

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Encinas Reales

Núm. 4.702/2012

Don Juan Víctor Prieto Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba), hago saber:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 10 de mayo de 2.011, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros, aprobó definitivamente el Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Encinas Reales a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación de Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.).

#### ANEXO: NORMAS URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

##### Artículo 1. Contenidos y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento vigente a la LOUA.

1.- El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio de Encinas Reales a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 2 de la citada Ley tienen la consideración de Adaptaciones, aquellas que, como mínimo, alcanzan un conjunto de determinaciones que configuran la ordenación, 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 vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General para las determinaciones objeto de Adaptación.

##### Artículo 2. Documentación de la Adaptación.

1.- La presente Adaptación Parcial del planeamiento vigente en el municipio de Encinas Reales a la LOUA consta de la siguiente documentación:

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

- Planimetría, integrada por los planos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal.

- Anexo a las normas urbanísticas con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la Adaptación.

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

##### Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento.

1.- El planeamiento vigente en el municipio está integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobado definitivamente con suspensiones por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba de 25 de junio de 1999.

2.- Igualmente forman parte del planeamiento las dos innovaciones puntuales de elementos de la Revisión, aprobadas definitivamente, e identificadas expresamente como PP-R2 para suelo

residencial y PP-SI1 para suelo industrial, en los planos de ordenación estructural.

3.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovadas por la presente Adaptación a la LOUA en los términos establecidos en 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 documentos que lo integran como un todo unitario y coherente hasta el momento de su revisión o Adaptación completa a la LOUA. 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 vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento 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 vigente, sus modificaciones, y documentos anexo. 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 vigente y sus innovaciones.

- Planos de ordenación estructural del término municipal y de los núcleos urbanos con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

- Planos de ordenación estructural completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento y de desarrollo vigentes será considerada como integrante de la misma. 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 estar Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento vigente, sus innovaciones, aprobadas, que no resulten incompatibles con las presentes Normas Urbanísticas, así como sus fichas de planeamiento y gestión.

- Todos aquellos documentos complementarios de las NN.SS. vigentes.

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

1.- La interpretación del Planeamiento, 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 Planeamiento, 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 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 Planeamiento, en cuanto a su ejecución del 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 de ordenación estructural.

- Las ordenanzas particulares sobre las generales.

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 vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior en caso de contradicción entre ellos.

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

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

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente adaptación

Parcial de las NN.SS. se determina en los planos de ordenación estructural del municipio y de los núcleos urbanos, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación.

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

#### **Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.**

1.- Las determinaciones propias de la ordenación 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 identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan subrayados los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

#### **Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo.**

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 .1 y del núcleo urbano .2, del siguiente modo:

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

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

- El Suelo Urbano Ciudad Histórica (CH), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Planeamiento y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- El Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en las Unidades de Ejecución y Unidad de Actuación, donde establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación estructural completa, y en las fichas de pla-

neamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

- 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, las avenidas o lluvias intensas: "Arroyo del Pilar", clasificado con el nivel de riesgo B según se establece en el Decreto 189/2002, de 2 de junio, 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).

#### **b. Suelo No Urbanizable.**

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrada en este Planeamiento por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.- SNU Vías Pecuarias (Cordel de los Espartares, colada de Benamejí y vereda de la Cuesta de Laso); Dominio Público Carreteras (A-45, N-331, A-344, A-7376, CO-8281 –acceso a Vadofresno desde A-7376- de titularidad provincial). Y dominio público hidráulico.

- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.- SNU de Especial Protección de zona de cultivo de regadío; SNU de Especial protección de yacimientos y bienes culturales; SNU de Especial Protección de zona de pinar.

- Categoría de SNU de Carácter Natural o Rural.- SNU Genérico Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable, serán las recogidas en sus legislaciones específicas, que a continuación se relacionan:

##### **1.- Vías Pecuarias Deslindadas**

- a) Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

##### **b) Ley 3/1005, de marzo, de Vías Pecuarias**

- c) Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 0/1989, de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

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

##### **2.- BIC o Catalogación General en Suelo No Urbanizable.**

- a) Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### **3.- Dominio Público Hidráulico**

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

- b) 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.

##### **c) Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.**

- d) Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía Competencia de I CCAA de Andalucía en materia de Agua.

- e) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

##### **4.- Infraestructuras de Comunicaciones.**

- a) Ley 25/1988, de 25 de julio, de Carreteras del Estado.

- b) RD 1812/1994, de 2 de septiembre, aprobatorio de su Reglamento.

- c) RD 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras.

- d) Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del pla-

neamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística e integrado en este Planeamiento por el suelo adscrito a la siguiente categoría.

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

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento vigente, así como las determinaciones de las ordenanzas reguladoras de las innovaciones aprobadas, 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.

#### **Artículo 9. Disposiciones 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.- Se consideran como excepciones a la obligación de reserva de suelo establecida en el artículo 10.1.a) b) de la ley 7/2002, de 17 de diciembre y disposición transitoria única de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, las áreas de suelo urbano no consolidado sometidas a Proyectos de Urbanización, en el Planeamiento vigente de Encinas Reales que define ya la ordenación pormenorizada, especificando incluso tipologías de la edificación, trazado el viario local.

#### **Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.**

1.- La Adaptación Parcial identifica como ordenación del Planeamiento, 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 libre y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural 3.

3.- Según se indica en el apartado 3.3 de la Memoria General de la presente Adaptación Parcial punto 1, se cumple con el estándar de Espacios Libres del municipio, pues sale 7,09 m<sup>2</sup>/hab.

#### **Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y del suelo urbanizable.**

1.- Se establece en el plano de ordenación estructural 5 para el suelo urbano consolidado y 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 Planeamiento y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en la Sección 2ª del Capítulo IV (artículos 59 al 62) de las Normas Urbanísticas vigentes de la Revisión de las NN.SS. vigentes, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, se delimitan las siguientes zonas de usos, densidad y edificabilidad globales:

#### **DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO ZONA DENOMINACIÓN USO EDIF. BRUTA DENSIDAD MEDIA.**

1. CIUDAD HISTÓRICA NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL 0,70 46.

2. CIUDAD HISTÓRICA VADOFRESNO RESIDENCIAL 0,70 40.

3. ENSANCHE EN NÚCLEO URBANO RESIDENCIAL 0,53 34.

4. ENSANCHE VADOFRESNO INDUSTRIAL 0,53.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANIZABLE. ZONA DENOMINACIÓN USO EDIF. BRUTA DENSIDAD MEDIA.

1. POLÍGONOS RESIDENCIALES (PP-RT1 PP-R2) RESIDENCIAL 0,70 34.

2. SUELO INDUSTRIAL ESTE (PP-S1 PPI-I2) INDUSTRIAL 0,80.

3. SUELO INDUSTRIAL OESTE (PPI-SI1) INDUSTRIAL 0,70.

#### **Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de un área de reparto única y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento vigente.

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

#### **Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.**

1.- 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. A estos efectos se consideran elementos de especial protección los identificados en el capítulo IV, "Ordenanzas de Protección del Patrimonio Artístico", artículo 83, Elementos, Monumentos y el Anexo 2 Elementos 6 y 9 del planeamiento vigente, y en el plano de ordenación 3.

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 del Planeamiento resultante de la presente Adaptación.

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

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en los Capítulos VI, artículos 119 al 154 de la Revisión de las NN.SS. vigentes.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son los establecidos en el artículo 52.6 de la LOUA.

#### **CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUS-**

## TANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

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

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA

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

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

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

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en los artículos 3.1.y 8 del PGOU vigente, 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.

## 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.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada, a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

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

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

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se 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 conformidad con la LOUA.

Lo que se hace público para conocimiento general.

Encinas Reales, a 4 de julio de 2012.- El Alcalde, firma ilegible.