará en categorías según los siguientes criterios.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica Constituido por aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o los que están sujetos a limitaciones o servidumbres (cauces públicos, vías pecuarias y bienes declarados de interés cultural incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz).

Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico Constituido por el incluido por las NNSS como elementos de protección y no incluido en la categoría anterior (zonas Huerta y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano y Yacimientos Arqueológicos).

Suelo no urbanizable de carácter rural

Constituido por el no incluido en ninguna de las categorías anteriores.

Sistemas Generales

Constituido por los suelos afectados por las infraestructuras territoriales y los espacios libres de carácter general (zona de protección de infraestructuras y zona de sistema general de espacios libres).

#### 4.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para vivienda protegida.

En aplicación del artículo 10.1.A.b de la LOUA y el 23 de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, así como la consideración al respecto introducida por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, se dispone una reserva de suelo, de al menos el 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con este uso, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Se exige de este cumplimiento los sectores de suelo urbanizable que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007 y las unidades de ejecución de suelo urbano que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al trámite de aprobación del documento de adaptación parcial ni aquellas que cuya ordenación pormenorizada se incluye en las NNSS aunque requieran la redacción de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes que sirvan de base al proyecto de reparcelación.

Se realizan las alteraciones de edificabilidad y de densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico, sin que estas tengan el carácter de sustancial, sin superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la LOUA, conforme a lo indicado en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008.

Aplicando los criterios expuestos observamos:

- Para todas las Unidades de Ejecución delimitadas en Suelo Urbano se prevé un desarrollo mediante Estudio de Detalle, e incluso directamente mediante Proyecto de Urbanización. No será necesario, por tanto, la reserva de suelo para vivienda protegidas en ninguna de ellas.

- Uno de los tres Sectores de Suelo Urbanizable con uso resi-

dencial está completamente desarrollado (PP-1) y los otros dos (PP-2 y PP-3) no han iniciado su desarrollo. Se reservará suelo para vivienda protegida en estos dos últimos.

#### 4.2.1. Coeficientes de ponderación de uso y tipología.

La tipología prevista en los sectores PP-2 y PP-3, en los que se reservará suelo para vivienda protegida, es edificación adosada en manzana cerrada. Esta tipología se mantiene, por lo que no será necesario establecer coeficientes de ponderación entre tipologías.

La incorporación de la vivienda protegida como uso diferenciado de la vivienda libre exige el establecimiento de coeficientes de ponderación entre ambos.

Se realiza este ajuste sobre la relación entre la repercusión de suelo en la formación de los precios de venta de la vivienda libre (precio medio en el municipio según datos actuales de mercado) y el de la vivienda de protección oficial de régimen general (precio legalmente establecido).

Vivienda libre en edificación adosada:

- A. Coste de suelo
- B. Coste de construcción
- C. Coste de promoción:  $0,30 (A + B)$
- D. Beneficio de promoción:  $0,20 (A + B + C)$
- E. Precio de venta:  $(A + B + C + D)$

Desde el conocimiento del sector local de la promoción, establecemos el valor de construcción (B) en 550€/m<sup>2</sup> y el precio de venta (E) en 1.150€/m<sup>2</sup> construido, con lo que obtenemos un coste de suelo (A) de 187,18 €/m<sup>2</sup> construido.

Vivienda protegida:

El precio de venta del metro cuadrado útil de vivienda protegida se establece en relación al Módulo Básico Estatal fijado en la actualidad por el Real Decreto 2066/2009, de 9 de junio. A Castro del Río le corresponde un precio máximo de venta de 1.212,80€/m<sup>2</sup> útil.

La repercusión de suelo sobre el precio de venta está limitado legalmente al 15%.

- A. Precio de venta superficie útil: 1.212,80 €/m<sup>2</sup>
- B. Relación sup. útil / sup. Construida: 0,80
- C. Precio de venta superficie construida:  $A \times B = 970,24 \text{ €/m}^2$
- D. Repercusión de suelo:  $0,15 \times C = 145,54 \text{ €/m}^2$  construido

De lo que se deducen los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,78

#### 4.2.2. Ajustes de edificabilidad y densidad.

Como ya hemos mencionado se realizan las alteraciones de edificabilidad y de densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3.

Las actuales NNSS establecen para estos sectores la densidad de viviendas (PP-2: 40 viv/Ha; PP-3: 45 viv/Ha), pero para la edificabilidad remite a la aplicación de la ordenanza de edificación. No será necesario, por tanto ajustes de edificabilidad.

Ajustes de densidad

La incorporación de la vivienda protegida con una superficie construida media de 103,00 m<sup>2</sup>, inferior a lo previsto en las NNSS (Por aplicación de la ordenanza de edificación al PP-1 se obtiene una superficie construida media de 129,50 m<sup>2</sup> por vivienda), obliga al ajuste de la densidad a fin de que las viviendas libres resultantes tengan una superficie acorde con la demanda actual.

La aplicación de este criterio conduce a las siguientes densidades:

- PP-2: densidad de vivienda 43 viviendas/hectárea

PP-3: densidad de vivienda 48 viviendas/hectárea

#### 4.3. Los sistemas generales: terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como integrantes de la 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 integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal y que por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Suelo urbano y urbanizable.

Las actuales Normas Subsidiarias no identifican Sistemas Generales en estos suelos, por lo que consideraremos como tales las áreas libres y equipamientos identificados en el suelo urbano consolidado que por su situación en la ciudad y por su ámbito de influencia sirven al conjunto del núcleo en que se ubica. No se incluyen como sistemas generales las áreas libres y equipamientos previstos en el suelo urbano no consolidado ni en los suelos urbanizables al entenderse que estos tienen carácter local. De este modo se obtienen las superficies totales siguientes:

- Áreas libres: 34.937,51 m<sup>2</sup>.
- Equipamientos: 128.502,86 m<sup>2</sup>.

Suelo no urbanizable.

El planeamiento general vigente identifica cuatro sistemas generales de espacios libres a desarrollar mediante Plan Especial:

- PE.1. Parque del arroyo del Polvillo (Superficie 57.200 m<sup>2</sup>).
- PE.2. Paseo del río (Superficie 50.000 m<sup>2</sup>).
- PE.3. Paraje de Guta (Superficie 11.500 m<sup>2</sup>).
- PE.4. Parque de los Llanos del Espinar (Superficie 7.200 m<sup>2</sup>).

Además se identifica, sin mencionar su carácter de sistema general el sistema viario territorial, distinguiendo:

- Red de interés general del Estado.
- Red Comunidad Autónoma.
- Red Provincial.
- Red Local.

La Adaptación Parcial reconoce como Sistemas Generales todos los espacios libres y el viario identificado en las actuales NNSS.

Estándar de áreas libres y equipamientos.

De acuerdo con los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial del Instituto de Estadística de Andalucía, Castro del Río contaba, en el año 2001, con 2.670 viviendas, alas que debemos añadir las 375 que aportó el desarrollo del sector PP-1. Por otra parte, las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, con uso global residencial y sin desarrollar plenamente suman un suelo unas 13 hectáreas con capacidad para albergar, por aplicación de las normas urbanísticas (las NNSS no definen densidad en estos suelos), unas 650 viviendas. Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial y sin desarrollar (PP-2 y PP-3) tienen una capacidad de 540 viviendas. En resumen, el número global de viviendas previsto tras el total desarrollo de las NNSS es de 4.215, resultando una población final de 10.116 habitantes, al multiplicar el número de viviendas por 2,4, índice de población por vivienda de acuerdo con la Orden de 29 de Septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m<sup>2</sup> comporta un estándar de 15,90 m<sup>2</sup> suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de 128.502,86 m<sup>2</sup> comporta un estándar de 12,70 m<sup>2</sup> sue-

lo por habitante.

#### 4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

En suelo urbano la delimitación de zonas coincide con las de ordenanzas y se diferencian según el núcleo de población.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan del de-

sarrollo de un sector de suelo urbanizable constituyen una zona urbana independiente y se definen por los parámetros establecidos en el instrumento de planeamiento que las desarrolló.

En suelo urbanizable la delimitación de zonas coincide con los sectores definidos.

Para el suelo urbano, consolidado y no consolidado, las NNSS no definen edificabilidades ni densidades de viviendas, por lo que se han calculado estos parámetros de modo aproximado por aplicación, en cada ámbito, de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano:

Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	Edificabilidad global estimada (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m <sup>2</sup> )	Número estimado de viviendas
La Villa	Residencial	Castro del Río	53.395	0,78	30	41.648	160
R 2	Residencial	Castro del Río	532.596	0,83	42	442.055	2.237
R 2	Residencial	Llanos del Espinar	54.838	0,83	32,5	45.516	178
R 3	Residencial	Castro del Río	165.617	1,00	44	165.617	729
Unifamiliar Aislada	Residencial	Castro del Río	10.186	0,40	16	4.074	16
Industrial	Industrial	Castro del Río	77.185	0,64	--	49.398	--
Industrial	Industrial	Llanos del Espinar	1.415	0,64	--	906	--
Industrial tolerancia	Industrial	Castro del Río	40.864	0,77	--	31.465	--
Industrial tolerancia	Industrial	Llanos del Espinar	3.282	0,77	--	2.527	--
Sector PP-1	Residencial	Castro del Río	75.035	0,6472	50	48.562	375
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	Castro del Río	39.039	0,7102	--	27.725	--
Sector PP-11	Industrial	Castro del Río	101.424	0,6842	--	69.392	--
Zonas del suelo urbanizable:							
Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	Edificabilidad global estimada (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m <sup>2</sup> )	Número estimado de viviendas
PP-2	Residencial	Castro del Río	67.600	--	43	--	291
PP-3	Residencial	Castro del Río	37.862	--	48	--	181
PP-4	Industrial	Castro del Río	49.600	0,525	--	26.040	--
PP-5	Industrial	Castro del Río	32.500	0,724	--	23.530	--
PP-6	Industrial	Castro del Río	62.260	0,509	--	31.690	--
PP-7	Industrial	Castro del Río	5.500	0,598	--	3.289	--
PP-9	Industrial	Castro del Río	10.226	0,6626	--	6.776	--
PP-10 (UE-2)	Industrial	Castro del Río	12.000	0,7169	--	8.603	--

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

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y

aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de áreas de reparto del planeamiento general vigente que, como se mencionó en el apartado 3.4., no define Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye un Área de Reparto.

#### **4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.**

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

La presente adaptación parcial considera elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

- 1.- Castillo\*
- 2.- Muralla Urbana\*
- 3.- Pósito\*\*
- 4.- Triunfo de San Rafael\*\*
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli\*\*
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria
- 11.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)\*
- 12.- Torreón del Cambronero\*
- 13.- Castillo de Torreparedones\*
- 14.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones\*

(\*) Declarados Bienes de Interés Cultural

(\*\*) Incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz

#### **4.7. Previsiones generales de programación y gestión**

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

El planeamiento general vigente establece los ámbitos de gestión para su ejecución en los suelos Urbano No Consolidado y Urbanizable, así como para la obtención de sistemas generales en suelo No Urbanizable. Sin embargo no establece programación tem-

poral para su ejecución.

Respecto a dicha programación cabe considerar que solo para las actuaciones no ejecutadas cabe establecer previsiones de programación.

Se establece un plazo de cuatro años para todas las actuaciones pendientes de Desarrollo.

#### **5. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.**

Conforme a lo previsto en el artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaria General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de interés público afectado y, en su caso, justificativo de la innecesidad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

Plano nº 1.- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones. (Ámbito: término municipal)

Plano nº 2.- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº 3.- Usos globales y dotaciones generales. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº 4.- Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar). Este plano carece de valor normativo.

### **ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS (Documento subsanado, agosto 2011) ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTRO DEL RÍO INDICE**

#### **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.

#### **CAPÍTULO 2: 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.

#### **CAPÍTULO 3: ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NÚCLEOS URBANOS.**

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

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

Artículo 8. La clasificación y las 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)

#### **CAPÍTULO 4: ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.**

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

#### **CAPÍTULO 5: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**

Primera. Alcance del planeamiento aprobado.

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

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

#### **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.**

1.-El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Castro del Río a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, (en adelante LOUA) y sus posteriores modificaciones (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.

(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.

#### **Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.**

1.-La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Castro del Río, 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 que se incorporan como planos de ordenación estructural:

Plano nº1.- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones. (Ámbito:

término municipal)

Plano nº2.- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº3.- Usos globales y dotaciones generales. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº4.- Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar). Este plano carece de valor normativo.

- 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 expresan las determinaciones resultantes de la adaptación.

#### **CAPITULO 2: 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 de Castro del Río está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba en sesión celebrada el 14 de junio de 1991, así como las subsanaciones y modificaciones de las mismas que cuentan con aprobación definitiva.

La Resolución de la Comisión, de 14 de junio de 1991, fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía mediante sentencia dictada con fecha 10 de octubre de 1995 y hecha firme por la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2001, cuando ya se había producido la aprobación definitiva de varias subsanaciones, modificaciones y planeamiento de desarrollo.

Posteriormente, en sesión de 26 de julio de 2001 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, se procede a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con carácter retroactivo al dictarse la resolución de aprobación en sustitución de la adoptada el 14 de junio de 1991, con lo que se valida todo el procedimiento de subsanaciones, modificaciones y planeamiento de desarrollo anterior.

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.

4.-Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.**

1.-Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas,

y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.-La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

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

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

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

- Planos de ordenación estructural con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (4.1):

Plano nº 1.- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones. (Ámbito: término municipal)

Plano nº 2.- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº 3.- Usos globales y dotaciones generales. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar)

Plano nº 4.- Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. (Ámbito: Núcleos de Castro del Río y Llanos del Espinar). Este plano carece de valor normativo.

- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente o de sus innovaciones.

(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.

#### **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 pro-

pio 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 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.

### **CAPITULO 3: ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS**

#### **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 estructural (nº 1, 2 y 3), 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.

(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 7. Identificación de la ordenación estructural**

1.-Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

2.-Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

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

1.-El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (nº1) y de sus núcleos urbanos (nº 2 y 3)), del siguiente modo:

##### **Suelo Urbano:**

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (8.1), e integrado por los suelos adscritos a las si-

guientes 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; 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 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: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C, 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).

#### **Suelo No Urbanizable:**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: Parte de la actual zona de Protección de Infraestructuras (Vías Pecuarias deslindadas y Red Hidrológica) y Patrimonio histórico-cultural de carácter estructural (Edificación fortificada en el cortijo Calderón, Torreón del Cambroner, Castillo de Torreparedones, Yacimiento arqueológico de Torreparedones).

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: Actuales zonas de Huertas y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano, Protección de Yacimientos Arqueológicos y de Sistema General de Espacios Libres.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: Actual zona Sin Denominación Especial

Además se reconocen los Sistemas Generales Territoriales, constituidos por parte de las actuales zonas de Protección de Infraestructuras (Vías Pecuarias no deslindadas, Carreteras, Red Eléctrica, Oleoducto y Gasoducto) y de Sistema General de Espacios Libres.

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.

#### **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, 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.

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

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)

(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 y:

Vías Pecuarias Deslindadas;

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad.

Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

BIC o catalogación General en Suelo No urbanizable.

Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Dominio Público Hidráulico.

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Competencias de la CCAA de Andalucía en materia de Agua.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental Infraestructuras de Comunicaciones:

Ley 25/1988, de 25 de Julio, de Carreteras del Estado.

RD 1812/1994, de 2 de Septiembre, aprobatorio de su reglamento.

RD 1911/1997, de 19 de Diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras.

Ley 8/2001, de 12 de Julio, de carreteras de Andalucía.

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

(8.4) Artículos 4 a 9 del RDL 2/2008, de 20 de junio (Texto refundido Ley del Suelo) y artículos 48 a 56 de la LOUA

#### **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.- Atendiendo a estas circunstancias se preverá reserva de

suelo para vivienda protegida solo en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3, ya que los demás sectores prevén uso industrial y las áreas de suelo urbano no consolidado prevén un desarrollo mediante estudio de detalle e incluso mediante proyecto de urbanización.

Los parámetros que se aplicarán a estos sectores son:

- Coeficientes de ponderación de uso y tipología:

o Vivienda libre: 1,00

o Vivienda protegida: 0,78

- Densidad de vivienda:

o Sector PP-2: 43 viviendas/Ha

o Sector PP-3: 48 viviendas/Ha

(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 los planos de ordenación estructural nº1 y nº 3.

3.- El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m<sup>2</sup> comporta un estándar de 15,90 m<sup>2</sup> suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de 128.502,86 m<sup>2</sup> comporta un estándar de 12,70 m<sup>2</sup> suelo por habitante.

#### 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 nº 3 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 IV, V y VI de las Normas del Planeamiento General vigente.

2.- La Adaptación Parcial establece, de modo estimativo para el suelo urbano y con exactitud en el suelo urbanizable, la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales:

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD Global Viv/ha
La Villa	Residencial	0,78	30
R 2 (Castro del Río)	Residencial	0,83	42
R 2 (Llanos del Espinar)	Residencial	0,83	32,5
R 3	Residencial	1,00	44
Unifamiliar Aislada	Residencial	0,40	16
Industrial (Castro del Río)	Industrial	0,64	--
Industrial (Llanos del Espinar)	Industrial	0,64	--
Industrial tolerancia (Castro del Río)	Industrial	0,77	--
Industrial tolerancia (Llanos del Espinar)	Industrial	0,77	--
Sector PP-1 Residencial	Residencial	0,6472	50
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	0,7102	--
Sector PP-11	Industrial	0,6842	--

  

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD global m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	DENSIDAD Global Viv/ha
PP-2	Residencial	--	43
PP-3	Residencial	--	48
PP-4	Industrial	0,525	--
PP-5	Industrial	0,724	--
PP-6	Industrial	0,595	--
PP-7	Industrial	0,598	--
PP-9	Industrial	0,6626	--
PP-10 (UE-2)	Industrial	0,7169	--

#### 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 el criterio de delimitación de áreas de reparto del planeamiento general vigente que no define Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye

un Área de Reparto, coincidiendo el aprovechamiento medio con el aprovechamiento del sector.

#### 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, histó-

rico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en el artículo 35 en las Ordenanzas del planeamiento general vigente con nivel de Protección Integral, y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

En el ámbito urbano

- 1.- Castillo
- 2.- Muralla Urbana
- 3.- Pósito
- 4.- Triunfo de San Rafael
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria

En el ámbito rural

- 11.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)
- 12.- Torreón del Cambronero
- 13.- Castillo de Torreparedones
- 14.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones.

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 nº 1. (13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

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

1.-Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las contenidas en el Planeamiento General vigente:

- Especial protección por legislación específica (actual zona de Protección de Infraestructuras y Patrimonio histórico-cultural de carácter estructural). Se regulan según los artículos 120 y 121 (Título VI, Capítulo IV) de las NNSS vigentes y la Legislación Sectorial vigente que les corresponda en cada caso.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística (actuales zonas de Huertas y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano, Protección de Yacimientos Arqueológicos y de Sistema General de Espacios Libres). Se regulan por la Planificación Territorial Urbanística que corresponda y los artículos de las NNSS vigentes siguientes:

- Huertas y Ribera del Guadajoz: Artículos 117 a 119 (Título VI, Capítulo III)
- Protección del Suelo Urbano: Artículos 122 y 123 (Título VI, Capítulo V)
- Protección de Yacimientos Arqueológicos: Artículos 124 y 125 (Título VI, Capítulo VI)
- Sistema General de Espacios Libres: Artículos 126 a 128 (Título VI, Capítulo VII)

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural (actual zona Sin Denominación Especial): Se regula según los artículos 129 a 131 (Título VI, Capítulo IV) de las NNSS vigentes. De la remisión que el artículo 131 hace al Capítulo II del Título VI se exceptúa el artículo 114 "Viviendas Unifamiliares" que ha sido derogado por aplicación de la LOUA '02.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 116 de las NNSS vi-

gentes.

(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA

**CAPITULO 4: ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES 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 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.

**CAPITULO 5: PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.**

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

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

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

4. Se establecen expresamente plazos para los sectores PP-2 y PP-3, en los que se introducen nuevos parámetros para disponer reservas de suelo para vivienda protegida. En ambos casos se establece un plazo de 4 años, desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial, para la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

**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 nº 2.

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.

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

**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.

**ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS. FICHAS DE PLANEAMIENTO.**

Área de Reforma Interior / Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m <sup>2</sup> s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
UE-1 a (PA)	R	2.021,63	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1b (PA)	R	3.030,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1C (PA)	R	485,37	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-2*	R	5.630,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3 a	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3 b	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3 c	R	14.255,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3 d	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	R	991,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-6	R	1.750,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8 a (PA)	R	6.005,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8 b (PA)	R	2.800,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9 a (PA)	R	3.046,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9 b	R	2.732,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9 c	R	2.092,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-10	R	4.680,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-11 (PA)	I	4.050,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-12	R	702,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-14	R	7.510,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15 a	R	1.166,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15 b (PA)	R	2.946,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15 c	R	978,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16 a	I	5.490,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16 b	I	9.190,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-17 a	I	14.376,55	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-17 b	I	12.224,18	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18 a	I	1.946,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18 b	I	7.801,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-19	I	6.503,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-20	I	3.260,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-21	R	7.430,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22 a	R	2.602,40	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22 b	R	5.869,60	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-23	R	1.686,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-24	R	8.058,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-25	R	6.400,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-27 (PA)	R	22.744,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-28	R	8.740,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29*	R	4.760,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29 m** (PA)	I	3.580,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-30	R	6.491,40	URBANO	NO CONSOLIDADO

(\*) Determinaciones suspendidas, pendientes de subsanación.

(\*\*) Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

Sectores PGOU	Ámbito	Uso global	Superficie m <sup>2</sup> s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
PP-2		R	67.600	urbanizable	Sectorizado
PP-3		R	37.862	urbanizable	Sectorizado
PP-4		I	49.600	urbanizable	Sectorizado
PP-5(PA)		I	32.500	urbanizable	Ordenado
PP-6		I	62.260	urbanizable	Sectorizado

PP-7	I	5.500	urbanizable	Sectorizado
PP-9 (PA)	I	10.226	urbanizable	Ordenado
PP-10 (UE-2)(PA)	I	12.000	urbanizable	Ordenado

R: residencial  
I: industrial

PA: planeamiento aprobado

A continuación se aportan las fichas de planeamiento de las áreas cuyos parámetros han sido modificados por la Adaptación Parcial:

**DENOMINACIÓN: SECTOR PP-2**

**CODIGO: PP-2**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: **URBANIZABLE SECTORIZADO** Superficie bruta m<sup>2</sup>: **67.600**

Uso global: **RESIDENCIAL** Edificabilidad bruta m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s: --

Área de reparto: **PP-2** Aprovechamiento Medio: --

Densidad viviendas/Ha: **43 (nº VPO 15)** Reserva mínima para V.P.O m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t: **0,30**

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

DOTACIONES PUBLICAS ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Porcentaje sobre superficie bruta Según LOUA'02

**USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**

Residencial Libre --

Residencial Protegido --

**Sistema de Actuación:** Compensación Plazo Aprobación Plan Parcial:

**Instrumento de Planeamiento:** Plan Parcial

**Iniciativa de Planeamiento:** Privada 4 años desde aprobación Adaptación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.

**DENOMINACIÓN: SECTRO PP-3**

**CODIGO: PP-3**

**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: **URBANIZABLE SECTORIZADO** Superficie bruta m<sup>2</sup>: **67.600**

Uso global: **RESIDENCIAL** Edificabilidad bruta m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s: --

Área de reparto: **PP-3** Aprovechamiento Medio: --

Densidad viviendas/Ha: **48 (nº VPO 17)** Reserva mínima para V.P.O m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>t: **0,30**

**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO**

DOTACIONES PUBLICAS ESPACIOS LIBRES EQUIPAMIENTOS

Porcentaje sobre superficie bruta Según LOUA'02

**USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS Edificabilidad m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s**

Residencial Libre --

Residencial Protegido --

**Sistema de Actuación:** Compensación Plazo Aprobación Plan Parcial:

**Instrumento de Planeamiento:** Plan Parcial

**Iniciativa de Planeamiento:** Privada 2 años desde aprobación Adaptación

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.

---

Castro del Río a 16 de marzo del 2012. El Alcalde, Fdo. José  
Luís Caravaca Crespo.

---