

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Santaella

Núm. 5.866/2010

El Ayuntamiento de Santaella, en sesión plenaria celebrada el día 17 de diciembre de 2009, aprobó definitivamente el Documento de Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente en el municipio de Santaella, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre.

El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el B.O.P. nº 133, de 16 de julio de 2009, estando el Documento expuesto al público por plazo de un mes.

En virtud de ello y según lo establecido en el propio acuerdo corporativo, se publica íntegramente el texto del Documento para general conocimiento y a los efectos legales oportunos.

DOCUMENTO III: ANEXO A LA NORMATIVA DE LAS NNSS.

TÍTULO 0. GENERALIDADES.

CAPÍTULO 1. Sobre la adaptación parcial del Planeamiento General vigente a la LOUA

Art. 0.1.1 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 Santaella, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA) (1.1).

(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.

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, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las NNSS, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

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

Art. 0.1.2 Vigencia de los instrumentos de planeamiento gene-

ral.

1. La adaptación Parcial a la LOUA entrará en vigor desde aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella.
2. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba el 25 de noviembre de 1983 y publicadas en el BOP de 16 de diciembre de 1983. Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.
3. Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
4. Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano PO002, de Santaella.
5. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por estas Normas Urbanísticas.

Art. 0.1.3 Documentación de la Adaptación Parcial a la LOUA y su contenido

1. En la redacción del anexo a la normativa urbanística vigente se darán por reproducidos todos los preceptos, que tanto de la legislación estatal, como de la autonómica, sean de obligado cumplimiento, evitando reiteraciones innecesarias de los citados cuerpos legales, y teniendo que asimilarse sus conceptos para la comprensión global de lo aquí impetrado.
2. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Santaella a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

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

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

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

Art. 0.1.4 Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 0.1.2 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 0.1.5 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 0.1.3. 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 de Santaella 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: del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística (4.1). (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.
 - 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 0.1.5 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.

Art. 0.1.5 Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
3. En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La Memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

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

Art. 0.1.6 Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

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 NNSS 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.

TÍTULO I: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO 1. Ordenación Estructural del Municipio y sus núcleos.

Art. 1.1.1 Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Art. 1.1.2 Identificación de la ordenación estructural.

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

CAPÍTULO 2. Divisiones Urbanísticas del Suelo.

Art. 1.2.1 Por razón de la clasificación y categoría del suelo.

1. El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urba-

nístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

1. Suelo Urbano: Se distinguen las siguientes categorías:

Suelo Urbano consolidado

Suelo Urbano no consolidado

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

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

Suelo Urbanizable ordenado

Suelo Urbanizable sectorizado

El suelo urbanizable aparece regulado en el Capítulo 4 del presente Título. Todos los sectores clasificados por las NNSS como suelo urbanizable se encuentran en la actualidad ejecutados y cumplidos sus deberes de cesión y equidistribución y, por lo tanto, se adscriben en la adaptación parcial a la categoría de suelo urbano consolidado.

A la vista de lo anteriormente expresado, no se considera ningún sector adscrito a la categoría de suelo urbanizable ordenado ni sectorizado.

c. Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano PO001, Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo 5 de este Título.

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

Art. 1.2.2 Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.

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

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

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

- Sistema General de Espacios libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano y propuestas por las vigentes NNSS, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.

- Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por el Gimnasio Municipal, el Campo de Fútbol y pistas deportivas, Pabellón Cubierto, los Centros Docentes, el Consultorio Médico, el Cementerio, el Ayuntamiento, las Iglesias, y los Sistemas Generales de tipo Docente, Deportivo, Cultural, Asistencial, Sanitario y Social-administrativo existentes y propuestos por las vigen-

tes NNSS.

- Sistema General de Infraestructuras, compuesto por las infraestructuras existentes y los Sistemas Generales de Infraestructuras existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de sistemas generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación PO003, Sistemas Generales.

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

Espacios Libres:

Zona verde Plazas, jardines y áreas de juego

Servicios de Interés Público y Social:

Sanitario Cultural

Administrativo Servicios urbanos

Religioso Comercial

Asistencial Social

Docente Deportivo

CAPÍTULO 3 Régimen Urbano del Suelo.

Art. 1.3.1 Definición.

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

Art. 1.3.2 Delimitación.

La delimitación de Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación PO002, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

En el plano de ordenación PO007 se reflejan los Bienes de Interés Cultural incluidos en suelo urbano, de acuerdo con la Disposición Adicional 4ª de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su entorno de protección con carácter informativo. Éstos son la Iglesia de la Asunción y Muralla Urbana, para los que se recoge un entorno de protección de 50 m.

Se recogen en este plano PO007 los elementos inscritos como Bien de Catalogación General según Resolución de 26 de noviembre de 2007, a saber, la Casa de las Columnas.

Art. 1.3.3 Régimen del suelo urbano consolidado .

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

Art. 1.3.4 Régimen del suelo urbano no consolidado .

Se regula en el artículo 55 de la LOUA.

CAPÍTULO 4 . Régimen del Suelo Urbanizable.

Sección Primera. Definición y Concreción.

Art. 1.4.1 Definición.

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable aquellos que cumplan las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 47 de la LOUA y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero).

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

a. Suelo Urbanizable ordenado.

b. Suelo Urbanizable sectorizado.

Art. 1.4.2 Delimitación.

En la presente adaptación parcial no se recoge ninguna zona de suelo urbanizable.

Art. 1.4.3 Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e) del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.
2. La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Sección Segunda. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

Art. 1.4.4 Definición.

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

Art. 1.4.5 Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado.

En la presente adaptación parcial no se recoge ninguna zona de suelo urbanizable ordenado.

Art. 1.4.6 Régimen del suelo urbanizable ordenado.

Se regula en el artículo 54 de la LOUA.

Sección Tercera. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado

Art. 1.4.7 Definición.

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

Art. 1.4.8 Relación de sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

Art. 1.4.9 Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado .

Se regula en el artículo 53 de la LOUA.

Art. 1.4.10 Reservas de suelo para dotaciones locales.

1. Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.
2. Asimismo, estos deberán cumplir con los estándares mínimos establecidos en Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO 5 . Régimen del Suelo no Urbanizable.

Art. 1.5.1 Definición y delimitación.

1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:
 1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 2. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza,

la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

3. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
 4. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.
 5. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
 6. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
 7. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 8. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 9. Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 10. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.
2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

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

- Vías pecuarias deslindadas:

Vereda de Écija a la Rambla

Deslindada completa según RESOLUCION de 22 de junio de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria Vereda de Ecija a La Rambla, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 596/02).

Vereda de la Rambla a Estepa, por la Dehesilla

Deslinde del tramo que va desde el entronque con la Colada de Villargallegos hasta el entronque con la Vereda del Camino de Alarcón y del Abrevadero Descansadero de la Higuera, según RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales. Deslinde del tramo que va desde antes del cruce con el arroyo de la Huerta del Fontanar hasta el cruce con la Vereda de Santaella a Aguilar, según RE-

SOLUCIÓN de 6 de abril de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria "Vereda de la Rambla a Estepa, por la Dehesilla", en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (V.P. 597/02).

Deslinde del tramo que va por la divisoria con el término municipal de Montalbán, según RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2006, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde total de la vía pecuaria "Vereda de Santaella o de los Rambleños", en el término municipal de Montalbán, y "Vereda de la Rambla a Estepa por la Dehesilla", en el tramo que va por la divisoria con el término municipal de Montalbán, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 087/03).

Deslinde y modificación del tramo comprendido entre unos 800 metros de la carretera A-386 y el paraje denominado "de la Culebrilla", donde conecta con el camino del Cortijo Culebrillas, según RESOLUCIÓN de 9 de noviembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde y modificación de trazado de la vía pecuaria "Colada del Abrevadero del Hospitalito y a La Carlota", en el tramo comprendido entre unos 800 metros de la carretera A-386 y el paraje denominado "de la Culebrilla", donde conecta con el camino del Cortijo Culebrillas, en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP * 166/04).

Deslindada completa según RESOLUCION de 27 de abril de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Colada de Córdoba», en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 231/2007).

Deslindada completa según RESOLUCION de 12 de mayo de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda del Camino de Alarcón o de la Calva», en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 235/2007).

Deslindada completa según RESOLUCION de 27 de mayo de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada «Vereda de Puente Genil o de Villargallegos», en el término municipal de Santaella, provincia de Córdoba (VP 232/2007).

Colada al Abrevadero del Hospitalito y a la Carlota

Colada de Córdoba

Vereda del Camino de Alarcón o de la Calva

Colada de Puente Genil o de Villargallegos

- BIC o catalogación general en suelo no urbanizable.

Denominación del bien: La Camorra de las Cabezuelas

Denominación del bien: Cerro de la Torre

Denominación del bien: Cerro del Castillejo

Denominación del bien: La Atalaya

Denominación del bien: Torre de Minguillán o Cerro de la Puerca

- Dominio público hidráulico.

- Dominio público de carreteras.

Red autonómica Red Inter-A-379, de Casriche a La Carlota por **de carreteras** comarcal Puente Genil

comarcal A-386, de Écija a La Rambla
de carreteras Red Comple- A-3133, de Puente Genil a La Rambla
 mentaria A-3052, de Aldea Quintana a A-379.

CO-4300, de acceso a El Fontanar desde la CO-4301

CO-4301, de Santaella a la A-3133 por El Fontanar

CO-4302, de Santaella a CO-5300 dirección Cabeza del Obispo

Red provincial CO-5300, desde la A-379 al límite
de carreteras provincial de Sevilla por Huertas del Ingeniero

CO-5301, desde la A-379 a A-3133

CO-5302, desde la A-379 a CO-5300

CO-5303, desde la CO-5300 a la Aldea del Ingeniero

CO5304- desde la CO-5300 a Santaella por La Montiel

- Dominio público de ferrocarril.

Red nacional de ferrocarriles Línea de Lata Velocidad Córdoba-Málaga

Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

Desde el Planeamiento General se protegen tres zonas distintas. Una de ellas se corresponde con la primera fase del regadío Genil-Cabra, que por su valor agrícola es necesario preservarlo de forma explícita con objeto de potenciar su utilización para el uso agrícola.

Por otra parte, se señalan dos zonas en los bordes del casco urbano de Santaella. La primera de ellas recoge la franja de topografía accidentada que bordea el casco antiguo del núcleo y que configura una línea de borde de alto valor paisajístico y visual. Esta zona en la actualidad se encuentra arbolada en gran parte, siendo necesario completar este arbolado para evitar la erosión. También se deberá impedir el vertido de residuos sólidos que deterioren su imagen.

La otra zona situada está situada en la parte sur del núcleo principal, colindante con la cooperativa de viviendas San Rafael. Recoge un terreno previsto por el Ayuntamiento para la creación de un parque forestal que sirva de expansión para los habitantes del núcleo.

Las tres mencionadas se recogen en este documento con la categoría de especial protección por planificación.

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

En esta categoría de suelo se incluyen los suelos clasificados por las NNSS vigentes como suelo no urbanizable común y no urbanizable de control.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano PO001 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.

Art. 1.5.2 Régimen general del Suelo No Urbanizable .

1. En los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

a. Los precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación, y que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el documento de adaptación parcial a la LOUA y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.

Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obra o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el documento de adaptación parcial a la LOUA o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando este vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, previo informe de técnico competente donde se justifique que las edificaciones que se proponen guardan relación directa y proporcionalidad con la naturaleza de los aprovechamientos y las dimensiones de la finca.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento previsto en el artículo 42 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo no Urbanizable.

Se exceptúan de esta regulación aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariadad de licencia.

c. Edificaciones e Instalaciones que tengan la consideración de Interés Público, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación y siempre que vayan a emplazarse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de

naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedara sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

a. Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b. Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

c. Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

1. El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población, que son aquellos en los que se presente una sola de las siguientes condiciones:

El incumplimiento en las construcciones existentes o previstas de las condiciones de parcela mínima, la distancia entre construcciones, la separación de las mismas a linderos, etc., establecidas por la presente Normativa.

La apertura de viales o caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal.

La alineación de edificaciones con frente a camino, vía pública o privada existente o en proyecto.

La existencia o proyecto de abastecimiento de agua, alcantarillado o electrificación comunitarios con acometidas individuales, no previstas por Proyecto aprobado por el Ayuntamiento de Santaella.

Publicidad referente a parcelación o segregación de parcelas sin control administrativo municipal, cualquiera que sean los medios utilizados para la misma (carteles, anuncios en medios de comunicación, octavillas, etc.)

Utilización de alguna parcela para fines y usos que contravengan el uso dominante del Suelo, aunque se trate de instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

Tipología, morfología y estructura de asentamiento, contraria a la naturaleza del Suelo prevista en el Plan para el mismo.

Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al comprador o arrendatario al cumplimiento de la condición rústica de la finca o que no adviertan de las limitaciones de edificación y parcelación en el predio enajenado o alquilado.

2. La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Art. 1.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.
2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma

establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.

b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4. Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.
2. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
3. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.
4. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

CAPÍTULO 6 Disposiciones sobre Vivienda Protegida.

Art. 1.6.1 Disposiciones generales sobre vivienda protegida.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de 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. En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado anterior, al no existir sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado ni sectorizado, quedan exentos de gestionarse a través del presente documento de Adaptación y en consecuencia, no se alteran las condiciones de ordenación y se mantienen, por lo tanto, las de planeamiento vigente y sus modificaciones.
3. En este mismo sentido, con respecto a los suelos urbanos no consolidados considerados así por este documento de adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, al no tener ninguno de ellos carácter residencial, no le será de aplicación la reserva de vivienda protegida.

CAPÍTULO 7 . Subsistemas Estructurales.

Art. 1.7.1 Subsistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural PO003, Sistemas Generales.

3.- Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 5,06 m²/habitante.

TÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1 Disposiciones Generales.

Art. 2.1.1 Situación urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS.

1. Las Normas Subsidiarias vigentes en Santaella fueron aprobadas definitivamente el 25 de noviembre de 1983 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Córdoba, y publicadas en el BOP de 16 de diciembre del mismo año.
2. Las Normas Subsidiarias y sus innovaciones, delimitaban, en Suelo Urbano, cinco Unidades de Actuación (UA-1 a UA-5). De todas ellas, se han desarrollado la UA-3 y UA-5, parcialmente la UA-1 y están sin ejecutar la UA-2 y UA-4.
3. Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido siete Modificaciones Puntuales y se han desarrollado cuatro Planes Parciales y un Estudio de Detalle.

Art. 2.1.2 Coeficientes de ponderación.

Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de

cada uso, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00

- Vivienda Protegida: 0,70

Art. 2.1.3 Zonas homogéneas según usos, densidades y edificabilidades globales.

La presente adaptación distingue trece zonas con características homogéneas en función de sus usos, densidades y edificabilidades globales, que quedan recogidas en el siguiente cuadro:

ZONAS	
ZH-1	Zona suelo urbano residencial - Recinto Histórico
ZH-2	Zona suelo urbano residencial- Casco
ZH-3	Zona suelo urbano residencial - Ensanche en manzana cerrada
ZH-4	Zona suelo urbano residencial - Vivienda Unifamiliar Adosada
ZH-5	Zona suelo urbano industrial - Santaella
ZH-6	Zona suelo urbano industrial agrario - Santaella
ZH-7	Zona suelo urbano residencial - La Montiel
ZH-8	Zona suelo urbano residencial - La Guijarrosa
ZH-9	Zona suelo urbano residencial - El Pontanar
ZH-10	Zona de suelo urbano residencial - Sector residencial PP-UR-1
ZH-11	Zona de suelo urbano residencial - Sector residencial PP-UR-2
ZH-12	Zona de suelo urbano industrial - Sector industrial PP-UI-1
ZH-13	Zona de suelo urbano industrial - Sector industrial PP-UI-2

CAPÍTULO 2. Zonas en Suelo Urbano Consolidado.

Art. 2.2.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano consolidado.

1. El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural PO004, para el suelo urbano, la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en las Normas Subsidiarias vigentes.

Los usos se regulan para suelo urbano, en el Capítulo 3º de las Normas de Carácter General del planeamiento vigente.

2. El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en el siguiente cuadro:

ZONA	CATEGORÍA SUELO	SUP (M ²)	USO	M ² TEC. ESTIM.	Nº VIV. ESTIM.	EDIFICAB. GLOBAL (m ² t/m ² s)	DENSIDAD GLOBAL (viv/Ha)
ZH-1	Suelo urbano	36.738	RESID.	41.308	191	1,12	52,1
ZH-2	Suelo urbano	82.541	RESID.	126.301	585	1,53	70,8
ZH-3	Suelo urbano	197.566	RESID.	196.442	882	0,99	44,6
ZH-4	Suelo urbano	124.938	RESID.	75.486	393	0,60	31,5
ZH-5	Suelo urbano	13.534	INDUS.	6.935	---	0,51	---
ZH-6	Suelo urbano	17.072	INDUS.	6.829	---	0,40	---
ZH-7	Suelo urbano	277.243	RESID.	150.130	801	0,54	28,9
ZH-8	Suelo urbano	54.933	RESID.	62.698	290	1,14	52,8
ZH-9	Suelo urbano	31.350	RESID.	41.557	192	1,33	61,4
ZH-10	Suelo urbano	40.099	RESID.	30.825	240	0,77	59,9
ZH-11	Suelo urbano	69.260	RESID.	24.795	171	0,36	24,7
ZH-12	Suelo	63.542	INDUS.	53.875	---	0,85	---

	urbano						
ZH-13	Suelo urbano	85.851	INDUS.	32.556	---	0,38	---

CAPÍTULO 3 . Zonas en Suelo Urbano no Consolidado.

En las vigentes normas urbanísticas, y sus posteriores modificaciones, se recogían entre las diferentes actuaciones en Suelo Urbano, cinco Unidades de Actuación, de las que dos (la UA-3 y UA-5) están completamente ejecutadas. De las otras tres, una (la UA-1) se encuentra parcialmente ejecutada, y las otras dos restantes, sin ejecutar (UA-2 y UA-4). Estas tres Unidades de Actuación se mantienen y quedan delimitadas en la presente adaptación, correspondiéndose con las áreas de suelo urbano no consolidado recogidos en el plano de ordenación PO002, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable.

Art. 2.3.1 Usos, densidades y edificabilidades en suelo urbano no consolidado.

El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-01 . Se corresponde con la UA-1 de las NNSS. Dado que es un suelo dotacional, no se aplicará la reserva de vivienda protegida. Se mantienen las determinaciones del as NNSS.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-02 . Se corresponde con la UA-2 de las NNSS. Dado que es un suelo dotacional, no se aplicará la reserva de vivienda protegida. Se mantienen las determinaciones del as NNSS.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-03 . Se corresponde con la UA-4 de las NNSS. Dado que es un suelo dotacional, no se aplicará la reserva de vivienda protegida. Se mantienen las determinaciones del as NNSS.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Adaptación parcial a LOUA	NNSS
SUNC-01	Se corresponde con la UA-1 de las NNSS (suelo deportivo La Montaña)
SUNC-02	Se corresponde con la UA-2 de las NNSS (suelo dotacional La Montaña)
SUNC-03	Se corresponde con la UA-4 de las NNSS (sistema general de equipamiento deportivo Santaella)

CAPÍTULO 4. Zonas en Suelo Urbanizable Ordenado.

Art. 2.4.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable ordenado

1.- Conforme a lo establecido en el Artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.- En la presente adaptación no se recoge ninguna zona de suelo urbanizable ordenado.

CAPÍTULO 5 . Zonas en suelo urbanizable sectorizado.

Art. 2.5.1 Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable sectorizado

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.- 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 establecidas en las NNSS vigentes.

3.- En función de lo anterior, y, dado que los suelos urbanizables (o aptos para urbanizar según las NNSS) previstos se han ejecutado ya, no se ha distinguido ningún sector de suelo urbanizable sectorizado.

TÍTULO III: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales.

Art. 3.1.1 Alcance.

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

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.
- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- Categoría de carácter natural o rural.

CAPÍTULO 2 . Suelo no urbanizable de especial protección por legislación.

Art. 3.2.1 Suelo no urbanizable de especial protección por Legislación Específica.

- Los Suelos clasificados como no Urbanizables de Especial Protección presentan un alto valor ya sea ecológico, medioambiental o paisajístico. Se pretende armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento agropecuario (si existiese) manteniendo su estado actual, mejorándolo o procurando su restauración si hubiera áreas degradadas que lo hiciesen necesario.
- En esta categoría se encuentra todo el suelo afectado por legislación específica en general, ocupado por la red de vías pecuarias, el suelo perteneciente al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, las afecciones de carreteras, caminos rurales, ferrocarril, zonas forestales, restos arqueológicos, protección del patrimonio, así como la zona de protección de los tendidos eléctricos, gaseoducto, recogidas en el plano nº 6 de Estructura General y Orgánica del Territorio de las NNSS vigentes, así como en su normativa.
- 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:
 - 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.
 1. Ley 14/2007. de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Dominio Público Hidráulica.
 1. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 2. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar, 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, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
 3. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
 4. Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de aguas.
 5. Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Infraestructuras de comunicaciones.
 1. Ley 25/1988, de 25 de julio, de carreteras del Estado.
 2. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
 3. Real Decreto 1911/1997. de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras.
 4. Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía.
 5. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
 6. Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

CAPÍTULO 3. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

Art. 3.3.1 Suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial o Urbanística

El término municipal de Santaella no se encuentra afectado por ningún espacio incluido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Córdoba.

Desde el Planeamiento General se protegen tres zonas distintas. Una de ellas se corresponde con la primera fase del regadío Genil-Cabra, que por su valor agrícola es necesario preservarlo de forma explícita con objeto de potenciar su utilización para el uso agrícola.

Por otra parte, se señalan dos zonas en los bordes del casco urbano de Santaella. La primera de ellas recoge la franja de topografía accidentada que bordea el casco antiguo del núcleo y que configura una línea de borde de alto valor paisajístico y visual. Esta zona en la actualidad se encuentra arbolada en gran parte, siendo necesario completar este arbolado para evitar la erosión. También se deberá impedir el vertido de residuos sólidos que deterioren su imagen.

La otra zona situada está situada en la parte sur del núcleo principal, colindante con la cooperativa de viviendas San Rafael.

Recoge un terreno previsto por el Ayuntamiento para la creación de un parque forestal que sirva de expansión para los habitantes del núcleo.

Las tres mencionadas se recogen en este documento con la categoría de especial protección por planificación.

CAPÍTULO 4 . Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Art. 3.4.1 Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (resto del suelo no urbanizable).

1. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.
2. Se incluyen en esta categoría todos los suelos no urbanizables contenidos en las NNSS vigentes, que no se hallen en las categorías anteriores, que se consideren necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc, de conformidad con el artículo 46.1 f) de la LOUA.
3. Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de suelo no urbanizable serán las recogidas en el Capítulo 3 de la Normativa de Carácter Particular de las NNSS vigentes.

TÍTULO IV: OTRAS DISPOSICIONES.

CAPÍTULO 1. Disposiciones transitorias.

Primera.- Alcance del planeamiento aprobado.

1. A los efectos previstos en el artículo 0.1.3 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado" 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 estructural del núcleo urbano PO002.
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.
4. De conformidad con lo dispuesto en la 4 Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, lo planes de desarrollo y proyectos que deriven de planeamiento anterior a la Ley 7/1994 deberán someterse a Evaluación Ambiental (puntos 12.7 y 12.8 del Anexo 1 de la Ley 7/2.007)

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

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.

Tercera.- Inclusión de planimetría del entorno de protección de los bic situados en suelo urbano.

El presente documento no recoge la planimetría del entorno de protección establecido en la Disposición Adicional 4 de la Ley 14/2.004 de 26 de Noviembre debido a la dificultad y posible error de establecer estas líneas en el documento de adaptación parcial al tratarse de un traslado a planos de una disposición normativa y no constar ningún proyecto o delimitación establecido por el co-

rrespondiente organismo competente.

De forma transitoria y en aplicación del principio de prudencia se solicitará informe a la Consejería de Cultura en cualquier licencia que pueda afectar a dichos entornos, hasta que se redacte un anexo normativo gráfico donde se recojan los entornos de protección y quede aprobado por la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 2 . Disposición derogatoria única.

Derogación Normativa.

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

Santaella, 5 de abril de 2010.- El Alcalde, Francisco Palomares Merino.