

# **Memoria general**

**PGOU DOÑA MENCÍA  
ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.**

TEXTO REFUNDIDO

Juan Cantizani Oliva/ arquitecto

## ÍNDICE

<b>MEMORIA GENERAL .....</b>	<b>6</b>	5.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. ....	27
<b>1. INTRODUCCIÓN. INICIATIVA Y OBJETIVOS.....</b>	<b>7</b>	<b>6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>28</b>
1.1. INTRODUCCIÓN. ....	7	6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	28
1.2. OBJETIVOS. ALCANCE Y CONTENIDO. ....	7	6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. ....	29
<b>2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE. ....</b>	<b>9</b>	6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN.....	30
2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO. ....	9	6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS SINGULARES EN SNU.....	35
2.2. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.....	12	6.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	35
2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ....	13	6.6. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	36
2.4. BASE PLANIMETRÍA.....	13	<b>7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL. ....</b>	<b>37</b>
<b>3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN.....</b>	<b>14</b>	<b>8. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA. ....</b>	<b>38</b>
3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.....	14	8.1. ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....	38
3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE .....	14	8.2. INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE DOÑA MENCÍA. ....	38
3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE .....	15	<b>9. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE DOÑA MENCÍA DERIVADAS DE LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS. ....</b>	<b>39</b>
3.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ....	17	9.1. SOBRE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL .....	39
<b>4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>19</b>	9.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DERIVADAS DEL INFORME EMITIDO POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. ....	39
4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. ....	19	9.2.1. Sobre la afección al dominio público. ....	39
4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. ....	20	9.2.2. Sobre la prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.....	42
4.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ....	23	9.2.3. Sobre la disponibilidad de recursos. ....	43
4.3.1. sectores de suelo urbano no consolidado. ....	23	9.2.4. Saneamiento y depuración. ....	43
4.3.2. suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior. ....	23	9.3. SOBRE EL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.....	44
4.3.3. Delimitación de áreas de reparto: aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado.....	25		
<b>5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE. ....</b>	<b>26</b>		
5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO. ....	26		
5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	26		
5.3. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. ....	27		

9.4. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.....	44
9.5. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE CULTURA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.....	44
9.5.1. Bienes protegidos específicamente.....	44
9.5.2. Patrimonio arqueológico.....	49
9.5.3. Otros bienes del patrimonio histórico.....	51
9.6. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO CENTRAL DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO SOSTENIBLE UNIDAD DE EXPROPIACIONES, AUTORIZACIONES E INCIDENCIAS DE LA DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.....	51
9.7. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.....	52
9.8. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE INFORMACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TÉCNICA DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO.....	52
9.9. SOBRE EL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL SOBRE EL PGOU DE DOÑA MENCÍA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA EMITIDO POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.....	52
9.10. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR DE LA DELEGACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO GUADAJÓZ. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.....	52
9.10.1. Sobre el análisis y valoración del contenido documental.....	52
9.10.2. Sobre el análisis y valoración de las propuestas y determinaciones urbanísticas.....	53
9.11. SOBRE EL PERFECCIONAMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	55
9.11.1. Sobre el Título I. Disposiciones generales.....	55
9.11.2. Sobre el Título II. Régimen urbanístico del suelo.....	56
9.11.3. Sobre el Título III. Desarrollo y ejecución del Plan General.....	57
9.11.4. Sobre el Título IV. Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.....	58
9.11.5. Sobre el Título XI: régimen del suelo no urbanizable.....	62
<b>10. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE DOÑA MENCÍA DERIVADAS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CPOT Y U DE CÓRDOBA..</b>	<b>79</b>
10.1. OBJETO.....	79
10.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CPOT Y U DE CÓRDOBA.....	79

10.3. EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU.....	81
10.4. EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y A LOS SISTEMAS GENERALES.....	82
10.4.1. Sobre el establecimiento de un estándar de sistemas generales de espacios libres.....	82
10.4.2. Sobre el cambio de calificación de espacio libre a suelo de uso industrial en el ámbito de la zona Industrial del suelo urbano consolidado situada junto a la travesía de la C-327.....	83
10.5 EN RELACIÓN CON LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO.....	84
10.5.1. La memoria de ordenación resulta incompleta en su pagina 11, al omitir la fecha de aprobación del planeamiento de desarrollo de lo sectores PP-1 Frente a la Estación y Henazar 1.....	84
10.5.2. En el plano de ordenación completa OC.4.1 se incluyen referencias de ordenanza para la calificación en los ámbitos SUCT- 1 y SUCT-2, que no se corresponden con la del planeamiento aprobado. En este sentido, para el SUCT-1, se contiene la ordenación del sector conforme a una modificación del referido plan parcial que aún no cuenta con aprobación definitiva. Para el SUCT-2, se califica con unifamiliar extensiva, cuando en el plan parcial aprobado se califica con unifamiliar aislada y pareada.....	85
10.5.3. La ordenación detallada del SUOT-1 y SUOT-3, no es plenamente coherente con la del planeamiento aprobado para los sectores PP-2 (cambio de calificación en una manzana de unifamiliar adosada por pareada), y PP-6.1 (omisión de la modificación del sistema de accesos al sector).....	87
10.5.4. Las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio deberán completarse con la definición de las determinaciones, propias de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de cada sector, sin perjuicio del mantenimiento de la vigencia del planeamiento de desarrollo aprobado (arts 10.1.2 y 10.4.1, fichas de planeamiento SUOT-1, 2 y 3, y planos OE.4.1 y 4.2).....	87
10.5.5. En la ficha de planeamiento del sector SUS-2, El Henazar-2, se han omitido las cargas de contribución obligatoria del sector al coste de las conexiones a los sistemas generales requeridos por la actuación, contenidos en la innovación por la cual fueron aprobados definitivamente los sectores PP-6.1 y 6.2 El Henazar.....	90
10.6. EN RELACIÓN CON EL SUELO NO URBANIZABLE.....	92
10.6.1. Resulta redundante y contradictorio el establecimiento de una zona específica identificada como suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC), y la identificación con el mismo ámbito, de un elemento protegido en el Catálogo de Bienes Protegidos para la Torre de la Plata (ficha HI del catalogo de yacimientos arqueológicos) por cuanto la finalidad de ambas medidas es idéntica.....	92
10.6.2. Resulta incoherente con la fragilidad de los suelos no urbanizables de especial protección por motivos paisajísticos, que no se exija el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 11.11 de las NN.UU. para la implantación de los usos de edificación agrícola (art.11.32.3.a)....	99
10.6.3. Resulta incoherente y contradictorio en relación a los valores y niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de campiña, que la regulación de los usos autorizables y prohibidos previstos en el artículo 11.34.2.a no admita la implantación como actuaciones de interés publico de los usos de instalaciones de energías renovables previstos en el artículo 11.22.2.a. En el mismo sentido, que no se permita la edificación agrícola en el suelo no urbanizable de especial protección viaria, y en el de protección cautelar.....	100
10.6.4. Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos	

turísticos rurales regulados en el Art. 11.19.2.a.2ª, por cuanto no contienen determinaciones (numero máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración y compatibilidad de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario. ....	102
10.6.5. La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para instalaciones industriales, las extractivas, o los vertederos, introduciendo la exigencia de completar un apartado 8 de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.8 de la LOUA (art. 11.21.5, 11.23.5, y 12.24.5). ....	105
<b>10.7. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....</b>	<b>108</b>
10.7.1. Resultan inadecuada la regulación de concepto de fuera de ordenación, respecto a las obras permitidas según sus situaciones, resulta inadecuada, al permitir obras que superan la conservación y reparación de la edificación existente (las previstas en el artículo 7.2.A.b.c.y d) para las edificaciones totalmente incompatibles, y las obras de sustitución y reconstrucción de la misma (artículo 7.2.D.a y b) para las parcialmente incompatibles (art. 2.7.3.a y 3.b); .....	108
10.7.2. Sobre la omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como tal del uso terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 5.1.2, 5.11.1) .....	109
10.7.3. Resultan inadecuadas las exigencias de las condiciones de urbanización del sistema de saneamiento, por cuanto exige redes separativas a sectores sin la excepción de que tales medidas sean exigidas cuando exista garantía de vertido de las aguas pluviales a la red natural de drenaje (art.6.26.6), y por imponer condiciones a los sectores, que son propias, del sistema general de infraestructuras de las aglomeraciones urbanas, o en todo caso, del municipio (art. 6.26.7). ....	110
10.7.4. Las normas de los artículos 7.11 y 7.13, respecto de las contenidas en los artículos 7.15 y 7.16, por resultar de contenido redundante y contradictorio. ....	110
10.7.5. Sobre el artículo 7.14, por cuanto el PGOU no establece los entornos de -los BIC, por ser materia reservada por la legislación del patrimonio a los procedimientos de declaración de estos bienes protegidos, resultando, por otra parte, que las condiciones de intervención en estos espacios y bienes protegidos, son las que se concreten, en su caso, de las instrucciones particulares que hayan sido dictadas por el órgano competente en su declaración, o las establecidas en legislación del patrimonio, en su defecto. ....	111
10.7.6. La previsión del artículo 7.21 de criterios de intervención en Yacimientos arqueológicos, al resultar inadecuada por cuanto omite la solicitud de informe a la administración cultural. ....	111
10.7.7. La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas de manzana cerrada y unifamiliar adosada por resultar injustificada (artículos 8.43 y 8.56); .....	111
10.7.8. Sobre la omisión del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 61.4 de la LOUA. ....	112
10.7.9. Se constatan los siguientes errores materiales: la llamada 4.14.1 contenida en al art. 4.14, por hacer referencia a una norma derogada; la llamada "5.5.2" contenida en al art. 5.5.7, por hacer referencia a una norma derogada; la referencia a un municipio erróneo en el contenido del artículo 7.9.1; el contenido del artículo 7.30.5 in fine por resultar incompleto. ....	114
10.7.10. La simbología utilizada para la representación de la altura en el plano de ordenación completa del núcleo principal OC.4. 1, resulta difícil de visualizar en algunas zonas de	

ordenanza. .... 117

## **11. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA. .... 118**

11.1. OBJETO. .... 118

11.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DETECTADAS POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO. . 118

11.3. NO SE CONSIDERA ADECUADA LA SUBSANACIÓN EFECTUADA SOBRE LOS ARTICULO 2.7.3.A Y 3.B, EN RELACIÓN AL 7.2, ASÍ COMO LOS ART. 8.43, 8.56, Y 10.4, TODOS ELLOS, DE LAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU. ESTOS ARTÍCULOS ATañEN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, A LA EXCEPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE APARCAMIENTOS EN ORDENANZAS UNIFAMILIARES, Y AL COEFICIENTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE. .... 119

11.3.1. Sobre la subsanación efectuada de los artículo 2.7.3.a y 3.b, en relación al 7.2, que atañen al régimen de fuera de ordenación. .... 119

11.3.2. Sobre la subsanación efectuada de los artículos 8.43 y 8.56, relativos a la excepción de la obligación de aparcamientos en ordenanzas unifamiliares..... 121

11.3.3. Sobre la subsanación efectuada del artículo 10.4 relativo al coeficiente de vivienda protegida en suelo urbanizable. .... 121

11.4. SOBRE DETERMINACIONES INCORRECTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES SUCT 1 Y 2, Y SOUT 1, 2, Y 3, RELATIVAS A: LA INNECESARIDAD DE CONSIGNAR DETERMINACIONES DE USOS PORMENORIZADOS Y RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES PARA LOS SECTORES SUCT 1 Y 2; AJUSTAR LA DENSIDAD DEL SECTOR SUCT 1, Y LA EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SUCT 2. LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO EN EL SOUT 1, Y LAS UNIDADES DEL DICHOS ESTÁNDARES EN LOS SUOT 2 Y 3; LA DISCREPANCIA ENTRE USOS PORMENORIZADOS CONSIGNADOS EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO, Y SU INCIDENCIA EN EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUOT 1. .... 121

11.4.1. Sobre los ámbitos SUCT- 1 y SUCT-2..... 121

11.4.2. Sobre los ámbitos SUOT-1, 2 y 3. .... 123

11.5. EN RELACIÓN A LA MEMORIA GENERAL..... 126

11.6. DOCUMENTACIÓN ANEXA PARA SER SUSTITUIDA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO..... 126

## **MEMORIA GENERAL**

## **1. INTRODUCCIÓN. INICIATIVA Y OBJETIVOS.**

### **1.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente documento tiene por objeto la adaptación del planeamiento urbanístico general vigente del municipio de Doña Mencía a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones, efectúa el Decreto 11/2008 de 22 de enero.

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio esta constituido por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Doña Mencía, aprobado definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 20 de febrero de 2001, y publicado en el BOP de 27 de marzo de 2001. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA. Configuran igualmente el planeamiento urbanístico general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará 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.

Dentro del Subprograma de Adaptaciones 2007-2008 la Diputación de Córdoba ha contratado la redacción de 13 adaptaciones –entre las que se encuentra Doña Mencía-, que vendrán a sumarse a las 8 correspondientes al Subprograma 2005-2006 y que ya están aprobadas definitivamente o en fase de aprobación. La redacción de la Adaptación

del PGOU de Doña Mencía corresponde al equipo coordinado por Juan Cantizani Oliva, arquitecto.

### **1.2. OBJETIVOS. ALCANCE Y CONTENIDO.**

La adaptación 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 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 lo dispuesto en el Capítulo I del Título 11 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 el artículo 10.I.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 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.

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:

- 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.I.A).c).cl) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

- 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 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.

d) 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) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto 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 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.

## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE.

### 2.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El planeamiento urbanístico general vigente en el municipio esta integrado por la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Doña Mencía, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas. En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación.

Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	AD tipo	fecha	órgano
NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	ADs	28-07-82 (BOP.21-08-82)	CPU
REVISIÓN NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	ADs	20-02-01 (BOP 27-03-01)	CPU
Nuevo UE-17 "Molino de Lama"	AD	07-02-03	AYT
Ampliación UE-10	AD	09-06-04	CPU
Nuevos Sectores SUS Industrial "El Henazar"	ADd	01-02-06	CPU
Subsanación de deficiencias anterior	AD	28-11-05	AYT
Ampliación ámbito Plan Parcial 1 "Frente a la Estación"	ADs	27-07-06	CPU
Delimitación UE-4 en dos unidades (UE-4a y UE-4b)	AD	07-02-03	AYT
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DESARROLLO VIGENTES	AD tipo	fecha	órgano
Sector SUS Residencial AR-3 "Buena Vista"	ADs	21-03-02	CPU
Subsanación de deficiencias anterior	AD	25-09-06	AYT
Sector SUS Residencial PP-1 "Frente a la Estación"	AD	31-10-02	AYT
Sector SUS PP-5 "Ampliación zona de almacenaje"	AD	26-09-05	AYT
Sector SUS Residencial AR-2 PP-2 "Tras Avda Doctor Fleming"	AD	29-10-07	AYT
Sector SUS Industrial S 6-1	XX	XX-XX-XX	AYT
PESNU SUPRAMUNICIPAL	AD	26-07-07	CPU

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía, establece para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable.

Como Suelo Urbano se incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos comunitarios. Se definen, tanto en Planos como en las Normas, las alineaciones, rasantes y usos para el núcleo, estableciéndose en el plano nº 2 una división del mismo en siete zonas de ordenanza: Casco Antiguo, Norte, Vivienda en Manzana Cerrada, Vivienda Unifamiliar Adosada, Vivienda en Bloque Abierto, Industrial, y Almacenaje.

Las Ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y numero de plantas, construcciones por encima de la altura máxima permitida, edificabilidad neta, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, nivel de protección en su caso y criterios de intervención.

Las Normas establecen dos niveles de protección: Monumental (restos del Castillo e Iglesia de la Consolación) y Estructural (36 edificios). Los Espacios Urbanos de Interés (EU-1, Entorno del Castillo, y EU-2, C/ Aguas, Bendición y Colón) integran los edificios protegidos de su ámbito y establecen las condiciones de intervención del resto de la edificación incluida en los mismos. Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las dieciséis Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: Ámbito; Clasificación del suelo; Instrumento de planeamiento; Superficie; Iniciativa de planeamiento; Sistema de Actuación; Objetivos; Calificación; Aprovechamiento; Cesiones; Y una ordenación grafiada en planos.

Se destinan doce de ellas (UE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15, 16) al uso Residencial, las UE 7, 8, Y 9, se destinan a uso Industrial, y la UE-10, a uso de Almacenaje. El sistema de actuación previsto para las UE es el de Compensación, a excepción de las UE 10, 15, Y 16, que se prevé el de Cooperación. Posteriormente, durante el periodo de vigencia de la RNN SS, y mediante innovación de este planeamiento general, se delimita una nueva unidad de ejecución, UE-17, con uso global residencial; igualmente, se procede a redelimitar, mediante innovación, el ámbito de la UE-10 y a la

subdivisión de la UE-4. En el cuadro siguiente se resumen las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbano.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	TIP O	SUPERFICIE	TME M2	EDIF GLOBAL M2T/M2S	ESPACIO S LIBRES	DOTACIONA L	% VPO
FACHADA C-327	UE-1	R	2890 (1)	1.185,00	0,410	780,00	-	-
TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO	UE-2	R	10.665,00	6.390,00	0,599	4680,00	-	-
CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO	UE-3	R	460,00	465,00	1,011	-	-	-
TRAS CALVARIO	UE-4a	R	575,25	694,73	1,208	-	-	-
TRAS CALVARIO	UE-4b	R	2.945,36	3.380,40	1,148	-	-	-
PROLONGACIÓN CALLE PILARITO	UE-5	R	8.220,00	7.140,00	0,869	250,00	800,00	-
CONEXIONES CALLES JUANITA LA LARGA Y BAENA	UE-6	R	1.675,00	2.065,00	1,233	-	-	-
TRAS TROCHA DE LA MOLINERA	UE-7	I	3.825,00	2.740,00	0,716	-	-	-
PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO I	UE-8	I	11.135,00	8.135,00	0,731	1120,00	-	-
PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO II	UE-9	I	13.305,00	10.325,00	0,776	-	-	-
ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA	UE-10	I	7.784,00	5.249,00	0,674	528,00	-	-
ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO	UE-11	R	1.945,00	1.945,00	1,000	-	305,00	-
JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING	UE-12	R	1.725,00	1.995,00	1,157	-	-	-
FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS	UE-13	R	2.050,00	2.152,50	1,050	-	-	-
ESQUINA C/ CORDOBA-AV. DR. FLEMING	UE-14	R	1.050,00	1.672,50	1,593	-	-	-
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-15	R	1.225,00	705,00	0,576	-	-	-
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE II	UE-16	R	1.250,00	1.035,00	0,828	-	-	-
ENTRE AV. DR. FLEMING Y C/ PABLO PICASSO	UE-17	R	4.602,00	7.041,06	1,530	189,00	-	-

(1) Error en el computo de superficie en ficha de planeamiento vigente en donde se recoge 1890 m2.

Como Suelos Urbanizables se contienen cinco sectores, con uso Residencial (PP-1, PP-2, Y PP-3), Industrial (PP-4) y uso de Almacenaje (PP-5) que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo urbano.

Para uso Residencial se prevén tres Sectores. El primero (PP-1) situado en el extremo sur del núcleo urbano, refuerza la tendencia de crecimiento hacia el sur iniciada por las vigentes NN SS, y constituye el principal elemento de crecimiento urbano del núcleo, con Ordenanzas de Vivienda Unifamiliar Adosada y Manzana Cerrada. Los dos Sectores restantes (PP-2 y PP-3) responden a tipologías de vivienda unifamiliar adosada, pareada, y aislada. Estos sectores contribuyen a completar y cerrar el modelo urbano por el límite Este del núcleo urbano. Son de iniciativa privada a gestionar según el Sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de

Planeamiento. En el periodo de vigencia del planeamiento general se ha procedido a realizar una innovación para ajustar la delimitación del sector PP-1, incluyendo al SG S-1, y su número de viviendas.

Por otra parte los Sectores Industriales (PP-4 y PP-5) se sitúan junto a los suelos industriales existentes al norte y al oeste del núcleo urbano. El situado junto a la Carretera de Doña Mencía a Baena -CO-6202-, antigua C-327, (PP-4), está calificado con Ordenanza Industrial, mientras que el situado junto a las instalaciones de Crismona (PP-5), se califica con Ordenanza de Almacenaje, atendiendo a su orientación especializada para usos de apoyo a las actividades agrarias. Son Sectores de iniciativa privada a desarrollar por el sistema de Actuación por Compensación, y contienen las previsiones oportunas sobre Dotaciones según los módulos del Anexo del Reglamento de planeamiento, siendo el objetivo común el de disponer terrenos aptos para satisfacer las actuales demandas de suelo para uso industrial.

Posteriormente, y ante la falta de iniciativa en el desarrollo de los suelos industriales previstos, se procede a la innovación del planeamiento general incorporando dos nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial, vinculados en lo referente a la localización, al nuevo eje de comunicaciones territoriales de la A-318. En el cuadro adjunto se expresan las determinaciones del planeamiento general vigente en el suelo urbanizable:

ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR V URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	TME M2T	NºVI VIENDAS	EDIF. GLOBAL M2T/M2S	DENSIDAD VIV/HA	SISTEMAS LOCALES	VIVIENDA PROTEGIDA %
FRENTE ESTACIÓN	PP-1	R	68440	41064	266	0.60	39	Art.17 LOUA	-
TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	PP-2	R	51400	30840	92	0.60	30	Rp	-
BUENAVISTA	PP-3	R	29630	17780	53	0.60	30	RP	-
AMPLIACIÓN INDUSTRIAL	PP-4	I	43720	21860	-	0.50	-	RP	-
AMPLIACIÓN ZONA DE ALMACENAJE	PP-5	I	36505	16427	-	0.45	-	RP	-
EL HENAZAR 1	PP-6.1	I	94544	66181	-	0.70	-	Art.17 LOUA	-
EL HENAZAR 2	PP-6.2	I	118925	83248	-	0.70	-	Art.17 LOUA	-

En Suelo Apto para Urbanizar se califican tres Sistemas de Equipamiento que responden a la necesidad de obtener suelo para la ubicación del Instituto de Enseñanza Secundaria, el Pabellón Deportivo Municipal, y la culminación del nuevo hotel, situado en el nuevo acceso desde la variante de la A-318, como equipamiento público. Para el Instituto se prevé una Actuación Expropiatoria (AE-1), que junto al suelo adyacente calificado como equipamiento escolar será definitivamente desarrollado mediante un proyecto de intervención que aglutine ambos suelos (PI-1). El sistema general S-1, "Pabellón Municipal de Deportes", está adscrito a efectos de su obtención al PP-1. Y por último, el Hotel será desarrollado mediante un Plan Especial, al ser suelo de titularidad pública, y estar solo pendiente de su edificación.

**SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCLA**

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES	SG-S1	EQ	4100
INSTITUTO DE SECUNDARIA	AE-1	EQ	4570
NUEVO HOTEL	PE-1	EQ	4010

En Ordenanzas se concretan las determinaciones del régimen del Suelo Apto para Urbanizar relativas a Desarrollo, Obligaciones y Cargas, Requisitos para edificar, Planeamiento de Desarrollo, Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo, completadas con las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores y Sistemas descritos anteriormente. En lo relativo a Áreas de Reparto se establece una por cada Sector; para todos los sectores, por lo que se deduce que el aprovechamiento medio de cada una de ellas es idéntico a la edificabilidad global al no contener ponderación relativa distinta de la unidad, y no pretender la obtención, mediante adscripción, de sistemas generales.

Para el PP-1, se delimitó originalmente un área de reparto que integraba el ámbito del sector y al sistema general SG-S1, para el Pabellón Pabellón Municipal de Deportes, siendo su aprovechamiento medio de 0,60 UTC/m2s; posteriormente, mediante innovación, se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector facilitando así un ligero incremento del número de viviendas para permitir una mejor adaptación del suelo municipal vinculado al patrimonio municipal de suelo a la demanda local de viviendas protegidas. De este modo el área de reparto del AR-1, coincide con el ámbito del sector, y su aprovechamiento medio con la edificabilidad.

En relación con Suelo No Urbanizable cabe señalar que a través de la RNN SS se efectúa una nueva división en zonas, identificándose como Suelos No Urbanizables de Especial Protección: el SNU Parque Natural Sierras Subbéticas, SNUEP Paisajística, SNUEP Vías Pecuarias, entendiéndose como Suelo No Urbanizable de Protección los siguientes: SNU del Sistema Viario, SNU de Protección Viaria, SNU del Sistema de Espacios Libres, SNU de Prevención Cautelar, SNU de Usos Preferentemente Agrícolas. En cada clase de suelo se incluyen además la identificación de elementos singulares como edificios, fuentes o yacimientos arqueológicos. Para cada una de estas categorías se establecen los usos permitidos, usos autorizables y usos prohibidos. Regulándose en general, las condiciones de los usos, de la edificación, y las medidas para evitar la formación de núcleo de población; y todo ello con el objetivo de preservarlas del desarrollo urbano, y de actividades incompatibles con los valores objeto de protección.

Las previsiones de la Revisión se completan con los Sistemas Generales establecidos en Suelo No Urbanizable, para lo que se delimitan sendas Actuaciones Expropiatorias: AE-2, "Zona Alta el Arroyo Cruz del Muelle", y AE-3, "Ampliación del Deportivo existente", cuyos objetivos son la recuperación y protección del cauce del Arroyo mencionado en el contacto con el núcleo urbano, y completar el equipamiento deportivo situado junto al actual campo de fútbol.

**SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA.**

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE
ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE	AE-2	EL	11450
AMPLIACIÓN DEPORTIVO EXISTENTE	AE-3	EQ	6615

## 2.2. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones publicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos.

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	ÁMBITO	TIPO	SUPERFICIE	TME M2	FIGURA PLTO (1)	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	FASE DE EJECUCIÓN
FACHADA C-327	UE-1	R	2890 (1)	1.185,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO	UE-2	R	10.665,00	6.390,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO	UE-3	R	460,00	465,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
TRAS CALVARIO	UE-4a	R	575,25	694,73		AD	07/02/2003	AYT	EJECUTADA
TRAS CALVARIO	UE-4b	R	2.945,36	3.380,40		AD	07/02/2003	AYT	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN CALLE PILARITO	UE-5	R	8.220,00	7.140,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA
CONEXIONES CALLES JUANITA LA LARGA Y BAENA	UE-6	R	1.675,00	2.065,00		AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA
TRAS TROCHA DE LA MOLINERA	UE-7	I	3.825,00	2.740,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN RONDA DE Povedano I	UE-8	I	11.135,00	8.135,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN RONDA DE Povedano II	UE-9	I	13.305,00	10.325,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA	UE-10	I	7.784,00	5.249,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO	UE-11	R	1.945,00	1.945,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING	UE-12	R	1.725,00	1.995,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS	UE-13	R	2.050,00	2.152,50		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ESQUINA C/ CORDOBA- AV. DR. FLEMING	UE-14	R	1.050,00	1.672,50		AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-15	R	1.225,00	705,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-16	R	1.250,00	1.035,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ENTRE AV. DR. FLEMING Y G/ PABLO PICASSO	UE-17	R	4.602,00	7.041,06		AD	07/02/2003	AYT	EJECUTADA

(1) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento integro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b. Y 15 de la LOUA.

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR Y URBANIZABLE	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	TME M2	FIGURAPTO	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	FASE DE EJECUCIÓN
FRENTE ESTACIÓN (2)	PP-1	R	68440	41064	PPO	AD	31-10-02	AYTO	EJECUTADO
TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	PP-2	R	51400	30840	PPO	AD	29-10-07	AYTO	EN EJECUCIÓN
BUENA VISTA	PP-3	R	29630	17780	PPO	AD	25-09-06	AYTO	EJECUTADO
AMPLIACIÓN INDUSTRIAL	PP-4	I	43720	21860	PPO	-	-	-	-
AMPLIACIÓN ZONA DE ALMACENAJE	PP-5	I	36505	16427	PPO	AD	26-09-05	AYTO	EN EJECUCIÓN
EL HENAZAR 1	PP-6.1	I	94544	66181	PPO	AD	26/4/2010	AYTO	EN EJECUCIÓN
EL HENAZAR 2	PP-6.2	I	118925	83247,50	PPO	-	-	-	-

(2) El PP-1 inicialmente estaba incluido en el mismo área de reparto del sistema general SG-S1. Posteriormente, mediante innovación con aprobación definitiva (27-7-06), se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector.

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	MODO OBTENCION	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES (2)	SG-S1	EQ	4100	OCUPACIÓN DIRECTA	OD	xx-xx-xx	AYTO	100%
INSTITUTO DE SECUNDARIA	AE-1	EQ	4570	EXPROPIACIÓN	EXP	xx-xx-xx	AYTO	100%

(2) El sistema general SG-S1 inicialmente estaba incluido en el mismo área de reparto del PP-1. Posteriormente, mediante innovación, se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector.

### ACTUACIONES A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	FIGURAPTO	MODO OBTENCION	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
NUEVO HOTEL	PE-1(3)	EQ	4010	PLAN ESPECIAL					100%

(3) El edificio se encuentra actualmente en funcionamiento y además la ejecución del PP-1 hace que se hayan cumplido los objetivos principales del PE

ACTUACIONES A DESARROLLAR MEDIANTE PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIÓN

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	FIGURA PTO	MODO OBTENCIÓN	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
INSTITUTO DE SECUNDARIA Y ENTORNO	PI-1	EQ (5700) EL (1660)	7360	PROY. URBANIZACIÓN/EDIFICACION	-	-	-	-	100%

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIÓN

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	MODO OBTENCIÓN	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE	AE-2	EQ	11450	EXPROPIACION	EXP	xx-xx-xx	-	0%
AMPLIACIÓN DEPORTIVO EXISTENTE	AE-3	EQ	6615	EXPROPIACION	EXP	xx-xx-xx	-	0%

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en fase de desarrollo y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, remitiéndose sólo en algunos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, ha iniciado su ejecución y urbanización en un 30 % aproximadamente.

Por otra parte, el suelo apto para urbanizar y urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo al 100% de los sectores de uso global residencial, y al 45 % del suelo de uso global industrial. Así están plenamente ejecutados la urbanización del PP-1 y del PP-3, e iniciada las restantes. Por su parte las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar se han materializado al 100%, incorporándose al sistema de equipamiento comunitario el Nuevo Instituto de Secundaria y el Pabellón Municipal de Deportes.

Las previsiones de elaboración de un plan especial relacionado con el Nuevo Hotel, a desarrollar en suelo municipal, no se han hecho efectivas aún. No obstante, el edificio se encuentra actualmente en funcionamiento y la ejecución del PP-1 hacen que los objetivos de dotación de infraestructuras al citado edificio se hayan cumplido al 100%.

Las actuaciones contenidas para la obtención de suelo de espacios libres y equipamientos en sistemas generales en suelo no urbanizable no han sido ejecutadas.

### 2.3. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Durante el periodo de vigencia del planeamiento urbanístico general el ayuntamiento de Doña Mencía no ha sido notificado en procedimiento alguno, de periodos de información pública o resoluciones, de expedientes tramitados por órganos sectoriales 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.

### 2.4. BASE PLANIMETRÍA.

Para el núcleo urbano, a escala 1:2000 y 1:500, ha sido empleada la base cartográfica elaborada por Cartofoto del Sur, SL, de septiembre de 2007, cotejado con el catastro de urbana.

Para el término municipal, a escala 1:10.000, ha sido empleada la ortografía digital de Andalucía año 2002.

### **3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN.**

#### **3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO**

A los efectos previstos en el Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. En este sentido el suelo urbano consolidado esta constituido por:

- Los terrenos incluidos en la delimitación de suelo urbano por el planeamiento general vigente, no contenidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, presentando a su vez ordenación detallada directa y contando con calificación de zona y establecimiento de alineaciones y rasantes. No se han producido cambios significativos en la traslación de la Delimitación de Suelo Urbano del planeamiento general vigente a la nueva planimetría de la Adaptación, ya que la primera ya se encontraba realizada sobre parcelario en soporte informático.

- Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el planeamiento general vigente que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. Estas actuaciones urbanísticas son las Unidades de Ejecución UE-4.a, UE-5, UE-6, UE-7, UE-14, UE-17 y los sectores PP-1 y PP-3.

- Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el planeamiento general vigente que hayan sido obtenidos y

urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento, tal como el SG-S1, Pabellón Polideportivo Municipal. En este caso como en el anterior, se mantienen en general los límites inicialmente establecidos en el planeamiento general vigente, no existiendo cambios significativos en su traslación al soporte planimétrico del presente documento de Adaptación.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En este sentido las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir todas, a excepción de las anteriores, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en el artículo 17.4 de la LOUA, las unidades de ejecución delimitadas en el plano de Alineaciones, Calificación, Usos, Rasantes y Sistemas del planeamiento vigente y sus innovaciones, en función de su escasa dimensión (inferior a 15.000 m<sup>2</sup> de suelo), no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservaran las determinaciones del planeamiento vigente adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

#### **3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**

*Suelo urbanizable ordenado.*

Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado correspondiente de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores PP-2, PP-5, Y PP-6.1 tienen el planeamiento de

desarrollo aprobado definitivamente por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado. Sus límites en general coinciden con los inicialmente establecidos en el planeamiento general vigente, no existiendo por tanto cambios sustanciales en su traslación a la nueva planimetría del presente documento de Adaptación.

#### *Suelo urbanizable sectorizado.*

Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores PP-4, y PP-6.2 quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haberse aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

#### *Suelo urbanizable no sectorizado.*

No existen suelos urbanizables sin delimitación de sectores o suelo urbanizable programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación.

### **3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### *Sobre los criterios para la clasificación del suelo no urbanizable*

La clasificación del suelo no urbanizable se realizará de acuerdo con los criterios que señala el art 46 de la LOUA para el establecimiento de las distintas categorías y tipos a contener en la adaptación de acuerdo el Decreto 11/2008. 4.3 d. Los criterios de adscripción según el citado artículo ya agrupados por categorías son los siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica. Incluirá los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en aplicación de alguno de los siguientes criterios:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a

limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Se alude en este apartado a la legislación estatal y/o autonómica de costas, de aguas, de carreteras, de ferrocarriles, de vías pecuarias, de aeropuertos de interés general, de puertos, de zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, de montes, así como, por ejemplo, a la definición de algunos bienes demaniales que se contienen en la legislación estatal y de régimen local, cual es el caso de los bienes comunales.

- Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, dirigido a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Este criterio se refiere a declaraciones de espacios naturales protegidos, de bienes de interés artístico o cultural y, en general, a declaraciones y medidas de preservación del medio ambiente, tanto de la legislación estatal como autonómica. Destacan en este sentido los inventarios o catálogos de espacios naturales protegidos (Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, Red Natura 2000, etc.) y los Catálogos o inventarios de bienes integrantes del patrimonio histórico.

- Presentar riesgos ciertos, acreditados en el planeamiento sectorial, de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Se refiere a terrenos afectados por distintos tipos de riesgos naturales pero siempre que éstos se encuentren incluidos en cartografías de riesgos (incendios, inundaciones, deslizamientos, corrimientos, etc.) fiables realizadas por los correspondientes organismos sectoriales, circunstancia ésta que, al menos en la provincia de Córdoba, es inusual.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. Incluirá los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en aplicación de alguno de los siguientes criterios:

- 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.

Es decir, la clasificación como suelo no urbanizable dimana de las exigencias de los instrumentos de planificación territorial.

- 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 sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

La distinción con los SNUEP por legislación específica es que el valor natural, ecológico, paisajístico, cultural, etc. del bien no viene de una declaración exógena al propio Plan, sino de una decisión consciente adoptada al respecto por el planificador municipal, que debe quedar perfectamente justificada en el instrumento de planeamiento.

- Entenderse necesario para la protección del litoral. Obviamente este criterio no es aplicable en la provincia de Córdoba.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

- Por 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.

Normalmente, dentro de esta categoría se inscriben la mayor parte de los suelos de un municipio, fundamentalmente en aquellos con una fuerte base agraria.

Dentro de esta categoría es posible distinguir dos subcategorías: de carácter natural y de carácter rural. Se pretende con ello distinguir entre suelos que, sin estar sujetos a una categoría de especial protección, poseen ciertos valores naturales (ambientales y/o ecológicos) que obligan a establecer restricciones en la regulación de usos mayores, de aquellos otros (los de

carácter "Rural") que corresponden a suelos agrícolas de menor calidad ambiental y por tanto con mayor capacidad de acogida de usos.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

- Por constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda conservar.

Este tipo de asentamiento no existen en el término de Doña Mencía.

e) Otros suelos no urbanizables

Además la LOUA establece esta categoría, si bien la tendencia actual es la de asimilar estos "otros suelos no urbanizables" a alguna de las cuatro categorías anteriores.

*Sobre las categorías del suelo no urbanizable en el planeamiento general vigente*

El planeamiento general vigente efectúa la siguiente división en zonas:

a) Como Suelos No Urbanizables de Especial Protección los siguientes:

- SNU Parque Natural Sierras Subbéticas
- SNUEP Paisajística
- SNUEP Vías Pecuarias

b) Como Suelo No Urbanizable, los siguientes:

- SNU del Sistema Viario
- SNU de Protección Viaria
- SNU del Sistema de Espacios Libres
- SNU de Prevención Cautelar
- SNU de Usos Preferentemente Agrícolas.

Es evidente como la división en zonas que realiza el planeamiento general vigente del SNU no es asimilable de un modo automático a las categorías y criterios de ordenación que para esta clase de suelo establece la LOUA.

No obstante, el caso de Doña Mencía presenta la particularidad de que su planeamiento vigente –RNNSS- fue sometido de manera expresa al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental, esto unido a que no se clasifican nuevos suelos urbanos o urbanizables, mediante la presente adaptación se trata de una “traducción” del planeamiento vigente a la terminología y criterios de la legislación urbanística actualmente vigente. De este modo se ha manteniendo la zonificación y límites, incluyendo ajustes de escasa relevancia como la incorporación de las categorías denominadas SNUEP LE. Cauces, riberas y márgenes y SNUEP LE Bienes de Interés Cultural (BIC), la regulación de nuevos usos (establecimientos turísticos, instalaciones de energías renovables), la mejora y perfeccionamiento del Catálogo existente en el planeamiento vigente, que identifica y otorga protección a los elementos integrantes del patrimonio histórico, y la incorporación de los criterios establecidos por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo dentro del Subprograma de Adaptaciones 2007-2008 la Diputación de Córdoba.

### 3.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

El planeamiento general vigente no distingue de un modo explícito entre sistemas generales y locales.

La adaptación identifica como sistemas generales, independientemente de la clase de suelo y considerando que el resto de elementos formarán parte del sistema local de reservas y dotaciones, a los siguientes:

1) Sistema general de espacios libres, en dicho sistema se identifican, como perteneciente a la ordenación estructural, los siguientes:

- La plaza de Andalucía junto al ayuntamiento: en atención a su valor simbólico y centralidad urbana.
- El Paseo de Principal como espacio libre con capacidad para grandes eventos al aire libre y centralidad urbana, y elemento de transición entre la ciudad histórica y el ensanche urbano contemporáneo, que asegura funcionalmente la mejora de los estándares urbanos de espacios libres para ambas partes de la ciudad.
- El espacio libre de borde al oeste del ensanche: por sus dimensiones

y disposición periférica ejerce una función de continuidad y conexión entre el sistema estructural de espacios libres del núcleo urbano y otras dotaciones principales del municipio como el Instituto de enseñanza secundaria y el pabellón polideportivo municipal.

- Los espacios libres, en suelo no urbanizable, identificados como parques forestales, actuación expropiatoria AE-2 y el situado junto a la Fuente del Ejido- Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo, por constituir espacios libres de cualificación paisajística del borde este y oeste de la ciudad, que permite constituir un corredor de espacios libres urbanos entre la ciudad histórica y el ensanche, junto a los demás espacios libres antes referidos.

ESTÁNDAR SISTEMA ESPACIOS LIBRE	
PLAZA DE ANDALUCÍA	706,00
PASEO PRINCIPAL	4.898,50
	3.875,50
	1.756,50
ESPACIO LIBRE DE BORDE OESTE	9.699,00
	1.468,00
AE-2 (10.945,50x 0,50)	5.472,75
SG Parque forestal	16.800,00
	5.000,00
SUPERFICIE TOTAL	49.676,25
Nº HABITANTES:	4.732 HABITANTES
ESTANDARD M2/HABITANTE	10,50 M2/HAB

- Este conjunto de espacios libres, tal como se recoge en la tabla adjunta, posee una superficie de 49.676,25 m<sup>2</sup> considerando en el cómputo de la superficie de la AE-2 en un 50% (5.472,75 m<sup>2</sup>) debido a su infuncionalidad. A efectos del cumplimiento de los artículos 10.1.A.c.c1 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre el presente PGOU establece un estándar mínimo del sistema general de espacios libres para el municipio de Doña Mencía de 10,50 m<sup>2</sup>s por habitante.

Este conjunto de espacios libres, tal como se recoge en la tabla adjunta,

posee una superficie de 49.676,25 m2 considerando en el cómputo de la supercie de la AE-2 en un 50% (5.472,75 m2) debido a su infuncionalidad. A efectos del cumplimiento de los artículos 10.1.A.c.c1 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre el presente PGOU establece un estándar mínimo del sistema general de espacios libres para el municipio de Doña Mencía de 10,50 m2s por habitante.

2) Sistema general de equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes:

- El Ayuntamiento del municipio.
- Castillo de Doña Mencía.
- Equipamiento antigua iglesia de Ntra. Sra. de la Consolación.
- Instituto de educación secundaria López de Haro.
- Centro de educación primaria Alcalá Galiano
- Centro de educación primaria en Avda. Doctor Fleming.
- El pabellón municipal de deportes.
- Polideportivo municipal (campo municipal de deportes y piscina).
- Ampliación del polideportivo municipal anterior prevista en suelo no urbanizable.
- Hotel municipal.
- Cementerio.

3) Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, en dicho sistema se identifican las siguientes:

Carreteras:

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

Este conjunto de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos en general cumple por su emplazamiento, organización y tratamiento con lo establecido en el artículo 10.1.A.c.c2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En el documento de Adaptación no se han reflejado otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en el planeamiento general vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, 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. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.

## 4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

### 4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Tal como se ha comentado anteriormente el suelo urbano consolidado está formado por el clasificado como urbano por el planeamiento general vigente no incluido en unidades de ejecución, así como los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano o en sectores en suelo urbanizable junto con sus sistemas generales adscritos que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente. En caso de Doña Mencía estas actuaciones urbanísticas son UE-4.a, UE-5, UE-6, UE-7, UE-14, UE-17 y los sectores PP-1 y PP-3 junto con el SG-S-1.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, es decir todas, a excepción de las anteriores, quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado. La correspondencia entre éstas Unidades de Ejecución y su denominación y categoría en la presente adaptación a la LOUA es la siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO  
CORRESPONDENCIA ENTRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS S/ PLANEAMIENTO VIGENTE Y ADAPTACIÓN A LA LOUA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO S/PV	FASE DE EJECUCION	CATEGORIA S/ ADAPTACION LOUA	DENOMINACION ADAPTACION LOUA S/
FACHADA C-327	UE-1	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-1
TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO	UE-2	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-2
CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO	UE-3	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-3
TRAS CALVARIO	UE-4a	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TRAS CALVARIO	UE-4b	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-4
PROLONGACIÓN CALLE PILARITO	UE-5	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
CONEXIONES CALLES JUANITA LA LARGA Y BAENA	UE-6	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
TRAS TROCHA DE LA MOLINERA	UE-7	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-5
PROLONGACIÓN RONDA DE Povedano I	UE-8	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-6
PROLONGACIÓN RONDA DE Povedano II	UE-9	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-7
ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA	UE-10	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-8
ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO	UE-11	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-9
JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING	UE-12	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-10
FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS	UE-13	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-11
ESQUINA C/ CORDOBA-AV. DR. FLEMING	UE-14	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-15	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-12
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE II	UE-16	SIN EJECUTAR	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA	ARI-SUNCod-13
ENTRE AV. DR. FLEMING Y C/ PABLO PICASSO	UE-17	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	
FRENTE ESTACION	PP-1 y SG-S-1	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO	SUCT-1 (1)
BUENAVISTA	PP-3	EJECUTADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO	SUCT-2

(1) El PP-1 inicialmente estaba incluido en el mismo área de reparto del sistema general SG-S1. Posteriormente, mediante innovación, se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector.

## **4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

### Zonificación en suelo urbano.

No se han producido cambios significativos en la traslación de la zonificación en Suelo Urbano del planeamiento general vigente a la nueva planimetría de la Adaptación, manteniendo la zonificación existente. Las características principales de cada una de estas calificaciones son las siguientes:

#### Zona casco antiguo.

Responde esta área a la delimitación de lo que sería el centro histórico de Doña Mencía, incluyendo la trama urbana evolucionada desde los orígenes del asentamiento hasta las primeras estribaciones del presente siglo. Se caracteriza esta zona por la densidad de su trama, la presencia de parcelas de escaso frente y gran fondo, la existencia de espacios urbanos de interés con testigos de viviendas representativas de tipos tradicionales -edificios de altura dos plantas más desván-, la proliferación de viviendas unifamiliares entre medianeras, con alturas predominantes de dos y tres plantas, y la aparición en los últimos tiempos de sustituciones de viviendas unifamiliares por plurifamiliares, en procesos de colonización especulativa de las zonas de mayor atractivo comercial.

Se trata además de la zona de Doña Mencía donde se concentran las actividades de índole administrativa, representativa y comercial, poseyendo la más alta densidad de equipamientos dentro de las diversas áreas del suelo urbano.

#### Zona manzana cerrada.

Agrupar los barrios denominados de Buenavista y Llano Santo, sectores de suelos residenciales colmatados, en los que la edificación, generalmente viviendas unifamiliares, se dispone entre medianeras, con alturas de dos o tres plantas, y alineada a vial o retranqueada con respecto a la alineación exterior, configurando manzanas cerradas.

#### Zona norte.

Agrupar las edificaciones residenciales de la zona del Calvario, sector históricamente ligado a la ermita del mismo nombre, al área situada al norte

del casco histórico y estructurada en torno a las calles Pilar de Abajo y Torres, así como la zona del borde del suelo urbano situada junto al Arroyo de la Cruz del Muelle y estructurada sobre la calle Jaén. Se caracteriza por la presencia predominante de viviendas unifamiliares entre medianeras, con altura predominante de dos plantas, levantadas sobre parcelas de pequeñas dimensiones y no excesiva profundidad, que en numerosos casos se adaptan a la realidad topográfica sobre la que se asientan.

#### Zona vivienda unifamiliar adosada.

Se otorga esta calificación a las edificaciones relacionadas con las zonas de ensanche residencial tales como el polígono Z-1, que se caracteriza por el trazado ortogonal de su trama sobre un terreno con fuerte pendiente en la dirección este-oeste, por contar con parcelas de tamaño reducido, y por estar ocupado por viviendas unifamiliares adosadas de dos plantas. Esta calificación se extiende también a las edificaciones existentes en los márgenes de la Avenida del Doctor Fleming.

#### Zona vivienda en bloque abierto.

Corresponde al área ocupada por las viviendas plurifamiliares en bloques aislados en ordenación abierta, con tres y cuatro plantas de altura, destinados a viviendas de carácter social, y situadas en el límite este del suelo urbano consolidado.

#### Zona de almacenaje

Se califica así la zona destinada a la construcción de almacenes de carácter agrícola situada al oeste del núcleo, en las inmediaciones de la actual Cooperativa Olivarrera. La pretensión es promover la consolidación y adecuada urbanización de una zona ocupada por almacenes de carácter agrícola, asentados sobre parcelas de tamaño reducido, y cuyo destino fundamental es la guarda de aperos y maquinaria agrícola.

#### Zona industrial.

Responde esta calificación a las áreas ocupadas por las instalaciones industriales ya existentes con acceso desde las calles Trocha de la Molinera y Baena, la extensión de esta zona prevista hacia el sur hasta las inmediaciones del Arroyo de la Cruz del Muelle, y el polígono Z-2 al norte del núcleo, producto del desarrollo del planeamiento anterior.

### Sistemas.

El planeamiento vigente consideraba los siguientes sistemas:

- Equipamiento/Dotacional, diferenciando entre Educativo, Deportivo, SIPS y Cementerio.
- Infraestructuras urbanas básicas.
- Sistema de espacios libres

En el documento de adaptación se han mantenido como sistemas los así considerados por el planeamiento vigente, diferenciando entre sistema de espacios libres, de equipamientos y de comunicaciones e infraestructuras, siendo evidente la correspondencia entre el planeamiento vigente y los anteriores.

Han sido identificados como Sistemas Generales en suelo urbano consolidado los siguientes:

Sistema General de espacios libres:

- La plaza de Andalucía junto al ayuntamiento.
- El Paseo Principal. (Antiguo cauce arroyo Cruz del Muelle)
- El espacio libre de borde al oeste del ensanche

Sistema General de equipamientos:

- El Ayuntamiento del municipio.
- Castillo de Doña Mencía.
- Equipamiento antigua iglesia de Ntra. Sra. de la Consolación.
- Instituto de educación secundaria López de Haro (zona incluida en SUC).
- Centro de educación primaria Alcalá Galiano
- Centro de educación primaria en Avda. Doctor Fleming.
- El pabellón municipal de deportes.
- Polideportivo municipal (campo municipal de deportes y piscina).

Sistema general de comunicaciones e infraestructuras.

No se ha identificado ningún sistema general de comunicaciones e infraestructuras en suelo urbano consolidado.

El resto de elementos no recogidos como sistemas generales forman parte

del sistema local de reservas y dotaciones.

### Sobre los elementos y criterios de protección del patrimonio que desarrolla el Catálogo.

No se han producido cambios significativos en la traslación del Catálogo contenido en planeamiento general vigente a la nueva planimetría de la Adaptación en suelo urbano consolidado.

Tan sólo se ha incorporado al listado de edificios con nivel de protección estructural, el edificio sito en calle Juan Valera nº 10 al tratarse de un inmueble singular e integrante del Patrimonio Histórico Andaluz, antiguo Pósito de Doña Mencía, que al hallarse en posesión de una entidad local se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General en virtud de la disposición adicional sexta de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Por otro lado se adecua el ámbito del BIC del Castillo de Doña Mencía al recinto amurallado, en virtud de la D. 22 de abril de 1949 y DA 2ª ley 16/1985 de LPHE.

### Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano.

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación 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.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han

considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas . ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicitados se han delimitado las siguientes zonas, del suelo urbano consolidado, en el núcleo urbano del municipio.

ZONAS EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIA

ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO	Superficie m2s	Techo estimado m2t	Viviendas estimadas viv	Uso global	Edificabilidad Global m2t/m2s	Densidad Global Viv/ha
ZONA CIUDAD HISTÓRICA	192.725,00	216.749,00	1.642	RESIDENCIAL	1,12	85
ZONA ENSANCHE	166.723,00	125.608,00	1.035	RESIDENCIAL	0,75	62
ZONA ENSANCHE RESIDENCIAL SUR	68.440,00	41.064,00	266	RESIDENCIAL	0,60	39
ZONA ENSANCHE BUENAVISTA	29.630,00	17.778,00	89	RESIDENCIAL	0,60	30
ZONA INDUSTRIAL 1	52.946,00	44.643,00		INDUSTRIAL	0,84	
ZONA INDUSTRIAL 2 (C-327)	47.261,00	26.527,00		INDUSTRIAL	0,56	

Para la estimación del techo en las zonas "Ciudad Histórica", "Ciudad Ensanche" y "Ciudad Industrial" se ha calculado la superficie de suelo lucrativo incluida en cada zona, estimándose igualmente la proporción de suelo destinado a dos, tres o cuatro plantas, aplicándole a cada ámbito lucrativo resultante, una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

ESTIMACIÓN DEL TECHO EDIFICABLE Y N° DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIA

ZONA DE ORDENANZA VIGENTE	ZONAS SUELO URBANO EN CONSOLIDADO	Ocupación permitida	Altura edif.	Edif. neta tipo	Sup. Lucrativa	Techo estimado	Sup. vivienda tipo	Estimación n° vdas
CASCO ANTIGUO Y ZONA NORTE	ZONA CIUDAD HISTÓRICA	%	Ud	m2t/m2s	m2s	m2t	m2t	
		75	2	1,50	105.091,00	157.636,00	120,00	1314
CASCO ANTIGUO	ZONA CIUDAD HISTÓRICA	75	3	2,25	26.273,00	59.113,00	180,00	328
MANZANA CERRADA	ZONA ENSANCHE	75	3	2,25	3.850,00	8.663,00	180,00	48
MANZANA CERRADA Y UAD	ZONA ENSANCHE	75	2	1,50	73.156,00	109.735,00	120,00	914
BLOQUE ABIERTO	ZONA ENSANCHE		3	1,80	2.773,00	4.992,00	100,00	50
BLOQUE ABIERTO	ZONA ENSANCHE		4	2,40	924,00	2.218,00	100,00	22
INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL 1		-	1,00	44.463,00	44.463,00		
INDUSTRIAL POLIGONO P1	ZONA INDUSTRIAL 2 (C-327)		-	1,00	26.527,00	26.527,00		

### 4.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

#### 4.3.1. Sectores de suelo urbano no consolidado.

Tal como se ha recogido en el apartado referido a clasificación de suelo las unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento general vigente no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA.

#### 4.3.2. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior.

##### Unidades de Ejecución desarrolladas.

Las Unidades de Ejecución desarrolladas se adscriben a la categoría de

suelo urbano consolidado, siendo las siguientes:

UNIDADES DE EJECUCIÓN DESARROLLADAS ADSCRITAS A LA CATEGORÍA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁMBITO	TIPO	SUPERFICIE	TME M2	EDIF GLOBAL M2T/M2S	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONAL	% VPO	CALIFICACION	FASE DE EJECUCION	CATEGORIA DE SUELO ADAPTACION LOUA
TRAS CALVARIO	UE-4a	R	575,25	694,73	1,208	-	-	-	ZONA NORTE	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO
PROLONGACIÓN CALLE PILARITO	UE-5	R	8.220,00	7.140,00	0,869	250,00	800,00	-	ZONA NORTE	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO
CONEXIONES CALLES JUANITA LA LARGA Y BAENA	UE-6	R	1.675,00	2.065,00	1,233	-	-	-	ZONA CASCO ANTIGUO	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO
ESQUINA C/ CORDOBA-AV. DR. FLEMING	UE-14	R	1.050,00	1.672,50	1,593	-	-	-	ZONA MANZANA CERRADA	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO
ENTRE AV. DR. FLEMING Y C/ PABLO PICASSO	UE-17	R	4.602,00	7.041,06	1,530	189,00	-	-	ZONA MANZANA CERRADA	EJECUTADA	SUELO URBANO CONSOLIDADO

##### Unidades de Ejecución no desarrolladas.

Tal como queda recogido en el apartado referido a clasificación y categorías del suelo se clasifica como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Las Unidades de Ejecución no desarrolladas, no identificadas expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA, conservan las determinaciones del planeamiento vigente, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

En general se han manteniendo las condiciones de aprovechamiento, excepto en las ARI-SUNCod-12 y ARI-SUNCod-13, cuyo ámbito ha sido reajustado como consecuencia del desarrollo de la UE-5 "Prolongación de calle Pilarito" y del PP-3 "Buenavista".

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	AMBITO S/ ADAPTACION LOUA	TIPO	SUPERFICIE	TME M2	EDIF GLOBAL M2T/M2S	ESPACIOS LIBRES	DOTACIONAL	% VPO	CALIFICACION	CATEGORIA DE SUELO S/ ADAPTACION LOUA
FACHADA C-327	ARI-SUNCod-1	R	2.890,00 (1)	1.185,00	0,410	780,00	-	-	ZONA NORTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO	ARI-SUNCod-2	R	10.665,00	6.390,00	0,599	4680,00	-	-	ZONA NORTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO	ARI-SUNCod-3	R	460,00	465,00	1,011	-	-	-	ZONA NORTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
TRAS CALVARIO	ARI-SUNCod-4	R	2.945,36	3.380,40	1,148	-	-	-	ZONA NORTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
TRAS TROCHA DE MOLINERA	ARI-SUNCod-5	I	3.825,00	2.740,00	0,716	-	-	-	ZONA INDUSTRIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
PROLONGACIÓN R RONDA DE POVEDANO I	ARI-SUNCod-6	I	11.135,00	8.135,00	0,731	1120,00	-	-	ZONA INDUSTRIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
PROLONGACIÓN R RONDA DE POVEDANO II	ARI-SUNCod-7	I	13.305,00	10.325,00	0,776	-	-	-	ZONA INDUSTRIAL	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA	ARI-SUNCod-8	I	7.784,00	5.249,00	0,674	528,00	-	-	ZONA ALMACENAJE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
ALMAZARA EN CALLE OBISPO CÚBERO	ARI-SUNCod-9	R	1.945,00	1.945,00	1,000	-	305,00	-	ZONA CASCO ANTIGUO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING	ARI-SUNCod-10	R	1.725,00	1.995,00	1,157	-	-	-	ZONA UNIFAMILIAR ADOSADA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS	ARI-SUNCod-11	R	2.050,00	2.152,50	1,050	-	-	-	ZONA CASCO ANTIGUO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE I	ARI-SUNCod-12	R	1.471,00 (2)	1.059,12	0,720	-	-	-	ZONA NORTE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA
RECORRIDO PT. JUNTO ARRYO CRUZ DEL MUELLE II	ARI-SUNCod-13	R	1.394,00 (3)	1.073,38	0,770	-	-	-	ZONA MANZANA CERRADA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACION DETALLADA

(1) Error computo de superficie en ficha planeamiento vigente en donde se recoge 1890 m2.

(2) Reajuste del ámbito como consecuencia de la ejecución del PP-3 "Buenavista", pasando la superficie del ámbito de 1.225,00 m2 a 1.471,00 m2 y la edificabilidad global de 0,576 a 0,720 m2t/m2s.

(3) Reajuste del ámbito como consecuencia de la ejecución de la UE-5 "Prolongación de calle Pilarito", pasando la superficie del ámbito de 1.250,00 m2 a 1.394,00 m2 y la edificabilidad global de 0,828 a 0,770 m2t/m2s.

Sobre reajustes de ámbito en ARISUNCod.

Se ha subsanado el error material existente en la ficha de planeamiento referida la superficie del ámbito de la UE-1. Así, en la ficha se recogía una superficie de 1.890 m2 cuando debe ser 2.890 m2.

En la ARI-SUNCod-12 se produce el reajuste del ámbito como consecuencia de la ejecución del PP-3 "Buenavista", pasando la superficie de 1.225,00 m2 a 1.471,00 m2 y la edificabilidad global de 0,576 a 0,720 m2t/m2s.

En la ARI-SUNCod-13 también se produce su reajuste en este caso como consecuencia de la ejecución de la UE-5 "Prolongación de calle Pilarito", pasando la superficie del ámbito de 1.250,00 m2 a 1.394,00 m2 y la edificabilidad global de 0,828 a 0,770 m2t/m2s.

Sobre la asignación de uso global, densidad y edificabilidad global.

En general se han mantenido las determinaciones provenientes de la ordenación pormenorizada con la que cuentan todas las unidades de ejecución en el planeamiento general vigente.

El uso global asignado será el correspondiente en la presente Adaptación al "uso determinado" definido para cada calificación según el planeamiento general vigente.

La edificabilidad global considerada en cada ARISUNod es resultado de multiplicar la "superficie susceptible de aprovechamiento" definida en el planeamiento general vigente por la edificabilidad neta de la zonificación correspondiente, recogida en la tabla adjunta, dividido entre la superficie del ámbito.

PARÁMETROS PARA LA ESTIMACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD GLOBAL Y DENSIDAD DE VIVIENDAS EN ARISUNod.

ZONIFICACION S/ PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	OCUPACIÓN PERMITIDA	ALTURA EDIF.	EDIF. NETA TIPO	PARCELA MÍNIMA	TIPO VIVIENDA	ESTIMACIÓN Nº VDAS
	%	Ud	m2t/m2s	m2s		
CASCO ANTIGUO	75	2-3	1,50-2,25	80,00	UNIFAMILIAR/ PLURIFAMILIAR	CADA 120 M2T
ZONA NORTE	75	2	1,50	80,00	UNIFAMILIAR/ PLURIFAMILIAR	CADA 80 M2S
MANZANA CERRADA	75	2	1,50	80,00	UNIFAMILIAR/ PLURIFAMILIAR	CADA 120 M2T
UNIFAMILIAR ADOSADA	75	2	1,50	80,00	UNIFAMILIAR	CADA 80 M2S
ALMACENAJE INDUSTRIAL	70	-	1,00	60,00	-	-
	70	-	1,00	250,00	-	-

Para el establecimiento de la densidad global de vivienda se han considerado los criterios recogidos en la tabla anterior. Así, el número máximo de viviendas para las zonas con tipología de vivienda unifamiliar será el resultante de dividir la "superficie susceptible de aprovechamiento" definida en el planeamiento general vigente entre la superficie mínima de parcela, mientras que para el caso de zonificaciones con vivienda plurifamiliar, será la

resultante de dividir el techo máximo entre 120 m2t.

En cualquier caso, ninguna de las unidades de ejecución supera las 100 vdas/ha y la edificabilidad bruta es inferior a 1,30 m2t/m2s según art. 17.5 de la LOUA al ser áreas de reforma interior.

Sobre la reserva de Vivienda Protegida.

No se ha considerado reserva de Vivienda Protegida al contar todas las unidades de ejecución no desarrolladas con ordenación pormenorizada en el planeamiento general vigente s/ Decreto 11/2008, 3.2.b.

**4.3.3. Delimitación de áreas de reparto: aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado.**

El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m2 de techo del uso y tipología característico por m2 de suelo.

Cada área de reforma interior con ordenación detallada se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente como área de reparto. En cada una de ellas se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente-, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	SUP AMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA	COEFICIENTE PONDERACION			
					USO Y TIPOLOGIA PARTICIPACION	%	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACION
ARI-SUNCod-1	AR-SUNC-1	2.890,00	0,410000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-2	AR-SUNC-2	10.665,00	0,599000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-3	AR-SUNC-3	460,00	1,011000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-4	AR-SUNC-4	2.945,36	1,148000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-5	AR-SUNC-5	3.825,00	0,716000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-6	AR-SUNC-6	11.135,00	0,731000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-7	AR-SUNC-7	13.305,00	0,776000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-8	AR-SUNC-8	7.784,00	0,674000	USO Y TIPOLOGIA ALMACENAJE	ZONA DE ALMACENAJE	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-9	AR-SUNC-9	1.945,00	1,000000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-10	AR-SUNC-10	1.725,00	1,157000	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-11	AR-SUNC-11	2.050,00	1,050000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-12	AR-SUNC-12	1.471,00	0,720000	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-13	AR-SUNC-13	1.394,00	0,770000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00

## 5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

### 5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, que se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información expresada en el apartado correspondiente de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores PP-2, PP-5 y PP-6.1 delimitados en el planeamiento general vigente tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado.

La correspondencia entre estos sectores y su denominación y categoría en la presente adaptación a la LOUA es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

ÁMBITO S/PV	ÁMBITO S/ADAPTACION LOUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA	USO GLOBAL	SUPERFICIE	TME M2T	Nº VIVIENDAS	EDIF. GLOBAL M2T/M2S	DENSIDAD VIV/HA	SISTEMAS LOCALES	VIVIENDA PROTEGIDA %
PP-2	SUOT-1	TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	R	51400	30840	92	0.60	30	Rp	-
PP-5	SUOT-2	AMPLIACIÓN ZONA DE ALMACENAJE	I	36505	16427	-	0.45	-	RP	-
PP-6.1	SUOT-3	EL HENAZAR 1	I	94544	66181	-	0.70	-	Art.17 LOUA	-

### 5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

#### Identificación de Sectores.

De modo análogo a lo señalado en el apartado anterior, los sectores PP-4, y PP-6.2, delimitados en el planeamiento general vigente quedan adscritos a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, al no haber aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁMBITO S/PV	ÁMBITO S/ADAPTACION LOUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA	USO GLOBAL	SUPERFICIE m²s	Edificabilidad Global m²t/m²s	TME m²t	Dotaciones %sup	Espacios Libres %sup	Plazas de aparcamiento Ud/100m²t
P-4	SUS-1	AMPLIACIÓN INDUSTRIAL	I	43.720	0,50	21.860,00	4	10	0,5
PP-6.2	SUS-2	EL HENAZAR 2	I	118.925	0,70	83.247,50	4	10	0,5

#### Sobre la asignación de uso global, densidad y edificabilidad global.

De la tabla anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento general vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1. 1º, 1. 2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 0,5 plazas por cada 100 m²t. En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la LOUA.

#### Sobre criterios y directrices de ordenación.

En las fichas de planeamiento correspondientes se indican los objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo, en donde se recoge que será vinculante la localización de los sistemas de espacios libres y de equipamientos, y el trazado del sistema viario urbano cuando así estén recogidos en los Planos de Ordenación Completa.

En cuanto al SUS-1, "Ampliación Industrial", supone la previsión de un suelo de carácter industrial apoyado en la antigua carretera hacia Baena, al norte del polígono con este uso ya desarrollado, y hoy con un alto grado de ocupación, continuando y enlazando con su red viaria, permitiendo así un entendimiento unitario final de la zona de carácter industrial del norte de Doña Mencía. Además se sitúan los espacios libres correspondientes al Plan Parcial como zona de colchón entre el polígono a desarrollar y la antigua

carretera hacia Baena, y los equipamientos en la articulación o charnela entre el polígono Z-2, ya desarrollado, y el nuevo sector de ampliación previsto.

Con el SUS-2, “Henazar-2” se pretende colmatar este nuevo ámbito industrial de la ciudad de Doña Mencía cuyo desarrollo ya se ha sido iniciado con el PP-6.1, debiendo continuar y enlazar con su estructura urbana y red viaria para así permitir una lectura global y unitaria.

### 5.3. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE.

Tal como se recoge en el apartado correspondiente de esta memoria general los sistemas generales contemplados en suelo urbanizable se encuentra desarrollados y ejecutados. El SG-S-1 “Pabellón de Deportes” pasa a ser considerado como suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo (SUCT-1), mientras que la AE-1 “Instituto de Secundaria” se mantiene como equipamiento en suelo urbanizable al igual que el Nuevo Hotel.

### 5.4. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

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 que la adaptación 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 no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues como la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial exige de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida por tener éstos el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación reguladas en el artículo 3.3.d del Decreto 111/2008, 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 y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.  
SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

AMBITO	NOMBRE	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUOT-1	TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	AR-PP-2	RESIDENCIAL	51.400,00	AR-PP-2
SUOT-2	AMPLIACION ZONA DE ALMACENAJE	AR-PP-5	INDUSTRIAL	36.505,00	AR-PP-5
SUOT-3	EL HENAZAR 1	AR-PP-6.1	INDUSTRIAL	94.544,00	AR-PP-6

AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AMBITO	NOMBRE	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUS-1	AMPLIACION INDUSTRIAL	AR-SUS-1	INDUSTRIAL	43.720,00	0,500000
SUS-2	EL HENAZAR 2	AR-SUS-2	INDUSTRIAL	118.925,00	0,700000

## 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### 6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN SUELO NO URBANIZABLE.

En las vigentes NN.SS de planeamiento de Doña Mencía establece la siguiente ordenación del suelo no urbanizable sobre la base de las siguientes zonas y categorías:

- Suelo no urbanizable-Parque Natural de las Sierras Subbéticas
- Suelo no urbanizable de especial protección paisajística.
- Suelo no urbanizable de especial protección conforme Reglamento de Vías Pecuarias:
  - o Vías pecuarias
  - o Vía pecuaria-carretera.
- Suelo no urbanizable del sistema viario:
  - o Carreteras
  - o Otras vías o caminos.
- Suelo no urbanizable de protección viaria.
- Suelo no urbanizable del sistema de espacios libres.
  - o Parque forestal.
  - o Vía verde.
- Suelo no urbanizable de prevención cautelar.
- Suelo no urbanizable de usos preferentemente agrícolas.

En el planeamiento vigente los usos permitidos en cada una de las categorías son los recogidos en la tabla adjunta.

SUELO NO URBANIZABLE RNNSS DOÑA MENCIA. REGULACIÓN DE USOS.

SNU RNNSS DOÑA MENCIA	SNU- Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SNU de especial protección paisajística.	SNUEP conforme Reglamento de Vías Pecuarias:	SNU del sistema viario:	SNU de protección viaria.	SNU del sistema de espacios libres.	SNU de prevención cautelar.	SNU de usos preferentemente agrícolas.
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA		si						si
SERVICIO DE CARRETERA								si
EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS		si			si (carácter temporal)			si
INSTALACIÓN AGROPECUARIA								si
VERTEDERO								si
INSTALACIÓN DEPORTIVA Y RECREATIVA		si (instalaciones deportivas y recreativas)						si
EDIFICACIÓN PÚBLICA		si						si
INDUSTRIA								si
VIVIENDA								si
INFRAESTRUCTURAS INTERURBANAS		si			si		si	si

## 6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sobre las categorías y tipos de suelo no urbanizable.

El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

La correspondencia entre la zonificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento vigente y la Adaptación a la LOUA se recoge en la tabla adjunta.

CORRESPONDENCIA ENTRE LA ZONIFICACION S/ PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA ADAPTACIÓN S/LOUA

SNU NNSS S/ DOÑA MENCIÓN	CORRESPONDENCIA S/ ADAPTACION LOUA	S/ LOUA, ART. 46
SNU-Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas	NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
SNUEP conforme Reglamento de Vías Pecuarias:	SNUEP Vías Pecuarias	
NO	SNUEP Cauces, Riberas y Márgenes.	
SNU del sistema viario:	SNUEP Infraestructuras territoriales	URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA
SNU de especial protección paisajística.	SNUEP Paisajística.	
SNU de protección viaria.	SNUEP Viaria	SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
SNU de usos preferentemente agrícolas.	SNU DE CARÁCTER RURAL . Campiña.	
SNU de prevención cautelar.	SNU DE CARÁCTER RURAL . Prevención Cautelar	SUELO NO URBANIZABLE SISTEMAS
SNU del sistema de espacios libres.	Sistemas en SNU	
ELEMENTOS DE INTERÉS EN SNU	ELEMENTOS DE INTERÉS EN SNU	

Las alteraciones existentes entre la zonificación según el planeamiento

vigente y la Adaptación, de forma esquemática, son las siguientes:

a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

- El SNU Parque Natural Sierras Subbéticas se corresponde con el denominado SNUEP LE Parque Natural de las Sierras Subbéticas
- El SNUEP Vías Pecuarias con el denominado SNUEP LE. Vías Pecuarias
- Se crea la categoría SNUEP LE. Cauces, riberas y márgenes, que se corresponde con las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones establecidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.
- El SNU del Sistema Viario con el denominado SNUEP LE. Infraestructuras Territoriales

b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- El SNUEP Paisajística se corresponde con el SNUEP PL TOU. Paisajística.
- El SNU de Protección Viaria se corresponde con el SNUEP PL TOU. Viaria.

c) Categoría de carácter natural o rural:

- El SNU de Prevención Cautelar se corresponde con el SNU DE CARÁCTER RURAL. Prevención Cautelar
- El SNU de Usos Preferentemente Agrícolas se corresponde con el SNU DE CARÁCTER RURAL. Campiña.

f) Finalmente, la transposición a la LOUA supone la actualización de los elementos singulares en SNU contemplados ya en el planeamiento vigente (patrimonio arquitectónico, etnológico, natural y arqueológico) que no se consideran, al igual que el planeamiento vigente como una categoría específica en SNU, sino que será la correspondiente a donde estos elementos o ámbitos se encuentren inscritos.

### Sobre la regulación de usos y actividades.

En la tabla adjunta se recogen los tipos de edificación recogidas en el planeamiento vigente y su correspondencia con los usoS y actividades definidas en el documento de Adaptación a la LOUA.

CORRESPONDENCIA ENTRE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN S/ PLANEAMIENTO VIGENTE Y LOS USOS Y ACTIVIDADES DEFINIDOS EN LA ADAPTACIÓN S/LOUA

SNU RNNSS DOÑA MENCIA	SNU ADAPTACIÓN LOUA
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA	EDIFICACIÓN AGRÍCOLA
NO	VIVIENDA VINCULADA A FINES AGRARIOS
INSTALACIÓN AGROPECUARIA	EDIFICACIÓN AGROPECUARIA
INSTALACIÓN DEPORTIVA Y RECREATIVA	INSTALACIONES NATURALISTAS O RECREATIVAS
NO	ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
EDIFICACIÓN PÚBLICA	EDIFICACIÓN PÚBLICA
INDUSTRIA	INDUSTRIA
NO	INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES
INSTALACIÓN EXTRACTIVA	INSTALACIÓN EXTRACTIVA
VERTEDERO	VERTEDERO
INFRAESTRUCTURAS INTERURBANAS	INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES
EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS	EDIFICACIÓN VINCULADA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE CARRETERA	NO
VIVIENDA	NO

En cuanto a los usos contenidos en el tipo de edificación “servicio de carretera”, los bares, restaurantes, hostales y moteles pasaría a estarlo en el uso y actividad denominada como “establecimientos turísticos”; y los puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas como “edificación vinculada a grandes infraestructuras”.

En la Adaptación a la LOUA se produce la actualización de los usos y actividades mediante la incorporación de tres nuevos: las instalaciones de energía renovables, vivienda vinculada a fines agrarios y establecimientos turísticos, y la eliminación de la vivienda en base a la LOUA.

En el resto de tipos de edificaciones se aprecia cierta correspondencia entre los tipos de edificación definidos en la RNNSS y los usos y actividades de la Adaptación, habiéndose realizado, en todo caso, pequeños ajustes en base a su perfeccionamiento de acuerdo con las directrices establecidas por el SAU de la Diputación de Córdoba..

### 6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN.

La asignación de usos y actividades para cada una de las categorías y tipos de suelo no urbanizable en la Adaptación se recoge en la tabla adjunta.

La descripción y justificación de las distintas categorías y tipos de suelo no urbanizable de la Adaptación es la siguiente:

#### a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

##### SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas

Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal menciano definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba en el decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía, que se corresponde con el área de suelo no urbanizable comprendida entre el trazado de la línea férrea y el límite sur del término municipal de Doña Mencía.

Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Doña Mencía se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continua por el camino vecinal 72."

CATEGORIAS SUELO NO URBANIZABLE PGOU DOÑA MENCIA. PROPUESTA DE USOS									
SNU DE ADAPTACION LOUA	SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA				SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITOTIAL O URBANISTICA		SNU DE CARACTER RURAL O NATURAL		SISTEMAS
	SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SNUEP. Vias Pecuarias	SNUEP. Cauces, Riberas y Margenes.	SNUEP. Infraestructuras territoriales.	SNUEP. Paisajística.	SNUEP. Vialia	SNU DE CARÁCTER RURAL. Campaña.	SNU DE CARÁCTER RURAL. Prevención Cautelar	
EDIFICACION AGRICOLA	si		si		si	si	si	si	
VIVIENDA VINCULADA A FINES AGRARIOS							si		
EDIFICACION AGROPECUARIA	si						si		
INSTALACIONES NATURALISTAS O RECREATIVAS	si (ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS)	si (ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS)	si (ADECUACIONES NATURALISTAS, RECREATIVAS Y PARQUE NATURAL)		si (ADECUACIONES NATURALISTAS, RECREATIVAS Y PARQUE NATURAL)		si		
ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS	si (SOLO EN 3ª Y 4ª CATEGORIA EN EDIFICACION LEGAL PREEXISTENTE)				si (CAMPAMENTOS O CAMPING Y ALOJAMIENTOS COLECTIVOS)		si		
EDIFICACION PUBLICA	si (EQUIPAMIENTOS VINCULADOS A LA GESTION Y DESARROLLO PUBLICO DEL PARQUE)				si		si		
INDUSTRIA	si (VINCULADA AL MEDIO NATURAL)						si		
INSTALACIONES DE ENERGIAS RENOVABLES							si		
INSTALACION EXTRACTIVA							si		
VERTEDERO							si (SOLO DE ESCOMBROS, CHATARRA, ALPECHIN Y DE TRANSFERENCIA)		
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	si	si	si (SOLO CRUCE DECAUCES)		si	si	si	si	
EDIFICACION VINCULADA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS			si (VINCULADAS AL MEDIO HIDROLOGICO)			si (CARÁCTER TEMPORAL)	si	si (CARÁCTER TEMPORAL)	

LEYENDA  
SI PERMITIDOS O AUTORIZABLES  
PROHIBIDO

La regulación de usos estará sometida al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación. Los usos propuestos posibilitan la implantación ciertas actividades siempre compatibles con la preservación de los valores medio ambientales con que cuenta el Parque Natural de las Sierras Subbéticas. En este sentido se posibilitan como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, la edificación agropecuaria, instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los

usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas), los establecimientos turísticos (sólo en 3ª y 4ª categoría y siempre y cuando se realicen en edificación legal preexistente), la edificación pública (sólo los equipamientos vinculados a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo), la industria: vinculada al medio rural y las infraestructuras territoriales.

### SNUEP Vias Pecuarias

Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias y elementos asociados del término municipal de Doña Mencía, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

Las vías pecuarias existentes y elementos asociados en el término municipal de Doña Mencía, su anchura legal y situación administrativa es la siguiente:

Denominación	Achura	Situación Administrativa
Vereda de Metedores	20,89 m.	Clasificada
Vereda del Camino Real	20,89 m.	Clasificada
Colada de Baena a Carcabuey	10,00 m.	Clasificada
Descansadero del Vadillo	10.000 m2	Clasificada
Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo	2.500 m2	Clasificada

La descripción de cada una de ellas según Proyecto de Clasificación de 1957 responde al siguiente literal:

**Nº.1.- VEREDA DE METEDORES.-** Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros ( 20,89 m. ), y tiene un recorrido aproximado dentro del término municipal de Doña Mencía, de unos cuatro kilómetros y medio ( 4.000 m. ).

*Entra en este término, procedente del de Zuheros, pasando por detrás de la Estación del ferrocarril, que deja a su izquierda tomando como eje el del camino viejo de Luque, pasa entre pequeñas parcelas del pago de Gil Pérez.*

*Atravesando la Colada de Baena a Carcabuey, dejando por la derecha el camino de la Junta, cruza el Arroyo de la Plata y llega al Prado de las Higueras, hasta encontrarse con la carretera de Baena a Cabra, la cual toma en su interior, hacia el Nordeste, retrocediendo sensiblemente en su recorrido unos cuatrocientos metros con dirección al pueblo, dejando a ambos lados los olivares del Pago de*

la Cruz de los Ahijones.

Deja la expresada carretera de Baena a Cabra, al encontrar la de Nueva Carteya, que sale de aquella con dirección al Poniente, tomando ésta por los olivares de la Paniega, sigue a cruzar el arroyo de Juan de Luque y por el Martinete llega al arroyo de la Peñoncilla, que sirve de divisoria con el término de Baena, el cual atraviesa en un breve trayecto, para proseguir por la Jurisdicción de Cabra, manteniendo al nombre de Vereda de Metedores.

Nº.2.- VEREDA EL CAMINO REAL.- Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a "Veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20.89 m.), y su recorrido por este término municipal es de unos dos kilómetros (2.000 m.).

Procede del término de Baena y entra en éste al cruzar el arroyo del Judio o de Ariza. Toma dirección suroeste y atraviesa el término entre pequeñas parcelas de olivar del Pago de la Higuera, hasta llegar al Descansadero del Vadillo, Junto al río Guadalquivir que limita las jurisdicciones de Doña Mencía y Baena.

Cruza el expresado río por el Vadillo, y sale al término de Baena por la desembocadura del arroyo Moreno, con dirección a Cabra.

Nº.3.- COLADA DE BAENA A CARCABUEY.- Le corresponde una anchura de diez metros (10 m.) y tiene una longitud aproximada de unos ocho kilómetros (8.000 m.)

Penetra en el término de Doña Mencía, procedente del de Baena por la carretera, al cruzar el arroyo del Judio o de Ariza y poco antes del medio kilómetro de recorrido, se aparta de la carretera dejándola a la derecha y toma el camino Viejo entra parcelas de olivar dejando a la izquierda la Serrezuela o Pechos de la Antona, los cuales va faldeando hasta encontrar de nuevo la carretera y tomarla en su interior con dirección al pueblo.

Pasa por el Llano de Santa Catalina y desemboca en el Descansadero-Abrevadero del Pilar de Abajo, de donde sale por la derecha el camino del Calatraveño.

Continúa por la carretera entre pequeñas parcelas de labor y entra en el pueblo por la calle de Baena o Queipo del Llano, saliendo al Ejido. que deja a la

derecha y continuando por la Redonda, con el pueblo por la izquierda, toma la carretera de la Estación por el puente.

Deja la carretera de la Estación, torciendo a la derecha, para cruzar el arroyo de la Junta o de la Nava entre los olivares del ---- y a travessando después la Vereda de Metedores, deja a la izquierda la casilla del ferrocarril y pasa la vía, siguiendo con dirección al Abrevadero de las Pilas, donde existe un pequeño ensanchamiento, limitado por las pequeñas parcelas de olivar colindantes.

Continúa a través de la Dehesa de Francisco Campos Roldán, dejando a la izquierda la Casilla de " Don Curro" y por la derecha el Cerro del Laderón y sin perder el eje del camino de la Nava, sigue con dirección a la Sierra Abrevia, rodeándole por el Poniente, sale al término municipal de Zúheros, por donde continúa.

Nº.4.- DESCANSADERO DEL VADILLO.- Está situado al final de Vereda del Camino Real, junto al río Guadalquivir Y queda limitado por el expresado río, la propia Vereda y el Arroyo del Bandido. La superficie será determinada con exactitud en el acto del Deslinde por la Comisión Oficial que, en su día, se nombre para tal fin y se calcula aproximadamente en una hectárea ( Ha. )

Nº.5.- DESCANSADERO- ABREVADERO DEL PILAR DE ABAJO.- Corresponde a la Colada de Baena a Carcabuey y está situado en las proximidades del kilómetro 11 de la carretera de Baena a Cabra, la cual limita por el Este. Por el poniente, está limitado por la finca de olivar de Cristobal Moreno Navas, y dentro de su perímetro se encuentra enclavado el pilar que sirve de Abrevadero.

Su superficie exacta, será determinada por la Comisión de Deslinde que, en su día, se nombre de forma reglamentaria, pudiendo calcularse aproximadamente que la misma asciende a unos dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>.)

Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra.

En estos suelos sólo están permitidos, de acuerdo con la legislación

sectorial vigente, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias. Además se han considerado como usos permitidos o autorizables las instalaciones naturalistas o recreativas (adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas) y las Infraestructuras territoriales.

### **SNUEP Cauces, riberas y márgenes**

Se corresponde con las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones establecidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.

Se establece una banda de 25 m de anchura para todos los cauces que discurren por el término municipal de Doña Mencía. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Los usos propuestos posibilitan la implantación de ciertas actividades siempre compatibles con la preservación de los valores ambientales con que cuentan estos ámbitos a nivel de vegetación natural, paisaje y topografía originaria. En este sentido se posibilitan como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, las instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno), las infraestructuras territoriales (en el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos) y la edificación vinculada a grandes infraestructuras (exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico).

### **SNUEP Infraestructuras Territoriales**

Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad

Se identifica como subcategoría las Carreteras, habiéndose grafiado en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía:

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

### **b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:**

#### **SNUEP Paisajística.**

Corresponde a la zona de suelo no urbanizable situada al este del núcleo urbano de Doña Mencía, y queda delimitado entre los sectores de suelo urbanizable previstos al Este de Doña Mencía, la zona denominada como Norte en la calificación del suelo urbano, la carretera CO-6202, la Colada de Baena a Carcabuey, la cota 700 y el límite Este del término municipal.

Se caracteriza por los valores paisajísticos inherentes a la misma, con la presencia de los collados de la Oreja de la Mula, Peñón del Grajo, Cerro del Chivo y la Serrezuela. Además son también de interés las percepciones que desde sus estribaciones más altas pueden realizarse del propio núcleo de Doña Mencía.

La regulación de los usos y tipos de edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, introduzcan elementos que alteren

significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los aspectos anteriores.

El régimen de usos establecido es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, las instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno), los establecimientos turísticos (serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente) y las infraestructuras territoriales

#### **SNUEP PL Viaria.**

Se considera así al área de suelo no urbanizable ligada al trazado del eje viario A-318, comprendiendo la zona situada entre el trazado de la línea férrea, la Vereda de los Metedores, la CO-6211, línea situada a 100 metros al norte de la A-318, el límite del suelo urbanizable y el del SNU de carácter rural. Prevención Cautelar hasta el encuentro nuevamente con la línea férrea.

La intención de dicha calificación es la de establecer una zona de protección en torno al trazado del eje A-318, en previsión de futuras actuaciones de ampliación de dicha infraestructura, evitando construcciones que pudieran hipotecarla.

El régimen de usos propuesto es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables sólo la edificación agrícola, las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas).

#### **c) Categoría de carácter natural o rural:**

##### **SNU DE CARÁCTER RURAL. Prevención Cautelar**

Constituyen esta calificación los terrenos comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable situado al sur del núcleo consolidado de Doña Mencía, el actual eje viario A-318 y el Camino de la Junta.

Esta zona se caracteriza por su proximidad al núcleo urbano de Doña Mencía, siendo conveniente regular las actuaciones y usos que en ella se contemplen, por su incidencia en la actual percepción visual del núcleo, y su incidencia en los desarrollos urbanísticos de futuros modelos de planificación, una vez agotado y/o revisado el propuesto por la actual PGOU de Doña Mencía.

El régimen de usos establecido es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables sólo la edificación agrícola, las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (exclusivamente en el caso de instalaciones para el mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas para la ejecución y/o mantenimiento de la propia carretera a la que se vincula, y que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido).

##### **SNU DE CARÁCTER RURAL. Campiña.**

Constituyen esta calificación el resto de terrenos no incluidos en las anteriores calificaciones, y que se ubican fundamentalmente en la zona central y norte del término municipal tal como se recoge en planos de Ordenación Completa de Doña Mencía.

Corresponden a terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar. La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

Se permiten o autorizan todos los usos, considerando como prohibidos los vertederos (cementerios de coches y plantas de reciclado o compostaje de residuos).

#### **6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS SINGULARES EN SNU.**

La transposición a la LOUA supone la actualización de los elementos singulares en SNU contemplados ya en el planeamiento. El Plan identifica y protege mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o contruidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

- a) Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural, según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.
- b) Árboles, como elementos bióticos que revisten un valor especial o singularidad.
- c) Patrimonio arqueológico. Se corresponden con yacimientos arqueológicos incluidos en inventarios o bases de datos de yacimientos arqueológicos.
- d) Fuentes, como elementos que contribuyen a la estructuración del territorio según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Cultura.

Los ámbitos o elementos referenciados no constituyen una categoría de suelo no urbanizable. Los usos permitidos serán los correspondientes a la categoría o categorías de suelo no urbanizable a la que pertenecen. Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, debiendo, además, atender cualquier intervención a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

#### **6.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Integran estos suelos los elementos que quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

##### **a) SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.**

Se identifica como subcategoría las Carreteras (Sistema general), habiéndose grafiado en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía las siguientes:

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

##### **b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

Se conciben como áreas del suelo no urbanizable de Doña Mencía, que por sus características naturales, geológicas y/o de situación se proponen como intervenciones de las administraciones públicas al objeto de incorporarlas al sistema de espacios libres. Se distinguen los subtipos de parque forestal y vía verde. El primero corresponde a un conjunto de terrenos al oeste del núcleo urbano de Doña Mencía y en el Arroyo Cruz del Muelle, que dadas sus características geológicas, topográficas y ambientales, no son aptas para la edificación, previéndose su incorporación, a través de un adecuado tratamiento forestal, al sistema de espacios libres. Y la segunda se relaciona

con el trazado de la vía férrea, hoy en día destinada a vía verde.

### c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Se identifican los equipamientos que forman parte de la ordenación estructural, considerados como sistemas generales (Cementerio de Doña Mencía y la Ampliación deportivo existente), así como otros sistemas de carácter local como la Ermita del calvario.

## 6.6. ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se mantienen las actuaciones asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de sistemas generales, que los siguientes:

ÁMBITO TO S/PV	ÁMBITO ADAPTACION LOUA	S/ S/	ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES	USO GLOBAL	SUPERFICIE
AE-2	AA-SNU-1		ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE	ESPACIO LIBRE	11.450
AE-3	AA-SNU-2		AMPLIACIÓN DEPORTIVO EXISTENTE	EQUIPAMIENTO	6.615

## 7. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Doña Mencía, según la zonificación establecida en el POT, se encuentra incluida en el dominio territorial del Valle del Guadalquivir, Campiña Alta, y considerada como un Centro Rural o Pequeña Ciudad 2.

A nivel de infraestructuras, junto a Doña Mencía, el POT prevé el paso de uno de los Grandes Ejes de Articulación Territorial de Andalucía.

El modelo urbano contenido en la presente adaptación proviene del planeamiento urbanístico general vigente. Actualmente no se contempla ningún ámbito de crecimiento residencial en suelo urbanizable, encontrándose todos los sectores previstos en el planeamiento vigente bien totalmente ejecutados o con el planeamiento de desarrollo aprobado.

En el municipio de Doña Mencía no se ha producido la ejecución o aprobación de nuevos sistemas cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente de carácter supramunicipal.

La presente adaptación no prevé nuevos crecimientos urbanos, ni nuevas demandas de actividades y usos urbanísticos que incidan sobre las infraestructuras y servicios relativos al ciclo integral del agua, al abastecimiento de energía y la gestión de residuos sólidos.

## 8. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

### 8.1. ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

Se adjunta listado de alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial según certificado del Sr Secretario- Interventor del Excelentísimo Ayuntamiento de Doña Mencía.

### 8.2. INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE DOÑA MENCIA.

Alegación nº1.

D. Pedro Priego Flores, Dña. Fernanda Guijarro Ruiz, D. Julián Torralbo García, D. José Antonio Morales Sánchez, D. Manuel Cubero Urbano y Dña. Ramona Lama Montes.

No se estima.

La alegación presentada comporta cambios en la clasificación del suelo que no corresponden al presente PGOU de Doña, cuyo objetivo es la Adaptación del Planeamiento General Vigente a la LOUA de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero.



Ayuntamiento de  
DOÑA MENCIA

Plaza Andalucía, 1. 14860. Doña Mencía (Córdoba)  
Teléf. 957 676 020. Fax: 957 676 300  
www.donamencia.es

JOSÉ MARÍA ZAFRA LEÓN, Secretario-Interventor del Excelentísimo Ayuntamiento de Doña Mencía (Córdoba).

#### CERTIFICO:

Que en el Boletín Oficial de la Provincia número 163/2009, de 27 de agosto, en el Diario Córdoba del día 21 de agosto de 2009 y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento se anunció el acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de julio de 2.009, en virtud del cual se aprobó inicialmente el Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía por adaptación del planeamiento urbanístico general vigente a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ofreciéndose la posibilidad de la consulta del expediente y de presentación de los escritos de alegaciones que se estimasen oportunas.

Que durante el plazo de exposición pública de un mes, contado a partir del día siguiente al de la inserción del citado anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, transcurrido entre los días 28 de agosto y 28 de septiembre de 2.009, se presentó en el Registro de Entrada de esta Entidad el escrito suscrito por los vecinos del municipio D. Pedro Priego Flores, Dña. Fernanda Guijarro Ruiz, D. Julián Torralbo García, D. José Antonio Morales Sánchez, D. Manuel Cubero Urbano y Dña. Ramona Lama Montes, cuya copia compulsada se adjunta a la presente certificación.

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, en Doña Mencía a veinticuatro de noviembre de dos mil nueve.



Vº Bº  
La Alcaldesa,



Fdo. María de los Santos Córdoba Moreno.

## **9. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE DOÑA MENCIA DERIVADAS DE LAS DEFICIENCIAS DETECTADAS EN LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS.**

### **9.1. SOBRE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DERIVADAS DE INFORMES SECTORIALES PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**

En el presente apartado se recogen las modificaciones incorporadas al documento de Aprobación Inicial derivadas de las deficiencias detectadas en los informes sectoriales emitidos al PGOU de Doña Mencía, para así proceder a la elaboración del documento de Aprobación Provisional.

### **9.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DERIVADAS DEL INFORME EMITIDO POR LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

#### **9.2.1. Sobre la afección al dominio público.**

1. Se modifica el artículo 11.30, antes 11.28, según el literal adjunto, incorporando que la implantación de cualquier uso deberá contar con la autorización de la administración competente en materia de aguas, en este caso de la Agencia Andaluza del Agua.

Referente al esquema de usos recogidos en el apartado 6.3 de la memoria de ordenación cabe decir que es una simple reproducción de los usos recogidos en el artículo 11.30, antes 11.28, para el SNUEP Cauces, Riberas y márgenes del texto normativo.

**Artículo 11.30. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces, riberas y márgenes. (OE).**

*1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente (11.30.1), las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:*

*a) Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional de la administración competente en materia de aguas.*

*b) Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar, debiendo contar la implantación de cualquier uso, sea permitido o autorizable, con la autorización de la administración competente en materia de aguas.*

*2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 m de anchura para todos los cauces que discurren por el término municipal de Doña Mencía. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.*

*3. El régimen de usos establecido es el siguiente:*

#### *a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES*

- Edificación agrícola*
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.*
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.*
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.*

#### *b) PROHIBIDOS*

- Vivienda vinculada a fines agrarios*
- Edificación agropecuaria*
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto*
- Establecimientos turísticos*
- Edificación pública*
- Industria*

---

(11.30.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

Sobre la consideración del uso de “edificación agrícola” dentro de los usos permitidos, ahora permitidos o autorizables. En los artículos 11.4, 11.9 y 11.10 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía, cuyo literal definitivo se adjunta, se recoge el concepto de “uso permitido o autorizable”, cuya diferenciación radica en la necesidad o no para su implantación de la redacción de un Plan Especial o Proyecto de Actuación en relación a la condición de Actuación de Interés Público. Conviene también indicar respecto que la tramitación de estos documentos se encuentra regulada en la legislación urbanística vigente de aplicación. Por otro lado, la condición de “uso permitido o autorizable” no le exime del cumplimiento de las determinaciones derivadas de la legislación específica o normativa sectorial aplicable, tal como se recoge en el artículo 11.9, cuyo literal se adjunta, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía y en la legislación urbanística vigente de aplicación.

**Artículo 11.4. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable.**

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística <sup>(11.4.1)</sup>.

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística <sup>(11.4.2)</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles <sup>(11.4.3)</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- (11.4.1) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)
- (11.4.2) LOUA, arts. 42.2 y 3
- (11.4.3) LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

a) La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.

b) Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

c) La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

d) Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e) Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a) Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.)
- Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.
- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b) Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.
- El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.
- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
- La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
- Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 11.8 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente <sup>(11.4.4)</sup>.

### **Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) **USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES:** son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público) <sup>(11.9.1)</sup>.

b) **USOS PROHIBIDOS:** son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

### **Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación**

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Las condiciones generales del presente Capítulo.

---

(11.4.4) TRLS, art. 13.1 y LOUA, art. 57

(11.9.1) LOUA, art. 42.

b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.

c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.

d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

2. La actuación AA-SNU-1 en el presente PGOU, como Actuación Asistemática en Suelo No Urbanizable, permite la obtención del Sistema General de Espacios Libre denominado como "Zona Alta Arroyo Cruz del Muelle". Esta actuación ya estaba recogida en la vigente RNN.SS. de planeamiento de Doña Mencía como sistema de espacios libres a desarrollar a través de la AE-2 –Actuación Expropiatoria "Zona Alta Arroyo Cruz del Muelle".

En la ficha de planeamiento y gestión correspondiente a la AA-SNU-1, en sus objetivos y criterios de ordenación, se incorporan, según el literal adjunto, los requisitos que deben cumplir las afecciones al dominio público, zona de servidumbre, y zonas inundables y de policía en base a la legislación sectorial de aplicación.

### Objetivos y criterios de ordenación

#### Preceptivos y vinculantes:

- Obtención del espacio libre de dominio y uso público relacionado con el curso nordeste del Arroyo Cruz del Muelle.
- Actuación en el entorno del cauce del Arroyo Cruz del Muelle considerando sus valores naturales y paisajísticos, y evitando actuaciones de urbanización dura o el embovedado del mismo.
- Ejecución de un puente que permita el adecuado enlace entre los desarrollos previstos en ambas riberas del citado Arroyo Cruz del Muelle.
- Deberá procederse al deslinde del dominio público correspondiente al Arroyo Cruz del Muelle, así como al cumplimiento de las afecciones, conforme a la legislación vigente de aplicación, que la proximidad de dicho cauce suponga.
- El dominio público y su zona de servidumbre no serán adscritos al Sistema de Espacios Libres.
- Las zonas inundables son compatibles con el uso de Espacios Libres, estando permitidos los jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con el objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, que cumplirán en cualquier caso:
  - . No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - . No incrementen la superficie inundable.
  - . No produzcan afecciones a terceros.
  - . No degraden la vegetación de ribera existente.
  - . Permitan una integración del cauce en la trama urbana, de forma que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo la rehabilitación y mejora ambiental del cauce y sus márgenes.
  - . Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.
  - . Cualquier intervención deberá contar con la autorización de la administración competente en materia hidráulica.
- La implantación de cualquier uso en la zona de policía deberá contar con la autorización de la administración competente en materia hidráulica.

#### Potestativos:

### 9.2.2. Sobre la prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Según la documentación complementaria remitida por la Agencia Andaluza

del Agua relativa a los Puntos de Riesgo y Avenidas del núcleo de Doña Mencía existen cuatro puntos de riesgo. Para cada uno de ellos, en base a las inundaciones de 1997, se establecen las obras civiles a ejecutar para su corrección. En general, son zonas actualmente muy transformadas, cuyas características actuales son las siguientes:

Sobre la zona denominada Arroyo Cruz del Muelle, con un nivel de riesgo "C".

- Fecha en la que se registró la inundación: enero 1997
- Localización: Arroyo Cruz del Muelle.
- Observaciones del técnico municipal: Recrecimiento de muros de gaviones, vaciado de los depósitos decantados y reparación del desarenador final.
- Observaciones del encuestador: En el Arroyo Cruz del Muelle se necesita desaterrar los muros de gaviones y recrecer algunos, así como la reparación del desarenador final.

Actualmente sus dos márgenes, principalmente en la zonal alta, se encuentran transformados en relación con el informe emitido respecto a las inundaciones de 1997. Así la UE-5 Prolongación calle Pilarito se encuentra desarrollada y ejecutada, y el PP-2 cuenta con planeamiento aprobado y en proceso de urbanización. La AANU-1, tal como se ha indicado en el apartado anterior, cuyo desarrollo y ejecución requerirá la autorización de la administración competente en materia hidráulica, actualmente la Agencia Andaluza del Agua, contribuirá a paliar los problemas detectados en esta zona. En cualquier caso, la ejecución o la comprobación de las citadas labores, basadas en desaterrar los muros de gaviones y recrecer algunos, así como la reparación del desarenador final, no tienen incidencia de tipo urbanístico en el presente PGOU de Doña Mencía, debiendo ser la administración competente quien certifique el estado actual y grado de ejecución de las mismas.

Sobre la zona denominada Nacimiento Arroyo Salinas, con un nivel de riesgo "C".

- Fecha en la que se registró la inundación: enero 1997
- Localización: Carretera a Baena.
- Observaciones del técnico municipal: Desarenador en cunetas a Baena y prolongación de L=250 metros de colector existente D=1200 mm.
- Observaciones del encuestador: El nacimiento del Arroyo Salinas (Carretera a Baena) se solucionaría recogiendo las aguas que bajan por las cunetas y colocando un desarenador para luego conectarlo al colector existente de D=1.20 m. Las inundaciones son debidas al agua que baja por la cuneta e invade la carretera y zonas accesorias.

Actualmente la carretera a Baena en su ámbito urbano se encuentra totalmente urbanizada, y es entendida como vial de comunicación del tejido residencial con el equipamiento deportivo existente y el cementerio. La ejecución de las labores enumeradas anteriormente no tienen incidencia alguna de tipo urbanístico, debiendo ser la administración competente quien certifique el estado actual y grado de ejecución de las mismas.

Sobre la zona denominada Paraje El Palacio, con un nivel de riesgo "C".

- Fecha en la que se registró la inundación: enero 1997
- Localización: Intersección de las calles Alta y Jaén.
- Observaciones del técnico municipal: Desarenador y unos 100 metros de D=1000 mm. Para conectar al colector existente.
- Observaciones del encuestador: La cañada Paraje El Palacio (intersección de la C/ Alta y C/ Jaén) necesita un desarenador y una tubería mayor de la existente, ahora hay un D=500 mm. aprox. Lo suyo sería colocar un D=1000 mm. y conectarlo con el existente.

Se trata del encuentro entre dos calles en un tejido residencial consolidado e histórico, que actualmente se encuentra urbanizado y habitado. La ejecución de las labores anteriores, basadas en la disposición de un desarenador y unos 100 metros de D=1000 mm. para conectar al colector existente, no tiene incidencia de tipo urbanístico, debiendo ser la administración competente quien certifique el estado actual y grado de ejecución de las mismas.

Sobre la zona denominada Zona Buena Vista, con un nivel de riesgo "C".

- Fecha en la que se registró la inundación: enero 1997
- Localización: Zona Buena Vista.
- Observaciones del técnico municipal: Desarenador y unos 50 metros de D=500 mm. para conectar al colector existente.
- Observaciones del encuestador: La Zona Buena Vista carece de red de alcantarillado en su parte alta. La actuación inmediata es hacer una pequeña cuneta con su desarenador y colocar unos 50 metros de D=500 mm. para conectarlo con el saneamiento existente.

Se corresponde con el ámbito incluido en el PP-2, que actualmente cuenta con planeamiento desarrollado y la urbanización en fase de ejecución. La ejecución de las labores anteriores, basadas en la realización de una pequeña cuneta con su desarenador y colocar unos 50 metros de D=500 mm. para conectarlo con el saneamiento existente, no tienen incidencia alguna de tipo urbanístico, debiendo ser la administración competente quien certifique el estado actual y grado de ejecución de las mismas.

### **9.2.3. Sobre la disponibilidad de recursos.**

En general no se prevé un incremento en la demanda de recursos hídricos para el abastecimiento.

### **9.2.4. Saneamiento y depuración.**

Se modifica el artículo 6.25 según el literal adjunto, la obligatoriedad de una red de saneamiento separativa y de depuración de aguas residuales.

#### **Artículo 6.25. Red de saneamiento.**

1. La red debe discurrir necesariamente por los viales y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.

3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m<sup>2</sup>

4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.

5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.

6. En nuevos sectores de crecimiento la red de saneamiento será separativa, independiente para aguas pluviales y aguas residuales, debiendo adoptar técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

7. Será obligatoria la depuración de aguas residuales en todas las aglomeraciones urbanas del término municipal de acuerdo con la legislación vigente de aplicación<sup>(6.25.1)</sup>, debiendo adecuarse a los plazos establecidos en la citada norma, contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión.

### **9.3. SOBRE EL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

Según el informe adjunto emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio Delegación provincial de Córdoba de acuerdo a la posición y funciones asignadas a dicha ciudad en el Modelo Territorial de Andalucía contenido en el POTA, el documento de adaptación a la LOUA del PGOU de Doña Mencía no presenta ninguna contradicción con las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planificación territorial, en especial con el cumplimiento de las previsiones que la Norma 45 del citado POTA establece para los crecimientos propuestos.

### **9.4. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

---

(6.25.1) R.D.L. 11/1995, de 28 de diciembre, RD 506/96, de 15 de marzo

El Servicio de Carreteras de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio Delegación provincial de Córdoba realiza una valoración positiva a las determinaciones contenidas en el documento de adaptación a la LOUA del PGOU de Doña Mencía.

### **9.5. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA CONSEJERÍA DE CULTURA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CÓRDOBA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

#### **9.5.1. Bienes protegidos específicamente.**

##### **9.5.1.1. Sobre la inclusión en catálogo del inmueble sito en calle Juan Valera nº10, antiguo Pósito, según la disposición adicional sexta de la ley 14/2007, de 26 de noviembre de PHA.**

En el Catálogo Artístico y Monumental de la Provincia de Córdoba en relación al núcleo de Doña Mencía se hace mención a ... *que en el lado de la calle del pueblo, sobre el muro y patio, se construyó el Pósito, tomando la fachada donde quizás estaría la puerta de la fortaleza...* También se recoge como...*La torre Sur ha desaparecido, primero al construir las monjas su colegio en el solar del recinto, junto con algunos particulares y el ayuntamiento construyen un centro médico derribando lo que quedaba de muro mirando a la calle del pueblo.*

Según el artículo 2 y la Disposición Adicional Sexta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de LPHA, se establece:

*Disposición adicional sexta. Inscripción y transmisión de determinados bienes.*

1. *Los bienes muebles del Patrimonio Histórico Andaluz en los términos del artículo 2 de esta Ley que se encuentren en posesión de la Administración de la Junta de Andalucía, las entidades locales y las universidades quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.*

2. *Los bienes inmuebles del Patrimonio Histórico Andaluz y los elementos de los mismos de piedra, yeso, madera, forja, fundición, cerámica, azulejería y vidrio en los términos del artículo 2 de esta Ley que se encuentren en posesión de la Administración de la Junta de Andalucía, las entidades locales y las universidades quedan inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como bienes de catalogación general.*

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

*La presente Ley es de aplicación al Patrimonio Histórico Andaluz, que se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, en cuanto se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o industrial para la Comunidad Autónoma, incluidas las particularidades lingüísticas.*

El edificio situado en calle Juan Valera, nº 10 está calificado como equipamiento e incluido en el ámbito del Espacio Urbano de Interés "Entorno Castillo de Doña Mencía".



Este inmueble no está incluido en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Doña Mencía. En la foto adjunta, relativa al exterior del mismo, se puede observar como aparentemente no quedan vestigios del antiguo Pósito. No obstante, la información de carácter histórico y arqueológico aparecida, como consecuencia de las labores realizadas en el citado inmueble, pone en evidencia la existencia de restos en su interior del antiguo Pósito Municipal de la Villa de Doña Mencía.

Así pues, se trata de un inmueble singular e integrante del Patrimonio Histórico Andaluz en base a sus reconocidos valores históricos y etnográficos. Al hallarse en posesión de una entidad local se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General en virtud de la disposición adicional sexta de la ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En base a lo anterior este inmueble se incluye en Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Doña Mencía con nivel de protección Estructural. Ello supone incorporar las siguientes modificaciones:

- Plano OC.4.1. Se incluye la parcela citada como perteneciente al Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Doña Mencía con nivel de protección Estructural.
- Plano OC.5. Se incluye la parcela citada como perteneciente al Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Doña Mencía con nivel de protección Estructural.
- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Elaboración de una nueva ficha de catalogo referida a c/ Juan Valera nº10, con nivel de protección Estructural.
- Normas Urbanísticas. Se incorpora en el listado de edificios con nivel de protección estructural, artículo 7.12, como calle Juan Valera nº 10. En los criterios de intervención, artículo 7.16, referidos a edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio edificado con nivel de protección Estructural se incluye que, para los inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A), se cumplirá lo establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación. El nuevo literal de los artículos 7.12 y 7.16, será el siguiente:

**Artículo 7.12. Definición y ámbito de aplicación.**

*1. El Nivel de Protección Estructural es el asignado a la edificación tradicional cuyo valor arquitectónico o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección monumental e integral, pero que por sus características tipológicas, valores constructivos, o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.*

*2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel de Protección Estructural en el Plano de Ordenación Completa. Se incluyen los siguientes:*

- Calle Antonio Machado, 3.
- Calle Bendición, 3.
- Calle Bendición, 8-10. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Bendición, 13.
- Calle Bendición, 14. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Bendición, 23.
- Calle Bendición, 24.
- Calle Colón, 14.
- Avenida Doctor Fleming, 7.
- Ermita del Calvario.
- Calle Federico García Lorca, 2 y 4. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Federico García Lorca, 20. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Granada, 7. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Granada, 13.
- Calle Granada, 15. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Granada, 16.
- Calle Granada, 18. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Granada, 20.
- Calle Granada, 27.
- Calle Jesús, 8.
- Calle Juan Valera, 9.
- Calle Juan Valera, 10. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según DA sexta ley 14/2007, de 26 de noviembre, del PHA
- Calle Llana, 6. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Obispo Cubero, 2.
- Calle Obispo Cubero, 6.
- Calle Obispo Cubero, 8.
- Calle Peñuelas, 9.
- Calle Pilar de Arriba, 21.
- Plaza de Andalucía, 8.
- Plaza de Andalucía, 9.
- Calle Ramón y Cajal, 2, 4 y 6. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.
- Calle Ramón y Cajal, 3.
- Calle San José, 2.
- Iglesia situada en Plaza de España. Incluido en el Inventario del Patrimonio de Interés Histórico Artístico. Ministerio de Cultura.

**Artículo 7.16. Intervención sobre edificios catalogados con nivel de protección estructural.**

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y obras de reforma según lo establecido en este Título, así como obras de nueva edificación siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados, y se realicen de acuerdo con lo dispuesto en la correspondiente ficha de catálogo y en las ordenanzas de zona.

En el caso de bienes inscritos en el C.G.P.H.A., será en todo caso de aplicación el régimen de competencias derivado de la aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico artístico.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demoliera cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de reconstrucción aquellas partes de la edificación sobre las que existiera la obligación de mantenerlas íntegramente.

3. En la "área de protección estructural", definida en la correspondiente ficha de catálogo, sólo se permitirán obras de conservación y mantenimiento, y de reforma en la que no se afecten los elementos catalogados recogidos en la correspondiente ficha de Catálogo que definen las principales características arquitectónicas del edificio.

4. En la "área de protección volumétrica", definida en la correspondiente ficha de catálogo, se permitirán obras de nueva planta si bien deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta, así como otros elementos establecidos en la correspondiente ficha de catálogo.

5. En el resto de la parcela se permiten intervenciones que no afecten a elementos o espacios catalogados con obras de sustitución y ampliación, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, definida por la "área de protección estructural" y la propuesta situada en la "área de protección volumétrica", respondiendo a lo establecido en la correspondiente ficha de catálogo y dentro de lo permitido por las condiciones particulares de zona.

6. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y demolición.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio comparativo del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, en caso de intervención o reforma sobre la misma.

f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del "área de protección estructural" y la propuesta definida en la "área de protección volumétrica".

g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva, acompañando a la solicitud de demolición y con levantamiento expreso del estado actual de edificio y de las zonas a demoler en el mismo.

### **9.5.1.2. Sobre la adecuación del Castillo a la delimitación del Bien de Interés Cultural.**

Existe en la documentación del presente PGOU cierta discordancia en los ámbitos representados del BIC del castillo de Doña Mencía entre el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y los planos OE.2.1, OC.4.1 y OC.5.

Se propone la modificación de los anteriores de manera que el ámbito del BIC del Castillo de Doña Mencía se corresponda con el recinto amurallado, en virtud de la D. 22 de abril de 1949 y DA 2ª ley 16/1985 de LPHE, no incluyendo las viviendas colindantes que se proponen en el expediente de delimitación BIC facilitado por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, al no haberse iniciado su trámite de aprobación. Todo lo anterior supondría las siguientes modificaciones:

- Plano OE.2.1. Se modifica el ámbito recogido como BIC y como edificio con nivel de protección monumental referido al Castillo de Doña Mencía. Se mantiene como SG de equipamientos sólo la parcela catastral referida al castillo de Doña Mencía.

- Plano OC.4.1. Se modifica el ámbito recogido como nivel de protección monumental referido al Castillo de Doña Mencía. En este plano, además, se subsana la falta de tramado de determinados edificios que están incluidos en el Espacio Urbano de Interés "Entorno Castillo de Doña Mencía", en concreto los equipamientos colindantes al castillo de Doña Mencía.

- Plano OC.5. Se modifica el ámbito recogido como nivel de protección monumental referido al Castillo de Doña Mencía.

- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Se modifica la ficha de catálogo correspondiente al Castillo de Doña Mencía con nivel de protección monumental. El nuevo ámbito se corresponde con el recinto amurallado, que

incluye íntegramente a la parcela catastral correspondiente al Castillo de Doña Mencía, y parcialmente a la correspondiente al Hogar o Club del Pensionista. Este nuevo ámbito lógicamente se corresponde con el incluido en los planos referidos anteriormente.

### **9.5.1.3. Sobre el entorno de protección de 50 metros aplicado al Castillo según Ley 14/2007, de 26 de noviembre de PHA.**

El entorno de protección referido al BIC del Castillo de Doña Mencía se encuentra recogido en la correspondiente ficha de catálogo sólo a nivel de texto y en el artículo 7.11 de las Normas Urbanísticas.

Además, se incorpora mediante texto el entorno de BIC referido al Castillo de Doña Mencía de 50 metros en los planos siguientes:

- Plano OC.4.1. Se incorpora como texto el entorno de BIC referido al Castillo de Doña Mencía de 50 metros según DA 4ª Ley 14/2007 LPHA.

- Plano OE.2.1. Se incorpora como texto el entorno de BIC referido al Castillo de Doña Mencía de 50 metros según DA 4ª Ley 14/2007 LPHA.

### **9.5.1.4. Sobre las fichas de catálogo de los Escudos.**

#### - Sobre las direcciones postales de las fichas de Escudos.

Se modifican las direcciones postales relativas a las fichas de catálogo de Escudos, afectando a las Normas Urbanísticas –artículo 7.27. Escudos- y al listado del Catálogo de bienes y espacios protegidos, siendo el literal del artículo 7.27 el siguiente:

#### **Artículo 7.27. Escudos.**

1. Se consideran Escudos de interés para su protección los que se encuentran recogidos en los Planos de Ordenación Completa y en el correspondiente Catálogo

Se incluyen aquellos escudos de inmuebles destacables por sus valores artísticos, singularidad, y/o constituir ejemplos de referencia de estas soluciones arquitectónicas.

2. Resultado del análisis realizado, los Escudos de interés objeto de protección son los siguientes:

- E.1. Calle Granada, nº15
- E.2. Calle Llana, nº4
- E.3. Calle Llana, nº6.
- E.4.1. Iglesia Convento de Dominicos I.
- E.4.2. Iglesia Convento de Dominicos II.
- E.4.3. Iglesia Convento de Dominicos III.
- E.4.4. Iglesia Convento de Dominicos IV.
- E.4.5. Iglesia Convento de Dominicos V.
- E.5. Calle Jesús, nº8
- E.6. Calle Obispo Cubero, nº8.
- E.7. Avenida Doctor Fleming, s/n.
- E.8. Calle Pilarito, nº2.

**- Sobre la ficha de calle Pilarito nº2.**

Existen dos fichas referidas a calle Obispo Cubero, 8, correspondiendo la última a E.8 calle Pilarito nº2. En este sentido se modifica la citada ficha de catálogo.

**9.5.1.5. Sobre medidas que eviten la contaminación visual o preceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz**

Sobre la incorporación de medidas que eviten la contaminación visual o preceptiva de los bienes inscritos en el catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz conforme al artículo 19 LPHA. El literal del citado artículo es el siguiente:

*Artículo 19. Contaminación visual o perceptiva.*

1. Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impida o distorsione su contemplación.

2. Los municipios en los que se encuentren bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía deberán recoger en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales de edificación y urbanización medidas que eviten su contaminación visual o perceptiva. Tales medidas comprenderán, al menos, el control de los siguientes elementos:

- a) Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
- b) Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.
- c) Las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.
- d) La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- e) La colocación de mobiliario urbano.
- f) La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

3. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos a los que se refiere este artículo estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso.

Al respecto cabe indicar que el PGOU de Doña Mencía cuenta con unas Condiciones de Imagen Urbana de carácter general, junto a las de zona correspondiente, que tal como se recoge en el listado adjunto se pueden entender suficientes al respecto. No obstante, conviene indicar que la incorporación de aspectos relacionados en lo anterior supera el objetivo fundamental del presente PGOU de Doña Mencía que es la adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA.

**Sección 2. CONDICIONES DE IMAGEN URBANA.**

*Artículo 6.14. Definición.*

*Artículo 6.15. Composición y materiales de fachada.*

*Artículo 6.16. Balcones y rejas.*

*Artículo 6.17. Miradores y cierres.*

*Artículo 6.18. Aleros y cornisas.*

*Artículo 6.19. Portadas, escaparates y rótulos publicitarios.*

*Artículo 6.20. Cubiertas.*

*Artículo 6.21. Medianerías*

*Artículo 6.22. Cerramientos provisionales*

*Artículo 8.15. Condiciones de imagen urbana.*

*Artículo 7.14. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos. (OE)*

**9.5.1.6. Sobre la Torre de la Plata.**

En relación a las coordenadas de la Torre de la Plata y a su entorno de protección de 200 metros, se considera lo siguiente:

- Modificación de la ficha de catálogo, incorporando las coordenadas facilitadas de la misma.

X	Y
379217,977	4155968,38
379216,581	4155970,19
379215,843	4155973,06
379218,059	4155975,03
379222,246	4155974,62
379222,656	4155970,60
379222,903	4155968,47

- Plano OC.3. Se incorpora como texto el entorno de BIC referido a la Torre

de la Plata de 200 metros según DA 4ª Ley 14/2007 LPHA.  
- Plano OE.1. Se incorpora como texto el entorno de BIC referido a la Torre de la Plata de 200 metros según DA 4ª Ley 14/2007 LPHA.

Por otro lado, se crea una nueva categoría de SNU de Especial Protección por Legislación Específica BIC en donde se incluiría el ámbito de este edificio, de acuerdo con el artículo 11.28, cuyo literal es el siguiente:

**Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC) (OE)**

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico inscritos -o con expediente de inscripción incoado- como Bienes de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA). Tanto el bien como su entorno aparecen grafiados en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. En el caso de los BIC sin delimitación expresa del entorno, le será de aplicación lo establecido al respecto en la legislación sectorial<sup>(11.28.1)</sup>.

2. Se incluye en este tipo de suelo los elementos y/o lugares que se relacionan a continuación:

- H.1. Torre de la Plata (B.I.C.)

3. Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente, a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas. En el caso B.I.C o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se atenderá a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio<sup>(11.28.2)</sup>.

**9.5.1.7. Sobre la consideración de los castillos como Monumentos según el Decreto de 22 de abril de 1949.**

En la documentación facilitada por la Consejería de Cultura estos yacimientos no tienen la consideración de BIC como ocurre con la Torre de la Plata. En este, según la documentación facilitada su Declaración como Monumento histórico- artístico obedece al Decreto 22 de abril de 1949 y la Disposición Adicional Segunda de LPHE de 29 de junio de 1985, en donde .. Se consideran asimismo de interés cultural y quedan sometidos al régimen previsto en la presente Ley los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 449/1973.

(11.28.1) Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, Disposición adicional segunda.

(11.28.2) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Realizada consulta al respecto en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, la nueva documentación facilitada no aclara que los yacimientos mencionados tengan la consideración de BIC. Por otro lado, la legislación vigente en materia de patrimonio establece mecanismos para su declaración como BIC sin necesidad de recurrir a una legislación promulgada en el año 1949. Más aún si consideramos que esta ley no surgió para la declaración como Monumento histórico- artístico yacimientos arqueológicos que, probablemente en aquella época, no contaban ni tan siquiera con restos visibles o emergentes.

En base a lo anterior, se consideran los yacimientos El Laderón, Oreja de la Mula, Majada del Serrano, Genazar y Fuente del Aguardiente como pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado según el ámbito de protección proveniente de las coordenadas facilitadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

## 9.5.2. Patrimonio arqueológico.

### 9.5.2.1. Sobre la inclusión de los yacimientos inventariados por el SIPHA.

Respecto a los 10 yacimientos restantes inventariados por el SIPHA se propone lo siguiente:

Cerro de San Cristóbal. Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que aparecen restos evidentes de bienes inmuebles basados en un recinto fortificado de planta rectangular, siendo sus muros Norte y Sur los mejor conservados.

Cerro de las Pozas. No se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico en tanto que sólo aparecen abundantes restos romanos en el citado cerro. No se encuentra excavado.

Casilla de la Plata. Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que aparecen restos evidentes de bienes inmuebles basados en restos romanos y medievales en restos de construcciones, cerámicas, ladrillos con rosetón y monedas.

Cruz de los Aguijones. No se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico en tanto que abundan las cerámicas comunes, téglulas y terra sigillata. No se encuentra excavado.

El Tinado. Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que aparecen restos evidentes de bienes inmuebles como restos de una construcción rectangular de opus caementicium.

Fuente del Río. No se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que sólo se encontraron varios fustes de columnas y capiteles.

Llano Medina. No se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que sólo se encontró una interesante inscripción “VIATOR VIAM PVBLICAM DEXTRA PETE”.

Piedra del Almez. Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que labores agrícolas dejan al descubierto con cierta frecuencia tumbas de época romana y medieval.

La Venta. Se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que aparecen restos evidentes de bienes inmuebles basados en restos de fortificación a base de pequeñas piedras irregulares acuñadas con ripios y trozos de cerámica industrial, aunque en las esquinas se observan bloques de mayores dimensiones y mejor desbastado.

Camino de Metedores. No se incluye en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico ya que sólo existe el empedrado de difícil delimitación cronología, si bien su trazado debió ser fruto de los pobladores de los yacimientos ibéricos y romanos por donde discurre.

En la Tabla adjunta se recogen los yacimientos arqueológicos según la vigente RNN.SS de Planeamiento de Doña Mencía, los contenidos en el listado facilitado por la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía y los incluidos, en base a lo anterior, en el presente PGOU:

RNNSS DOÑA MENCÍA      SIPHA CULTURA      PGOU DOÑA MENCÍA      Categoría SNU

T	Torre de la Plata	H1	Torre de la Plata	H1	Torre de la Plata	SNUEP LE BIC
O	Oreja de la Mula	15	Oreja de la Mula	Y4	Oreja de la Mula	SNUEP PU Paisajístico
L	El Laderón	2	El Laderón	Y1	El Laderón	SNUEP LE P. Natural
P	Cerro de las Pozas	3	Cerro de las Pozas	No	No	SNU N Campiña
B	Camino de Balachar	No	No			
1	Piedra del Almez	10	Piedra del Almez	Y5	Piedra del Almez	SNUEP LE P. Natural
2	El Alon	No	No			
3	Llano Medina	9	Llano Medina	No	No	SNUEP PU Viaria
4	El Henzar	No	No			
	Fuente del		Fuente del			
5	Aguardiente	7	Aguardiente	Y6	Fuente del Aguardiente	SNUEP PU Viaria
6	Cruz de los Aguijones	5	Cruz de los Aguijones	No	No	SNUEP LE P. Natural
7	Fuente del Río	8	Fuente del Río	No	No	SNU N Campiña
8	La Venta	13	La Venta	Y7	La Venta	SNU N Campiña
9	La Higuera	No	No			
10	Majada del Serrano	11	Majada del Serrano	Y2	Majada del Serrano	SNUEP LE P. Natural
		12	Genazar	Y3	Genazar	SNUEP LE P. Natural
		1	Cerro de San Cristóbal	Y8	Cerro de San Cristóbal	SNUEP PU Paisajístico
		6	El Tinado	Y9	El Tinado	SNUEP PU Paisajístico
		4	Casilla de la Plata	Y10	Casilla de la Plata	SNUEP LE P. Natural
		14	Camino de Metedores	No	No	SNUEP LE P. Natural

De este modo se propone la inclusión en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico de los 6 yacimientos anteriores, lo que supondrá:

- La nueva elaboración e inclusión de las fichas de catálogo correspondientes.
- La modificación del plano OC.4.1 incorporando los 6 yacimientos mencionados.
- Se modifican las Normas de Protección del Patrimonio Arqueológico, artículo 7.20, incluyendo los yacimientos anteriores.

Así el nuevo literal del artículo 7.20, será el siguiente:

**Artículo 7.20. Criterios de Protección Arqueológica.**

1. Tendrán consideración de bienes del Patrimonio Arqueológico los que se relacionan en el presente Catálogo del PGOU, recogidos en los planos de Ordenación Completa, y los que en el desarrollo de las mismas alcancen tal consideración por determinación expresa del Ayuntamiento o de la Administración competente.

2. En el caso de hallazgos casuales de interés arqueológico en cualquier clase de suelo (urbano, apto para urbanizar o no urbanizable), se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección arqueológica.

3. El presente PGOU, identifica los siguientes yacimientos:

- H.1. Torre de la Plata. Monumento Histórico Artístico según Decreto 22 de abril de 1949. Bien de Interés Cultural como Monumento según DA 2ª LPHE, de 29 de junio de 1985.
- Y.1. El Laderón. Propiedad privada con uso agrícola.

- Y.2. La Majada del Serrano.
- Y.3. Genazar.
- Y.4. La Oreja de la Mula. Propiedad privada individual.
- Y.5. Piedra del Almez.
- Y.6. Fuente del Aguardiente.
- Y.7. La Venta.
- Y.8. Cerro de San Cristóbal.
- Y.9. El Tinado.
- Y.10. Casilla de la Plata.

Por otro lado se modifica el artículo 7.21, referido a los criterios de intervención en los yacimientos arqueológicos, eliminando que *Las actuaciones sujetas a licencia deberán contar previamente con informe favorable de la Administración competente*. Ello es consecuencia de la reunión mantenida con los Servicios Centrales del SAU de la Diputación de Córdoba, siendo el nuevo literal del citado artículo el siguiente:

*Artículo 7.21. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.*

*1. Cualquier tipo de actuación a realizar en el ámbito de los yacimientos arqueológicos reseñados deberá ser notificada a la Administración competente en materia de protección del patrimonio, a fin de que se establezcan las cautelas que estime necesarias.*

*En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., las intervenciones atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación <sup>(7.21.1)</sup>. Para la Torre de la Plata de Doña Mencía se establece un entorno de protección de 200 metros según se establece en la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.21.2)</sup>.*

*2. En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación*

### **9.5.2.2. Sobre la normativa arqueológica.**

La normativa arqueológica se encuentra incluida en el capítulo 4 del Título 7 referido a Protección del Patrimonio Arqueológico que, tal como se recoge en el listado adjunto, se pueden entender suficiente en relación a los aspectos requeridos. Conviene indicar también que la incorporación de aspectos relacionados con lo anterior, suponen la modificación del planeamiento vigente, aspecto que supera el objetivo fundamental del presente PGOU de Doña Mencía que es la adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA.

---

(7.21.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, ley 14/2007 de LPHA, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
(7.21.2) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

## **Capítulo 4. Protección del Patrimonio Arqueológico.**

*Artículo 7.18. Bienes objeto de protección.*

*Artículo 7.19. Patrimonio arqueológico.*

*Artículo 7.20. Criterios de Protección Arqueológica.*

*Artículo 7.21. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.*

### **9.5.3. Otros bienes del patrimonio histórico.**

#### **9.5.3.1. Sobre el Molino de los Vergara.**

El expediente de declaración como BIC del Molino de los Vergara, previa consulta realizada en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, no se encuentra aprobado ni iniciada su tramitación. Por otro lado, el vigente documento de planeamiento, como Adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA, no contempla entre sus objetivos la modificación de las determinaciones contenidas en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos. De este modo, se mantienen las condiciones establecidas en el planeamiento general vigente.

#### **9.5.3.2. Sobre la inclusión de otros bienes inmuebles.**

La incorporación en el Catálogo del Patrimonio edificado de la Estación de Tren, el Cementerio y la Hornacina de calle Llana, supondría la modificación del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos del planeamiento vigente, aspecto que supera los objetivos del presente PGOU de Doña Mencía cuyo cometido es la adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA.

Conviene aclarar también que la inclusión de los edificios anteriores en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos no proviene o deriva del cumplimiento de la legislación patrimonial vigente de aplicación, como es el caso de la modificación del ámbito referido al BIC Castillo de Doña Mencía, sino que sería voluntad expresa del planeamiento, caso que, como ya se ha comentado anteriormente, supera en sus objetivos a la presente adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA.

## **9.6. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR EL SERVICIO CENTRAL DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO SOSTENIBLE UNIDAD**

## **DE EXPROPIACIONES, AUTORIZACIONES E INCIDENCIAS DE LA DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.**

En el informe emitido por el Servicio Central del Área de Infraestructura y Desarrollo Sostenible Unidad de Expropiaciones, Autorizaciones e Incidencias de la Diputación de Córdoba se indica que la propuesta del PGOU es totalmente compatible con la legislación sectorial de carreteras.

### **9.7. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL MINISTERIO DE FOMENTO.**

En el informe emitido por La Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se recoge que el término municipal de Doña Mencía no afecta, ni se encuentra en zona de influencia de ninguna infraestructura existente o futura dependiente de esta Unidad de Carreteras.

### **9.8. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR LA SECRETARIA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES Y PARA LA SOCIEDAD DE INFORMACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TÉCNICA DEL MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO.**

Respecto a las observaciones a los artículos 4.46 y 4.47, estos artículos no existen en el PGOU de Doña Mencía. En dicho texto normativo existe una remisión a la legislación específica de aplicación a través del artículo 6.23 cuyo literal se acompaña, que entendemos suficiente en relación a la obligatoriedad de que todos los edificios deban disponer, además de canalizaciones telefónicas, antenas colectivas de televisión y frecuencia modulada, de una infraestructura común de telecomunicaciones.

#### **Artículo 6.23. Condiciones generales**

*1. Las determinaciones de los proyectos de urbanización que ejecuten las previsiones del Plan, así como las características de las obras ordinarias de urbanización, se ajustarán a las condiciones establecidas en el presente capítulo, así como a las impuestas en la normativa técnica de aplicación.*

*2. El Plan establece como criterio general de urbanización el soterramiento de todas las infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico en media y baja tensión, alumbrado público, telecomunicaciones y gas).*

### **9.9. SOBRE EL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL SOBRE EL PGOU DE DOÑA MENCÍA ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA EMITIDO POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.**

El Informe Previo de Valoración Ambiental emitido sobre el PGOU de Doña Mencía adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía se considera Viable.

### **9.10. SOBRE EL INFORME EMITIDO POR DE LA DELEGACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO GUADAJEZ. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.**

#### **9.10.1. Sobre el análisis y valoración del contenido documental.**

El plano I.2.2 se corresponde con el planeamiento vigente de los sectores industriales del Henazar, que consideramos suficiente.

Se puede entender como válida la codificación y numeración adoptada para los planos en el PGOU Doña Mencía. Los códigos iniciales indican si corresponden a Ordenación Estructural (OE) o Completa (OC), y a continuación el número de orden en el total de planos.

Se modifica el color de la trama correspondiente al SNU de protección paisajística para evitar su confusión con el SNU de carácter rural campiña en el plano OC.3.

En el plano OC.3 se aumentará el grosor de la línea de ubicación de los elementos singulares y la disposición de código de identificación en el extremo de ésta, para así mejorar su lectura e identificación.

### **9.10.2. Sobre el análisis y valoración de las propuestas y determinaciones urbanísticas.**

#### **9.10.2.1. Sobre la clasificación de suelo.**

Se puede considerar como suficiente la referencia que se realiza en los apartados 3.4, 4.2, 5.3, y 6.5 de la Memoria sobre la identificación de los sistemas generales, constituyendo el resto los sistemas locales.

#### **9.10.2.2. Sobre las categorías en suelo urbano.**

No existen deficiencias a subsanar.

#### **9.10.2.3. Sobre la ordenación estructural y pormenorizada del suelo urbano consolidado.**

No existen deficiencias a subsanar.

#### **9.10.2.4. Sobre la ordenación estructural en suelo urbano no consolidado.**

En determinadas Áreas de Reforma Interior se han previsto reservas para aparcamientos públicos. Esta dotación contribuirá a reducir el déficit de aparcamientos en caso de ser efectiva en estos ámbitos de la ciudad de Doña Mencía. En ningún caso supone disminución de aprovechamiento, ya que se dispondrá en los viarios públicos propuestos cuyas latitudes deben posibilitarlos.

#### **9.10.2.5. Sobre la ordenación estructural en suelo urbanizable.**

Se considera que puede ser adecuado mantener la superficie recogida en el planeamiento general vigente en el caso del SOUT-1, antiguo PP-2 "Tras Avenida Doctor Fleming", en tanto que existe una remisión expresa al mismo en la correspondiente ficha de planeamiento.

Se entiende adecuado el entendimiento del Instituto de Secundaria y Nuevo Hotel como sistemas en suelo Urbanizable, de acuerdo con la clasificación del planeamiento general vigente.

#### **9.10.2.6. Sobre el tratamiento del suelo urbanizable.**

No existen deficiencias a subsanar.

#### **9.10.2.7. Sobre la normativa urbanística.**

Se considera que puede ser adecuada la remisión expresa al planeamiento de desarrollo que se realiza en las correspondientes fichas de planeamiento para los sectores que cuentan con planeamiento desarrollado –SUCT-1 y SUCT-2-.

Se modifican las fichas de planeamiento SUCT-1, SUCT-2, SUOT-1 SUOT-2 Y SUOT-3, debiendo denominar sus ámbitos como "Sector" y no como "Con planeamiento de desarrollo".

#### **9.10.2.8. Sobre el catálogo de bienes y espacios protegidos.**

Con fecha 07-02-2003, tal como se recoge en el apartado 2.1 de la Memoria, fue aprobada definitivamente de la Modificación Puntual de la RNN SS de Doña Mencía relativa a "nueva UE-17 Molino de Lama". En la citada modificación entre sus objetivos, además de la delimitación de la nueva UE, se encuentra la "exclusión del edificio: Molino Lama, del listado de edificios con nivel de protección estructural, en las NN.SS. de Doña Mencía".

Han sido incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico aquellos yacimientos arqueológicos que presentan restos emergentes investigados, que cuentan con interés patrimonial y disponen de una localización exacta de su ámbito en coordenadas UTM.

Existe un error en relación a la referencia a la segunda parte en las fichas de catálogo del patrimonio arqueológico. Se modifica en el sentido siguiente:

#### **3. CATALOGO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.**

##### **3.1. Características generales.**

*De acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación en materia de patrimonio histórico artístico, se consideran bienes objeto de protección específica los inmuebles y objetos muebles de interés paleontológico, arqueológico y etnográfico, así como los yacimientos arqueológicos,*

entendiendo por tales: los lugares donde existen bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

Para cada uno de los yacimientos arqueológicos que se encuentra recogidos en este Catálogo se definen los elementos catalogados y discordantes en cumplimiento de La Ley del Patrimonio Histórico Español

### 3.2. Fichas del Catálogo del Patrimonio Arqueológico.

Las fichas del Catálogo del Patrimonio Arqueológico responden al modelo utilizado en el Catálogo del Patrimonio Edificado, si bien sólo contienen una primera parte relativa a información genérica sobre bien catalogado, estando recogidos los criterios de intervención en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Todos los elementos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Los criterios de intervención sobre los mismos serán los contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

## 4. CATALOGO DE ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

### 4.1. Características generales.

Son aquellos espacios urbanos representativos del carácter del centro histórico de Doña Mencía. Resultado del análisis realizado, los espacios urbanos objeto de protección son "EU.1. Entorno Castillo de Doña Mencía" y "EU.2. Calles Agua, Colón y Bendición". Se caracterizan por su trama viaria marcadamente orgánica, con presencia de ensanchamientos y dilataciones, predominio de una tipología edilicia tradicional de carácter rural, con imágenes urbanas de tratamiento uniforme en sus fachadas, cierta arbitrariedad en la altura de las edificaciones, existencia de inmuebles pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, vistas extrínsecas de interés -hacia la Sierra Abrevia- y pavimento tradicional.

En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, las condiciones de protección e intervención definidas en éste, garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos. En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito de estos espacios urbanos de interés, y que no son pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, las condiciones de intervención se establecen en las ordenanzas correspondientes a su calificación junto a las recogidas en el presente catálogo.

### 4.2. Fichas del Catálogo de Conjunto Urbano de carácter singular.

Las fichas del Catálogo de Espacios Urbanos de interés responden al modelo utilizado en el Catálogo del Patrimonio Edificado. Se encuentran estructuradas en dos partes, la primera contiene información genérica sobre el bien catalogado, y en la segunda parte se definen los elementos catalogados, elementos discordantes y las medidas correctoras sobre los mismos.

## 5. CATÁLOGO DE FUENTES, ESCUDOS, ÁRBOLES Y ARQUITECTURA RURAL DE INTERÉS

### 5.1. Características generales.

Se incluyen dentro de este apartado aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, que posean valor histórico, etnológico o antropológico, recogidos en los Planos Ordenación Completa y en el correspondiente Catálogo

Se contemplan las siguientes categorías:

- a) Fuentes, como elementos que contribuyen a la estructuración del territorio.
- b) Los escudos a proteger en el núcleo de Doña Mencía.
- c) Árboles de interés a proteger en el término de Doña Mencía.
- c) Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural.

### 5.2. Fichas del Catálogo de fuentes, escudos, árboles y arquitectura rural de interés.

Las fichas del Catálogo de fuentes, escudos, árboles y arquitectura rural de interés responden al modelo utilizado en el Catálogo del Patrimonio Edificado, si bien sólo contienen una primera parte relativa a información genérica sobre bien catalogado, estando recogidos los criterios de intervención en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Todos los elementos catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente Plan General. Los criterios de intervención sobre los mismos serán los contemplados en las presentes Normas Urbanísticas.

Por otro lado se incluye en el listado de edificios pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado con nivel de protección estructural el correspondiente a:

- Calle Juan Valera, 10. Inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Catalogación General según DA sexta ley 14/2007, de 26 de noviembre, del PHA

Asimismo se actualiza el listado de yacimientos arqueológicos y el de escudos, en el sentido siguiente:

Los Escudos de interés objeto de protección son los siguientes:

- E.1. Calle Granada, nº15
- E.2. Calle Llana, nº4
- E.3. Calle Llana, nº6.
- E.4.1. Iglesia Convento de Dominicos I.

- E.4.2. Iglesia Convento de Dominicos II.
- E.4.3. Iglesia Convento de Dominicos III.
- E.4.4. Iglesia Convento de Dominicos IV.
- E.4.5. Iglesia Convento de Dominicos V.
- E.5. Calle Jesús, nº8
- E.6. Calle Obispo Cubero, nº8.
- E.7. Avenida Doctor Fleming, s/n.
- E.8. Calle Pilarito, nº2.

El presente PGOU, identifica los siguientes yacimientos:

- H.1. Torre de la Plata. Monumento Histórico Artístico según Decreto 22 de abril de 1949. Bien de Interés Cultural como Monumento según DA 2ª LPHE, de 29 de junio de 1985.
- Y.1. El Laderón. Propiedad privada con uso agrícola.
- Y.2. La Majada del Serrano.
- Y.3. Genazar.
- Y.4. La Oreja de la Mula. Propiedad privada individual.
- Y.5. Piedra del Almez.
- Y.6. Fuente del Aguardiente.
- Y.7. La Venta.
- Y.8. Cerro de San Cristóbal.
- Y.9. El Tinado.
- Y.10. Casilla de la Plata.

## 9.11. SOBRE EL PERFECCIONAMIENTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las modificaciones incorporadas en el documento de Normas Urbanísticas como consecuencia de su adecuación al Modelo de Normas Urbanísticas perfeccionado o actualizado por los servicios centrales del SAU de la Excm. Diputación de Córdoba son las recogidas en los apartados siguientes.

### 9.11.1. Sobre el Título I. Disposiciones generales.

En el artículo 8 se define la publicidad del Plan General que supone la modificación del artículo 1.8, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 1.8. Publicidad del Plan General.**

1. Cualquier persona tiene derecho al acceso y consulta del contenido del Plan, garantizándose dicha publicidad en los términos previstos en la legislación urbanística <sup>(1.8.1)</sup>.

El ejercicio de este derecho, y en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, se podrá hacer efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a) Consulta directa
- b) Consultas previas
- c) Informaciones urbanísticas
- d) Cédulas urbanísticas

#### 2. Consultas directas:

Toda persona tiene derecho a consultar gratuitamente la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento conforme a la legislación que regula el acceso a ésta, en los lugares y condiciones fijadas por el Ayuntamiento. Se podrán solicitar copias de esta documentación conforme se regule en la ordenanza municipal de aplicación.

#### 3. Consultas previas:

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

#### 4. Informaciones urbanísticas:

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos del Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

#### 5. Cédulas urbanísticas:

---

(1.8.1) RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo (en adelante TRLS), art 4.c, LOUA, art. 40 y Decreto 2/2004 de Registros Administrativos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, art. 24.

Las informaciones urbanísticas podrán tener contenido de cédula urbanística conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(1.8.2)</sup>.

### 9.11.2. Sobre el Título II. Régimen urbanístico del suelo.

En el artículo 16 se define el régimen de fuera ordenación que supone la modificación el artículo 2.7, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### Artículo 2.7. Fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. También puede producir esta situación la disconformidad sobrevenida por la entrada en vigor de otras normativas urbanísticas distintas del Plan (desde una Ley a una ordenanza urbanística) e incluso de otras normativas sectoriales. Finalmente, en esta situación se encuentran también las construcciones, edificaciones o instalaciones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la primera planificación urbanística del municipio.

Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística <sup>(2.7.1)</sup>:

a) Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello <sup>(2.7.2)</sup>.

b) Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación <sup>(2.7.3)</sup> :

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación:

-Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de

Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.

-En suelo urbano consolidado las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.

-En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

-En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan sobre actuaciones autorizables a cada una de estas situaciones es el siguiente <sup>(2.7.4)</sup>:

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el tipo A) definido en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, conforme a la regulación de usos establecida por el Plan.

Serán también autorizables las obras de mejora o reforma que impliquen ampliación de la edificación existente, siempre que no supongan la superación de la ocupación y edificabilidad

(1.8.2) LOUA, art. 40.4

(2.7.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53.

(2.7.2) LOUA, art.185.1.

(2.7.3) LOUA, art. 34.b)

(2.7.4) LOUA, Disposición Adicional Primera.

máxima asignada por el Plan a la parcela, y que la ampliación proyectada no agrave la disconformidad con las determinaciones del Plan.

En edificaciones, construcciones o instalaciones situadas en suelo no urbanizable, será autorizable la ampliación siempre que aquellas cuenten con título jurídico habilitante y siempre que dichas obras no agraven el incumplimiento de la regulación de distancia a linderos y de alturas establecida por el Plan para el uso de que se trate.

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los tipos A), B) y D) subtipos a), b) y c), definidos en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas <sup>(2.7.5)</sup>, en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística <sup>(2.7.6)</sup>.

Se perfeccionan los artículos 19 y 20 que supone la modificación de los artículos 2.11 y 2.12, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 2.11. Obtención del suelo para sistemas locales <sup>(2.11.1)</sup>.**

1. En Suelo Urbano:

a) En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.

b) En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación

2. En Suelo Urbanizable:

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

**Artículo 2.12. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales <sup>(2.12.1)</sup>.**

1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos, así como por proyectos de obra ordinarios.

2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre

---

(2.7.5) LOUA, Título VI.

(2.7.6) TRLS, Disposición Transitoria Quinta.

(2.11.1) LOUA, art. 139,140 y 141.

(2.12.1) LOUA, art. 143.1.

que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

### 9.11.3. Sobre el Título III. Desarrollo y ejecución del Plan General.

Se perfecciona el artículo 27 que supone la modificación el artículo 3.4, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 3.4. Proyectos Técnicos**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado puede ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. El Plan considera los siguientes tipos de proyectos técnicos:

- a) De urbanización.
- b) De obras ordinarias de urbanización.
- c) De edificación o demolición.
- d) De actividades e instalaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deben venir redactados por técnicos competentes en relación con el objeto del proyecto, y visados por el colegio profesional correspondiente cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación aplicable. El requerimiento de visado será sustituido, en los proyectos redactados por las Administraciones Públicas, por el de supervisión <sup>(3.4.1)</sup>.

3. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida, en su caso, la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras, salvo los ajustes y desarrollos del mismo que no alteren sustancialmente las condiciones particulares de la licencia.

Se perfeccionan los artículos 29 y 30 que suponen la modificación de los artículos 3.6 y 3.7, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 3.6. Proyectos de obras ordinarias de urbanización**

---

(4.1.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina urbanística, art 14

1. Se incluyen en este tipo de proyectos aquellos que tienen por objeto aspectos específicos o áreas concretas de urbanización de alguno de los grupos señalados en el artículo anterior, sin contemplar la urbanización integral de su ámbito de actuación<sup>(3.6.1)</sup>.

2. Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido para las obras municipales ordinarias.

Los proyectos de obras ordinarias de urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente<sup>(3.6.2)</sup>.

#### Artículo 3.7. Proyectos de edificación o demolición

1. Se incluyen en este tipo de proyectos las obras de edificación que tienen por objeto actuaciones de nueva planta, así como las de conservación y rehabilitación de las edificaciones existentes, tanto en los casos en que afecten a la totalidad del inmueble como en las intervenciones parciales.

2. Se incluyen, así mismo, los proyectos de demolición, que podrán ser totales o parciales, y que podrán tramitarse independientemente o conjuntamente con los proyectos de edificación.

3. La documentación de los proyectos de edificación o demolición se ajustará a la exigida en la normativa de aplicación<sup>(3.7.1)</sup>, con alcance de proyecto básico a los efectos de solicitud de licencia<sup>(3.7.2)</sup>. En cualquier caso, será suficiente para la definición completa de las obras y su valoración a los efectos de abono de la tasa correspondiente.

### 9.11.4. Sobre el Título IV. Intervención municipal en el uso del suelo y la edificación.

Se perfecciona el artículo 32 referido a Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia que supone la modificación el artículo 4.1, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 4.1. Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia.**

1. Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en la normativa urbanística vigente<sup>(4.1.1)</sup>, además los previstos en estas Normas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige tanto para las personas y entidades privadas como para las Administraciones Públicas distintas de la municipal, así como para las entidades adscritas o

dependientes de aquéllas, salvo en las excepciones contempladas en la legislación urbanística<sup>(4.1.2)</sup>.

3. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y la normativa de aplicación en materia de Régimen Local<sup>(4.1.3)</sup>.

4. El procedimiento de la concesión de licencias se ajustará a lo establecido en la normativa urbanística<sup>(4.1.4)</sup> y en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable<sup>(4.1.5)</sup>, sin perjuicio de las especificaciones contenidas en estas Normas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o planeamiento urbanístico de aplicación.

En el procedimiento de concesión de licencias se dará cumplimiento a las exigencias de la normativa sectorial, no pudiendo otorgarse la licencia sin la previa emisión de las autorizaciones o informes exigidos por ésta<sup>(4.1.6)</sup>.

Se perfecciona el artículo 33 referido a plazos de las licencias, que supone la modificación el artículo 4.2, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 4.2. Plazos y condiciones particulares de las licencias.**

1. Las licencias de obras e instalaciones deberán fijar los plazos para el inicio de la actividad autorizada, así como para la finalización de los actos amparados por ella. En el caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras o instalaciones y de tres años para la terminación de éstas<sup>(4.2.1)</sup>.

La caducidad de las licencias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable<sup>(4.2.2)</sup>.

2. Las licencias podrán incorporar condiciones particulares para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de estas Normas y de las ordenanzas municipales. En concreto, el otorgamiento de la licencia determina la sujeción del peticionario a los siguientes deberes, sin perjuicio de los restantes señalados en estas Normas:

- Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la administración municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.

(3.6.1) LOUA, art. 143.1

(3.6.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.e.

(3.7.1) Código Técnico de la Edificación, Parte I, art. 6.4 y Anejo 1

(3.7.2) Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.a

(4.1.1) LOUA, art. 169 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8

(4.1.2) LOUA, art. 170 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 10

(4.1.3) Ley 7/1985, LRBR, art. 21.1.q) y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 11

(4.1.4) LOUA, art. 172 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 11 -21

(4.1.5) Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, art. 9

(4.1.6) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 5.2, 12.3 y 13.2

(4.2.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 19.3.g y 22.1

(4.2.2) LOUA, art. 173 y Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 22.4

- Construir o reponer la acera dentro del plazo de conclusión de la obra.
- Reparar e indemnizar los daños que se causen en la acera frontera a la finca, y en general los que se produzcan en elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
- Instalar y mantener en buen estado de conservación el vallado de obra y las medidas de seguridad de la vía pública durante el tiempo de duración de las obras.

Se perfeccionan los artículos 34, 35, 36 y 37, que suponen la modificación de los artículos 4.3, 4.4, 4.5 y 4.6, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 4.3. Tipos de licencias**

1. Las licencias urbanísticas quedan encuadradas por estas Normas en los siguientes tipos:

- Licencia de parcelación.
- Licencia de demolición.
- Licencia de movimientos de tierra.
- Licencia de edificación, obras e instalaciones.
- Licencia de obras menores.
- Licencia de actividad.
- Licencia de ocupación y primera utilización.

#### **Artículo 4.4. Licencias de parcelación.**

1. Están sujetos a esta licencia los actos de alteración del parcelario en suelo urbano y urbanizable, ya sea por subdivisión o por agregación<sup>(4.4.1)</sup>.

2. El documento que se acompañe a la solicitud de licencia de agregación o segregación tendrá el contenido mínimo siguiente:

a) Memoria descriptiva de las características de las fincas originarias y resultantes con expresión de superficie y localización, así como de su adecuación al Plan, por resultar adecuadas para el uso que éste les asigna y ser aptas para la edificación.

b) Proyecto de parcelación suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, que incluirá planos a escala mínima 1:1.000, de situación, parcelación originaria y resultante, recogiendo el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y

(4.4.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.a y 8.a

los usos de los terrenos<sup>(4.4.2)</sup>.

d) Escritura pública o certificado de dominio y estado de cargas expedido por el Registro de la Propiedad. Si la finca o fincas no constasen matriculadas se indicará tal circunstancia, acompañándole título o títulos que acrediten el dominio.

#### **Artículo 4.5. Licencia de demolición**

1. Están sujetas a esta licencia las demoliciones de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente, y siempre que no haya sido dictada resolución de rehabilitación o reconstrucción del inmueble, conforme a la legislación urbanística<sup>(4.5.1)</sup>.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Dos ejemplares del Proyecto técnico que constará como mínimo de memoria, presupuesto, pliego de condiciones técnicas, estudio de seguridad y salud y planimetría con los planos de situación (escala mínima 1:1000), plantas y alzados (escala mínima 1:100).

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

c) Fotografías donde se aprecie perfectamente la obra a derribar.

#### **Artículo 4.6. Licencia de movimiento de tierras**

1. Están sujetas a esta licencia las actuaciones de movimiento de tierras, como desbroces, desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que estén incluidas como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado<sup>(4.6.1)</sup>.

2. Estas licencias se solicitarán acompañando:

a) Memoria técnica que indicará la finalidad perseguida, las características de las actuaciones, el plan de etapas de su realización y las medidas de seguridad previstas durante la ejecución.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:2000.

c) Planos topográficos (escala mínima 1:500) con curvas de nivel cada metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como la edificación y arbolado existentes.

d) Planimetría de perfiles originales y resultantes, suficientes para determinar el volumen de la actuación y su posible afección a la vía pública o a fincas y construcciones vecinas.

(4.4.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 13.1.c

(4.5.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 7.g

(4.6.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 8.b

e) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

Se perfeccionan los artículos 38 y 39 que supone la modificación de los artículos 4.7 y 4.8, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 4.7. Licencia de edificación, obras e instalaciones**

1. Están sujetas a esta licencia las obras de construcción de edificaciones de nueva planta, de ampliación, modificación o reforma de inmuebles que afecten a la estructura, de modificación del aspecto exterior de las edificaciones y de intervención total en la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso<sup>(4.7.1)</sup>.

Se someten también a esta licencia las solicitudes de legalización de la edificación existente, por el procedimiento previsto para las obras nuevas. En suelo no urbanizable, el procedimiento incluirá, en su caso, la tramitación y aprobación previa del proyecto de actuación o plan especial exigido por la legislación urbanística.

2. En cualquier caso, a la solicitud de licencia se acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto básico visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación aplicable<sup>(4.7.2)</sup>, con justificación gráfica y escrita acreditativa del cumplimiento de la normativa urbanística, de las condiciones de protección contra incendios y de accesibilidad.

b) Estudio de Seguridad y Salud, o estudio básico, cuando proceda.

c) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnicos competentes, visada por los colegios oficiales correspondientes.

d) Proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación, cuando resulte exigible.

3. En particular, las actuaciones de ampliación, modificación o reforma de edificaciones existentes, deberán acompañar:

a) En el proyecto básico, la identificación en memoria y planos de las características urbanísticas de la finca (morfología, dimensiones, topografía, infraestructuras) y de la edificación existente (tipología, implantación en la parcela, dimensiones, altura, uso, imagen externa), así como de las obras a ejecutar.

b) La acreditación documental de la edad de la edificación, a los efectos de valoración del transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina.

---

(4.7.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.c, 8.d y 13.1.a

(4.7.2) Código Técnico de la Edificación, Parte I, Art. 6.4 y Anejo I

4. La documentación técnica exigida se ajustará a lo dispuesto en el artículo 3.7.3 de estas Normas.

#### **Artículo 4.8. Licencia de obras menores**

1. Se consideran obras menores las de mantenimiento, reparación o reforma de escasa entidad, que no comprometen elementos estructurales de la edificación ni las condiciones de seguridad de las personas y bienes. Son, entre otras análogas, las siguientes:

a) Mantenimiento y reparación de cubiertas y azoteas sin modificación de sus características.

b) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas.

c) Reparación o colocación de canalones y bajantes interiores o exteriores.

d) Demolición y reconstrucción de tabiquería sin modificar su situación.

e) Reparación, reforma o sustitución de instalaciones interiores.

f) Reparación o sustitución de solados y de peldaños de escaleras.

g) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en fachadas exteriores e interiores y en medianerías. Reparación de balcones, cornisas y elementos salientes de fachada.

h) Pintura o reparación de enlucidos y revestimientos en el interior de la edificación.

i) Reparación o sustitución de cielo rasos.

j) Sustitución de puertas y ventanas interiores y exteriores, sin modificar huecos. Instalación de aparatos sanitarios.

k) Colocación de rótulos, carteles publicitarios y anuncios luminosos en plantas bajas y altas.

l) Ocupación provisional de vía pública no amparada por licencia de obras mayores.

m) Instalación de mobiliario urbano en zonas públicas.

n) Cerramiento de solares y parcelas sin edificar.

o) Instalación de casetas prefabricadas

2. La solicitud de licencia irá firmada por el propietario e irá acompañada de una memoria descriptiva que defina su situación, presupuesto y características generales de las obras y las del inmueble en que se llevan a cabo<sup>(4.8.2)</sup>.

3. En el caso de que las características de las obras exijan la adopción de medidas que

---

(4.8.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 13.1.a y 18

garanticen la seguridad de los trabajadores o de la vía pública, deberá aportarse la documentación técnica exigida por la normativa de aplicación en estas materias.

Se perfeccionan los artículos 40 y 43 que supone la modificación de los artículos 4.9 y 4.12, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 4.9. Licencia de actividad**

1. Están sujetas a esta licencia la implantación, ampliación, modificación o traslado de usos mercantiles, industriales y análogos distintos al de vivienda, en edificaciones e instalaciones cubiertas o al aire libre.

2. No están sujetas a esta licencia:

a) Las instalaciones complementarias de la propia edificación residencial vinculadas a ésta, como trasteros, locales de reunión de comunidades, piscinas, instalaciones deportivas y similares.

b) Los aparcamientos y garajes complementarios de la edificación residencial y vinculados a ésta, siempre que sus características e instalaciones queden suficientemente definidas en el proyecto de obra, y sin perjuicio de que deban someterse al procedimiento de Calificación Ambiental cuando resulte exigible. En este caso, la apertura del expediente de calificación debe ser previa a la concesión de la licencia de obras, y su resolución anterior a la concesión de licencia de ocupación a la edificación.

c) Los cambios de titularidad de la actividad deberán comunicarse por escrito al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a todas responsabilidades que se derivasen de esta omisión<sup>(4.9.1)</sup>.

3. La solicitud de licencia de actividad de las actuaciones no sometidas a ninguno de los procedimientos de prevención ambiental acompañará:

a) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.

b) Planos de situación (escala mínima 1:1.000) y de planta acotada (escala mínima 1:100).

c) Certificación expedida por técnico competente de que el local reúne las condiciones de seguridad, salubridad, eliminación de barreras arquitectónicas y protección contra incendios exigidas legalmente.

4. En las actuaciones sometidas a Calificación Ambiental, se integrará este procedimiento con el de licencia de actividad, y sus condicionamientos se incorporarán a la licencia. La solicitud de licencia de actividad de estas actuaciones acompañará:

a) Dos ejemplares del proyecto redactado por técnico competente y visado por el colegio

---

(4.9.1) art. 13 del reglamento de servicios de las corporaciones locales

profesional correspondiente, incluyendo el contenido exigido en la legislación ambiental<sup>(4.9.2)</sup>, con justificación gráfica y escrita de las medidas correctoras adoptadas.

b) Comunicación del encargo de dirección facultativa por técnico competente, visada por el colegio oficial correspondiente.

En estas actuaciones, se entenderá autorizada la implantación, ampliación, traslado o modificación de la actividad cuando cuente con resolución favorable del expediente de calificación y se haya concedido la licencia de actividad.

No obstante, la puesta en marcha de ésta no podrá producirse hasta que el titular presente en el Ayuntamiento certificación del director técnico que acredite el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la resolución e incorporadas a la licencia<sup>(4.9.3)</sup>.

#### **Artículo 4.12. Licencia de ocupación y utilización**

1. Están sujetas a esta licencia<sup>(4.12.1)</sup>:

a) La primera utilización de las edificaciones de nueva planta y de reestructuración total, así como la de aquellos locales en que sea necesaria por haberse producido cambios en su configuración, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

2. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la actuación hubiese requerido de dirección técnica.

b) Documentación reformada, en su caso, que recoja las modificaciones introducidas en la obra en relación al proyecto al que se concedió licencia, visada por el colegio profesional correspondiente<sup>(4.12.2)</sup>.

c) En su caso, terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen autorizado simultáneamente con la edificación.

d) Copia de la solicitud de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana.

Se perfeccionan los artículos 44 y 45 que supone la modificación de los

---

(4.9.2) Reglamento de Calificación Ambiental, art 9.1

(4.9.3) Reglamento de Calificación Ambiental, art. 19

(4.12.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 7.d, 8.e y 13.1.d

(4.12.2) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 25

artículos 4.13 y 4.14, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 4.13. Deber de conservación**

1. De conformidad con la legislación urbanística <sup>(4.13.1)</sup>, los propietarios de los terrenos o construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada momento establecido en el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las obligaciones mínimas de los propietarios de edificaciones y construcciones respecto a la seguridad, salubridad y ornato público, incluyen:

- a) El mantenimiento y la seguridad de los elementos arquitectónicos de las fachadas.
- b) El mantenimiento de la pintura, revoco o material visto de acabado de las fachadas.
- c) El mantenimiento y la seguridad de todas las instalaciones técnicas del edificio y de sus elementos añadidos, como rótulos o carteles.

**Artículo 4.14. Situación legal de ruina urbanística.**

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable <sup>(4.14.1)</sup>.

**9.11.5. Sobre el Título XI: régimen del suelo no urbanizable.**

Se perfecciona el artículo 119, que supone la modificación del artículo 11.2, incluyendo una nueva categoría de SNU de especial protección por legislación específica BIC en la que se incluye la Torre de la Plata, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 11.2. Categorías. (OE)**

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de Ordenación Completa.

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

- a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

---

(4.13.1) TRLS, art. 9.1, y LOUA, art. 155

(4.14.1) LOUA, arts. 157 y 159 y RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística, arts. 17 y ss.

- b) S.N.U.E.P. Bienes de Interés Cultural (B.I.C)

- c) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.

- d) S.N.U.E.P. de Cauces, riberas y márgenes.

- e) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

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

- a) S.N.U.E.P. Paisajística.

- b) S.N.U.E.P. Viaria.

4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural. Campiña.

- b) S.N.U. de carácter rural. Prevención cautelar.

5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican tres tipos de sistemas generales:

- a) Sistema de equipamientos.

- b) Sistema de espacios libres.

- c) Sistema de comunicaciones e infraestructuras.

Se perfeccionan los artículos 126 y 127 que supone la modificación de los artículos 11.9 y 11.10, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Artículo 11.9. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a) **USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES:** son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público)<sup>(11.9.1)</sup>.

b) **USOS PROHIBIDOS:** son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

---

(11.9.1) LOUA, art. 42.

2. El Plan distingue once tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a las grandes infraestructuras

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 3 del presente Título.

#### **Artículo 11.10. Condiciones generales de implantación**

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Las condiciones generales del presente Capítulo.
- b) Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 3 del presente Título.
- c) Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en el presente Título.
- d) Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la

parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, separación a linderos y ocupación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

- a) La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.
- b) La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.
- c) La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

Se perfeccionan los artículos del 132 a 143 que supone la modificación de los artículos de 11.15 a 11.26, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### **Artículo 11.15. Edificación Agrícola**

##### 1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

##### 2. Usos

- a) Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.
- b) Pequeñas cuadras o establos, zahurdas, porquerizas y gallineros. Instalaciones para el manejo de ganado.
- c) Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores

##### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento

las siguientes condiciones particulares:

a) Parcela mínima:

- Secano o regadío: 2,50 Hectáreas.
- Dehesa y terrenos forestales: 10,00 Hectáreas

Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.
- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.
- Identificación en documentos cartográficos oficiales.
- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: 7 m. máximo.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m.

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 % de la superficie de la parcela.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS

- La cubierta deberá ser inclinada en general.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies.
- En caso de que la edificación agrícola se organice alrededor de un patio, éste tendrá unas dimensiones proporcionadas a su altura, y dispondrá su forma sensiblemente cuadrangular.
- La edificación se adecuará a las constantes tipológicas de las edificaciones rurales existentes en la comarca.

#### 5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

#### **Artículo 11.16. Vivienda vinculada a fines agrarios**

##### 1. Definición

Se entiende como tal la edificación de carácter residencial, de uso permanente, temporal o estacionario, cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

##### 2. Usos

Vivienda agraria, alojamientos para trabajadores temporeros.

##### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c) Parcela mínima:

- Secano o regadío: 3,5 ha

- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

d) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: una o dos plantas (7,00 m.)

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: 10 m

c) OCUPACIÓN: La edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta mas de 0,5 %

de la superficie de la parcela.

d) **COMPOSICIÓN:** la composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.

e) **MATERIALES:** se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán de blanco.

f) **CUBIERTAS:** las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g) **CERRAMIENTO DE PARCELA:** es lo más deseable, para una mayor integración de la edificación en el entorno, evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público <sup>(11.16.1)</sup>.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. necesaria para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

## **Artículo 11.17. Edificación agropecuaria**

### 1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de todo tipo de ganado, en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

### 2. Usos

Usos en los que la cría de animales ganado en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c) Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) **ALTURA:** Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) **SEPARACIÓN A LINDEROS:** 10 m.

c) **OCUPACIÓN:** as edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

### 5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público <sup>(11.17.1)</sup>.

## **Artículo 11.18. Instalaciones naturalistas o recreativas**

### 1. Definición

Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.

### 2. Usos

a) **Adecuaciones naturalistas.** Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) **Adecuaciones recreativas:** Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c) **Parque rural:** conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d) **Instalación de ocio:** instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de

---

(11.16.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

---

(11.17.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e) Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo 200 m.

b) Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalistas: No se establece

- Adecuaciones recreativas: No se establece

- Parque rural: 20 ha

- Instalación de ocio: No se establece

- Complejos de ocio: 2 ha

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA:

- Adecuaciones naturalistas: 1 planta

- Adecuaciones recreativas: 1 planta

- Parque rural: 2 plantas

- Instalación de ocio: 2 plantas

- Complejos de ocio: 2 plantas

b) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

c) SEPARACIÓN A LINDEROS: las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalistas: 1 %

- Adecuaciones recreativas: 1 %

- Parque rural: 2 %

- Instalación de ocio: 5 %

- Complejos de ocio: 5 %

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

### 5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.18.1)</sup>, a excepción de las adecuaciones naturalistas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

## **Artículo 11.19. Establecimientos turísticos**

### 1. Definición.

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

### 2. Usos

a) Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

- 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

- 2ª categoría: Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales, complejos turísticos, villas turísticas y balnearios.

- 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

---

(11.18.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

- 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agroturismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

b) Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.

Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a) Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b) Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma explotación: 200 m.

c) Parcela mínima <sup>(11.19.1)</sup>:

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural:

. Secano o regadío: 3 ha

. Dehesas y terrenos forestales: 10 ha

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. Sólo serán autorizables más de dos plantas en casos de rehabilitación de edificios para este uso.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera

---

(11.19.1) Decreto 47/2004, de establecimientos hoteleros, art. 37.2.a). Decreto 194/2010, de establecimientos de apartamentos turísticos, art. 18.2.a)

situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.19.2)</sup>, debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e) Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo.

### **Artículo 11.20. Edificación Pública.**

#### 1. Definición

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

#### 2. Usos

a) Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b) Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c) Cárceles, centros penitenciarios y rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d) Cementerios.

---

(11.19.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.
- c) Parcela mínima: No se establece

### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a) ALTURA: la edificación tendrá un máximo de 2 plantas (8 m). Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.
- b) SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.
- c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.
- d) OCUPACIÓN: las edificaciones ocuparán en planta el 35 % como máximo de la superficie de la parcela.
- e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial. No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

### 5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.20.1)</sup>, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

## **Artículo 11.21. Industria**

### 1. Definición

(11.20.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

### 2. Usos

- a) Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m<sup>2</sup>.
- b) Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

- c) Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.
- d) Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas (como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas).

- e) Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.
- b) Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.
- c) Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

- a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el

funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) **SEPARACIÓN A LINDEROS:** la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.

c) **OCUPACIÓN.** La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d) **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.21.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá especificar o justificar, en su caso, a cual de los usos regulados en el presente artículo pertenece la actividad y aportar información sobre el tipo de actividad, materias primas utilizadas, procedencia de la materia prima, productos, procesos de producción, volumen de producción, tráfico inducido e itinerarios previstos, número de empleos directos e indirectos, mercado que se pretende cubrir y residuos o emisiones generados por la actividad.

## **Artículo 11.22. Instalaciones de energías renovables**

### 1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable<sup>(11.22.1)</sup>. La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

### 2. Usos

(11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43  
(11.22.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

a) **Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos:** aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua caliente, aire caliente y vapor.

b) **Instalación solar fotovoltaica:** aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c) **Instalación solar térmica:** aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d) **Instalación eólica:** aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e) **Instalación hidráulica:** aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

### 3. Implantación

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a) **Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:**

- Instalaciones de biomasa 4.000 m
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

b) **Distancia mínima a otras edificaciones:**

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c) **Parcela mínima:**

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones particulares de la instalación

a) **ALTURA:** Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) **SEPARACION A LINDEROS:** la edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

c) OCUPACION.

Instalaciones de biomasa: 40%

Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el **artículo 11.11**.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.22.2)</sup>, modificado por la legislación sectorial específica. <sup>(11.22.3)</sup>

### **Artículo 11.23. Instalaciones extractivas**

#### 1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

#### 2. Usos

- a) Minas a cielo abierto
- b) Minas subterráneas
- c) Canteras
- d) Graveras

#### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de

---

(11.22.2) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

(11.22.3) Ley 2/2007, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía, art.12; y Decreto 50/2008, por el que se regulan los procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica emplazadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 11.

arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (**art. 11.21**).

#### 4. Condiciones particulares de la instalación

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

d) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

e) CESE DE LAS EXPLOTACIONES: una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.23.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil de la explotación, extensión superficial del recurso a explotar, objeto de la actividad, producción anual estimada, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

### **Artículo 11.24. Vertedero**

---

(11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

### 1. Definición

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

### 2. Usos

- a) Vertederos y plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b) Vertederos de escombros y restos de obras.
- c) Vertederos de chatarras.
- d) Cementerios de coches.
- e) Balsas de alpechín.
- f) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d) Parcela mínima. No se establece

En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos

hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

### 4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:

a) ALTURA: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LOS LINDEROS: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.

c) CERRAMIENTO DE PARCELA: la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.13.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.24.1)</sup>.

El Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá aportar datos pormenorizados relativos al tipo y vida útil del vertedero, número y tipología de empleos directos e indirectos totales y locales. Igualmente deberá reflejar los itinerarios (con especial atención a las zonas urbanas, en su caso) y flujos de tráfico generados por la actividad, así como la intensidad de los mismos prevista.

## **Artículo 11.25. Infraestructuras territoriales**

### 1. Definición

---

(11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

## 2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a) De superficie:

- carreteras

b) Aéreas:

-líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

c) Subterráneas

- **redes de abastecimiento de agua y riego**

- redes de evacuación de aguas residuales y emisarios

- gasoductos y oleoductos

-líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones

## 3. Implantación.

Dada la singularidad espacial de los usos de infraestructuras, no se establecen condiciones específicas de implantación.

## 4. Condiciones de específicas para las infraestructuras

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

## 5. Tramitación

La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo

no estará sometido a licencia urbanística <sup>(11.25.1)</sup>.

Las infraestructuras que discurren por más de una finca registral o tienen carácter territorial, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisitos establecidos legalmente <sup>(11.25.2)</sup>. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial <sup>(11.25.3)</sup>. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

Las infraestructuras de dotación de servicios a una edificación o instalación existente, y cuyo recorrido no afecte a otras parcelas registrales distintas de aquella a la que se da servicio, podrán autorizarse mediante la preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se da servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava <sup>(11.25.4)</sup>.

## **Artículo 11.26. Edificación vinculada a grandes infraestructuras.**

### 1. Definición

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

### 2. Usos

a) Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peones camineros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b) Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c) Zonas de servicio de carreteras (de carácter privado). Estaciones de servicio no incluidas en áreas ni en zonas de servicio de carreteras.

d) Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluiría dentro del uso "industria" de estas normas.

e) Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

---

(11.25.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2.a; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

(11.25.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

(11.25.3) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos)

(11.25.4) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

f) Aeropuertos y helipuertos.

g) Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

h) Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

i) Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

j) Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa.

### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) SEPARACIÓN A LINDEROS: en caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

### 5. Tramitación

La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, y la implantación y ejecución de actuaciones contenidas en proyectos de obras públicas que tengan la declaración de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística<sup>(11.26.1)</sup>.

Las actuaciones relacionadas en el presente artículo que tengan la consideración de Actuaciones de Interés Público, requerirán para su implantación la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación y su ejecución, realización o desarrollo requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley

(11.26.1) LOUA, art. 42.2 y 170.2,a ; Disposición Adicional Tercera de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas

(11.26.2)

En los demás supuestos, las actuaciones relacionadas en el presente artículo requerirán para su ejecución, realización o desarrollo el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística, salvo en los supuestos expresamente exceptuados por la Ley<sup>(11.26.3)</sup>.

Se perfecciona el Capítulo 3 relativo a condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica que supone la modificación del capítulo 4 del título XI, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**Capítulo 4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.**

**Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas. (OE).**

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Doña Mencía grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal de Doña Mencía definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba<sup>(11.27.1)</sup>. Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Doña Mencía se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continua por el camino vecinal 72."

2. La regulación de usos estará sometida al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación<sup>(11.27.2)</sup>. La regulación de usos es la siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Edificación agropecuaria

(11.26.2) LOUA art. 169.4, 170.2.b y 170.3

(11.26.3) LOUA art. 169,1, y 170,1 en relación con los artículos 169,4 y 170.3

(11.27.1) Decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía.

(11.27.2) ) Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; PORN y PRUG, Decreto 4/2004 de 13 de enero.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos: sólo en 3ª y 4ª categoría y siempre y cuando se realicen en edificación legal preexistente
- Edificación pública (sólo los equipamientos vinculados a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo)
- Industria: vinculada al medio rural.
- Infraestructuras territoriales.

#### b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalistas y recreativas: no incluidas como autorizables.
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública: el resto
- Industria: el resto
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

#### 3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

#### a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

- Y.1. El Laderón.
- Y.2. La Majada del Serrano.
- Y.3. Genazar.
- Y.5. Piedra Almez.
- Y.10. Casilla de la Plata.

#### b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

- F.3. Fuente de las Pilas.

#### Artículo 11.28. Suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC) (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico inscritos -o con expediente de inscripción incoado- como Bienes de Interés Cultural (BIC) en el Catálogo

General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA). Tanto el bien como su entorno aparecen grafiados en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. En el caso de los BIC sin delimitación expresa del entorno, le será de aplicación lo establecido al respecto en la legislación sectorial <sup>(11.28.1)</sup>.

2. Se incluye en este tipo de suelo los elementos y/o lugares que se relacionan a continuación:

- H.1. Torre de la Plata (B.I.C.)

3. Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente, a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas. En el caso B.I.C o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se atenderá a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio <sup>(11.28.2)</sup>.

#### Artículo 11.29.Suelo no urbanizable de especial protección. Vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias y elementos asociados del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación <sup>(11.29.1)</sup>.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial vigente <sup>(11.29.2)</sup>.

4. La escala de los planos de ordenación del SNU no permite la adecuada representación del dominio público pecuario. No obstante, dado que la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, el plano de Ordenación Completa representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes y elementos asociados en el término municipal, su anchura legal y situación administrativa es la siguiente:

Denominación	Achura	Situación Administrativa
Vereda de Metedores	20,89 m.	Clasificada
Vereda del Camino Real	20,89 m.	Clasificada
Colada de Baena a Carcabuey	10,00 m.	Clasificada
Descansadero del Vadillo	10.000 m2	Clasificada

(11.28.1) Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, Disposición adicional segunda.

(11.28.2) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

(11.29.1) Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, art. 39.1

(11.29.2) Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo	2.500 m2	Clasificada
---------------------------------------------	----------	-------------

5. Dentro del los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas.
- Infraestructuras territoriales

b) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

**Artículo 11.30. Suelo no urbanizable de especial protección. Cauces, riberas y márgenes. (OE).**

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente <sup>(11.30.1)</sup>, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a) Zona de servidumbre de 5m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional de la administración competente en materia de aguas.

b) Zona de policía de 100m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar, debiendo contar la implantación de cualquier uso, sea permitido o autorizable, con la autorización de la administración competente en materia de aguas.

(11.30.1) R.D.L. 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas; R.D. 849/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico (modif. por R.D. 30.10.92 del Dominio Público Hidráulico y por R.D. 606/2003); Decreto 189/2002 Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces

2. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 25 m de anchura para todos los cauces que discurren por el término municipal de Doña Mencía. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 1 de este artículo.
- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas y recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Infraestructuras territoriales: el resto
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto

**Artículo 1.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras territoriales (OE)**

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. En el ámbito del presente PGOU, se identifica como subcategoría de suelo no urbanizable de especial protección. Infraestructuras Territoriales a las Carreteras.

3. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

Se perfecciona el Capítulo 4 relativo a condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística que supone la modificación del capítulo 5 del título XI, cuyo nuevo literal es el siguiente:

#### Capítulo 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SUELOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 11.32. Suelo no urbanizable de especial protección. Paisajística. (OE).

1. Corresponde a las zonas grafiadas con dicha categoría en el plano de Ordenación Completa de término municipal de Doña Mencía. Es una zona de contacto de la Oreja de la Mula y Peñón del Grajo con el límite del suelo urbano.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los valores protegidos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

##### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Infraestructuras territoriales

##### b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública

- Industria.
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

#### 4. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

- Y.4. Oreja de la Mula.
- Y.8. Cerro de San Cristobal.
- Y.9. El Tinado.

#### Artículo 11.33. Suelo no urbanizable de especial protección. Viaria. (OE).

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Se corresponde con la zona delimitada como ámbito de protección necesario para albergar futuras ampliaciones del trazado actual de la A-318.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

##### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones para el mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas para la ejecución y/o mantenimiento de la propia carretera a la que se vincula, y que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

##### b) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública
- Industria

- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.6. Fuente del Aguardiente.

Se perfecciona el Capítulo 5 relativo a condiciones particulares para los suelos no urbanizables de carácter rural o natural que supone la modificación del capítulo 6 del título XI, cuyo nuevo literal es el siguiente:

**CAPÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL .**

**Artículo 11.34. Suelo no urbanizable de carácter rural. Campiña.**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar, que se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.

La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos

- Edificación pública
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables, siempre que la parcela sea inferior a 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalación extractiva
- Vertedero: son autorizables los usos “vertederos de escombros y restos de obras”, “vertederos de chatarras”, “balsas de alpechín” y “plantas de transferencia”
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

b) PROHIBIDOS:

- Instalaciones de energías renovables: el resto.
- Vertedero (el resto)

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.7. La Venta.

b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

F.1. Pilar de Abajo o Fuente del Ejido.  
F.2. Pilar de Henazar.

b) Árboles. Se recogen los siguientes:

A.1. Olivo en “Camino de las Porquerizas”

c) Arquitectura rural de interés. Se recogen los siguientes:

C.1. Casería de Paniagua.

**Artículo 11.35. Suelo no urbanizable de carácter rural. Prevención cautelar.**

1. Se concibe esta zona como no apta en la actualidad para desarrollos urbanísticos, por no ser compatible con el modelo de planificación territorial previsto. Se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones de carácter temporal que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

c) PROHIBIDOS

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

Se reenumeran el articulado de los Capítulos 7 y 8 de este Título, cuyo nuevo literal es el siguiente:

*CAPÍTULO 7. Condiciones particulares de los sistemas en suelo no urbanizable.*

**Artículo 11.36. Normas específicas de los sistemas en suelo no urbanizable.**

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistemas en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas. Los suelos afectados quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

2. Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

a) SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

- Carreteras. (Sistema general) (OE)

b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

- Parque Forestal. (Sistema general) (OE)
- Vía Verde. (Sistema general) (OE)

c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

- (1) Cementerio de Doña Mencía (Sistema general) (OE)
- (2) Ampliación deportivo existente. (Sistema general) (OE)
- (3) Ermita del calvario.

3. Se prevé la obtención por expropiación del sistema general de espacios libres "Zona alta Arroyo Cruz del Muelle", y del sistema general de equipamientos "Ampliación deportivo existente".

4. Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

5. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o del correspondiente Plan Especial.

*CAPÍTULO 8. ACTUACIONES previstas EN SUELO NO URBANIZABLE.*

**Artículo 11.37. Actuaciones relacionadas con la obtención de sistemas generales en suelo no urbanizable.**

A continuación se enumeran las Actuaciones Asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de terrenos destinados a sistemas, que se fijan en el presente PGOU de Doña Mencía.

AA-SNU-1. Sistema General de espacios libres. "Zona alta Arroyo Cruz del Muelle".

AA-SNU-2. Sistema General de equipamientos. "Ampliación deportivo existente".

## 10. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE DOÑA MENCIA DERIVADAS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CPOT Y U DE CÓRDOBA.

### 10.1. OBJETO.

El objeto del presente apartado es recoger las modificaciones incorporadas al documento de Aprobación Provisional derivadas de la subsanación de las deficiencias en cumplimiento de la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de 14 de julio de 2011 al documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba).

### 10.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS EN CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CPOT Y U DE CÓRDOBA.

Adjunto se recoge extracto de la Resolución adoptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de 14 de julio de 2011 al documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba).

Clase y Categoría de suelo	Actuación Urbanística	Uso Global	Superficie m <sup>2</sup>	Aprov. Objetivo UA	Aprov. Medio m <sup>2</sup> UA/m <sup>2</sup>
AR-PP-2	SUO	SUOT-1	R	51.400	S/PPD
AR-PP-5	SUO	SUOT-2	I	38.558	S/PPD
AR-PP-6.1	SUO	SUOT-3	I	94.544	S/PPD
AR-SUS-1	SUS	SUS-1	I	43.720	21.860
AR-SUS-2	SUS	SUS-2	I	118.925	63.245

### 4.5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La adaptación carece de Estudio Económico Financiero propiamente dicho por cuanto no introduce nuevas actuaciones en el planeamiento vigente.

### 5. VALORACIÓN

1º El presente instrumento de planeamiento se corresponde con la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía, mediante la innovación del planeamiento general vigente en el mismo, comportando la revisión parcial éste, al contener una adaptación integral de sus determinaciones a la LOUA, y demás legislación urbanística vigente, conforme a lo dispuesto en el artículo 37.2, en relación con los artículos 2.2.a, 3, y 8 a 10, de la LOUA.

2º El Ayuntamiento de Doña Mencía es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA. Resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, competente para resolver el presente expediente, de acuerdo, con lo dispuesto en el artículo 13.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a de la LOUA, por tratarse de un municipio, que no supera los 75.000 habitantes.

3º La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1º; 16.2; 32.1.1º.a; 32.1.3º y 4º; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2º párrafo 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico y contando con el Informe de Valoración Ambiental emitido con fecha 29 de abril de 2011 por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en Córdoba en cumplimiento de lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Asimismo constan en el expediente el Informe de Incidencia territorial favorable emitido con fecha 9 de septiembre de 2009 por la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, el informe favorable emitido con fecha 12 de noviembre de 2009 por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes, el informe de valoración positiva del documento pero con criterios por subsanar emitido con fecha 10 de enero de 2011 por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Córdoba, el informe favorable emitido con fecha 15 de marzo de 2010 por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial y el informe favorable emitido con fecha 4 de abril de 2011 por la Dirección General de Dominio Público Hidráulico, en el sentido de que se incluyen las consideraciones realizadas por la Agencia Andaluza de Agua de su anterior informe de fecha 1 de febrero de 2010,

informe con observaciones emitido con fecha 22 de febrero de 2011 por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

4º La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2, y 16.1; 3; 9; 10.1.A y 2; 16.1 y 36.2.a, de la LOUA.

Efectuándose, no obstante, las siguientes consideraciones y valoraciones:

**De carácter general.**

A efectos del artículo 19. 8 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, consta en el expediente Informe de valoración ambiental emitido por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con los condicionamientos del mismo, los cuales conforme al apartado tercero del artículo 40, deben quedar incorporadas a la Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

En atención a las observaciones contenidas en los informes emitidos por los Órganos competentes en materia de carreteras y aguas, en función de su titularidad, los Instrumentos de desarrollo que se formulen en ejecución de las previsiones de ordenación urbanística contenidas en el Plan, cuando afecten a sus competencias, habrán de someterse a informe del correspondiente órgano titular de la misma.

**En relación con la documentación del PGOU**

Se elaborará un texto refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos del PGOU.

**En relación a la ordenación del suelo urbano, urbanizable y a los Sistemas Generales.**

El establecimiento de un estándar de sistemas generales de espacios libres de 11,65 m<sup>2</sup> por habitante para el municipio, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 10. 1.A.c.c.1, deberá justificar la necesidad de incluir los sistemas clasificados como no urbanizable en para el establecimiento del mismo (apartado 3.4. de la Memoria de Ordenación).

Se constata un cambio de calificación de espacio libre a suelo de uso industrial en el ámbito de la zona Industrial del suelo urbano consolidado situada junto a la travesía de la C-327, el cual, de no ser un error material, carece de la necesaria justificación e instrumentación urbanística.

**En relación con los ámbitos de planeamiento aprobado.**

La memoria de ordenación resulta incompleta en su página 11, al omitir la fecha de aprobación del planeamiento de desarrollo de los sectores PP-1 Frente a la Estación y Henazar 1.

En el plano de ordenación completa OC.4.1 se incluyen referencias de ordenanza para la calificación en los ámbitos SUCT- 1 y SUCT-2, que no se corresponden con la del planeamiento aprobado. En este sentido, para el SUCT-1, se contiene la ordenación del sector conforme a una modificación del referido plan parcial que aún no cuenta con aprobación definitiva. Para el SUCT-2, se califica con unifamiliar extensiva, cuando en el plan parcial aprobado se califica con unifamiliar aislada y pareada.

La ordenación detallada del SUOT-1 y SUOT-3, no es plenamente coherente con la del planeamiento aprobado para los sectores PP-2 (cambio de calificación en una manzana de unifamiliar adosada por pareada), y PP-6.1 (omisión de la modificación del sistema de accesos al sector).

Las fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio deberán completarse con la definición de las determinaciones propias de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de cada sector, sin perjuicio del mantenimiento de la vigencia del planeamiento de desarrollo aprobado (arts 10.1.2 y 10.4.1, fichas de planeamiento SOUT-1,2 y 3, y planos OE.4.1 y 4.2).

En la ficha de planeamiento del sector SUS-2, El Henazar-2, se han omitido las cargas de contribución obligatoria del sector al coste de las conexiones a los sistemas generales requeridos por la actuación, contenidos en la innovación por la cual fueron aprobados definitivamente los sectores PP-6.1 y 6.2 El Henazar.

**En relación con el Suelo No Urbanizable**

Resulta redundante y contradictorio el establecimiento de una zona específica identificada como suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC), y la identificación con el mismo ámbito, de un elemento protegido en el Catálogo de Bienes Protegidos para la Torre de la Plata (ficha H.1 del catálogo de yacimientos arqueológicos) por cuanto la finalidad de ambas medidas es idéntica.

Resulta incoherente con la fragilidad de los suelos no urbanizables de especial protección por motivos paisajísticos, que no se exija el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 11.11 de las NN UU, para la implantación de los usos de edificación agrícola (art.11.32.3.a).

Resulta incoherente y contradictorio en relación a los valores y niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de campiña, que la regulación de los usos autorizables y prohibidos previstos en el artículo 11.34.2.a no admita la implantación como actuaciones de interés público de los usos de instalaciones de energías renovables previstos en el artículo 11.22.2.a. En el mismo sentido, que no se permita la edificación agrícola en el suelo no urbanizable de especial protección viaria, y en el de protección cautelar.

Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el Art. 11.19.2.a.2º, por cuanto no contienen determinaciones (numero máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración y compatibilidad de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. La previsión de solicitud de Informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario.

La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para instalaciones industriales, las extractivas, o los vertederos, introduciendo la exigencia de completar un apartado B de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.8 de la LOUA (art. 11.21.5, 11.23.5, y 11.24.5).

**En relación con las Normas Urbanísticas**

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a: la regulación de concepto de fuera de ordenación,

respecto a las obras permitidas según sus situaciones, resulta inadecuada, al permitir obras que superan la conservación y reparación de la edificación existente (las previstas en el artículo 7.2.A.b.c.y d) para las edificaciones totalmente incompatibles, y las obras de sustitución y reconstrucción de la misma (artículo 7.2.D.a y b) para las parcialmente incompatibles (art. 2.7.3.a y 3.b); la omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como tal del uso terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 5.1.2, 5.11.1); las exigencias de las condiciones de urbanización del sistema de saneamiento, por cuanto exige redes separativas a sectores sin la excepción de que tales medidas sean exigidas cuando exista garantía de vertido de las aguas pluviales a la red natural de drenaje (art.6.26. 6), y por imponer condiciones a los sectores, que son propias, del sistema general de infraestructuras de las aglomeraciones urbanas, o en todo caso, del municipio (art. 6.26.7).

Las normas de los artículos 7.11 y 7.13, respecto de las contenidas en los artículos 7.15 y 7.16, por resultar de contenido redundante y contradictorio. Y las de los artículos, 7.14, por cuanto el PGOU no establece los entornos de los BIC, por ser materia reservada por la legislación del patrimonio a los procedimientos de declaración de estos bienes protegidos, resultando, por otra parte, que las condiciones de intervención en estos espacios y bienes protegidos, son las que se concreten, en su caso, de las instrucciones particulares que hayan sido dictadas por el órgano competente en su declaración, o las establecidas en legislación del patrimonio, en su defecto. Y la previsión del artículo 7.21 de criterios de intervención en Yacimientos arqueológicos, al resultar inadecuada por cuanto omite la solicitud de informe a la administración cultural.

La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas de manzana cerrada y unifamiliar adosada, por resultar injustificada (arts. 8.43 y 8.56); la omisión del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 61.4 de la LOUA.

Se constatan los siguientes errores materiales: la llamada "4.14.1" contenida en el art. 4.14, por hacer referencia a una norma derogada; la llamada "5.5.2" contenida en el art. 5.5.7, por hacer referencia a una norma derogada; la referencia a un municipio erróneo en el contenido del artículo 7.9.1; el contenido del artículo 7.30.5 in fine por resultar incompleto.

La simbología utilizada para la representación de la altura en el plano de ordenación completa del núcleo principal OC.4.1, resulta difícil de visualizar en algunas zonas de ordenanza.

Córdoba, 12 de julio de 2011

Asesora Jurídica  
  
I. Rivera Salas

Servicio de Urbanismo  
  
Delegado Municipal de Urbanismo  
M. Zuerica Muñoz

pág. 70 (P-27/10)

### 10.3. EN RELACIÓN CON LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU.

Se elaborará un texto refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTyU para los distintos documentos del PGOU.

## 10.4. EN RELACIÓN A LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, URBANIZABLE Y A LOS SISTEMAS GENERALES.

### 10.4.1. Sobre el establecimiento de un estándar de sistemas generales de espacios libres.

Existe un error cuando se menciona la AE-3, cuando dicha Actuación Expropiatoria está referida a obtención de suelo para equipamiento deportivo. No obstante, en la descripción se hace referencia al Sistema General de Espacios Libres en Suelo no Urbanizable Parque forestal referidos a los ámbitos AE-2 y al situado junto a la Fuente del Ejido- Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo.

De la cuantificación del sistema general de espacios libres, tal como se recoge en la tabla adjunta, se desprende una relación de 11,65 m<sup>2</sup>s por habitante, incluyendo los sistemas clasificados como no urbanizable.

ESTÁNDAR SISTEMA ESPACIOS LIBRE	
PLAZA DE ANDALUCÍA	706,00
PASEO PRINCIPAL	4.898,50
	3.875,50
	1.756,50
ESPACIO LIBRE DE BORDE OESTE	9.699,00
	1.468,00
AE-2	10.945,00
SG Parque forestal	16.800,50
	5.000,00
SUPERFICIE TOTAL	55.149,00
Nº HABITANTES:	4.732 HABITANTES
RELACIÓN M <sup>2</sup> /HABITANTE	11,65 M <sup>2</sup> /HAB

Ahora bien, considerando el cómputo de la superficie de el AE-2 en un 50% (5.472,75 m<sup>2</sup>), debido a su infuncionalidad como consecuencia de sus condiciones topográficas al estar vinculada al arroyo Cruz del Muelle, el presente PGOU establece un estándar mínimo del sistema general de espacios libres para el municipio de Doña Mencía de 10,50 m<sup>2</sup>s por habitante a efectos del cumplimiento de los artículos 10.1.A.c.c1 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Se modifica el apartado 3.4 de la Memoria de Ordenación, siendo su nuevo literal el siguiente:

### 3.4. Sistemas generales y locales.

*El planeamiento general vigente no distingue de un modo explícito entre sistemas generales y locales.*

*La adaptación identifica como sistemas generales, independientemente de la clase de suelo y considerando que el resto de elementos formarán parte del sistema local de reservas y dotaciones, a los siguientes:*

1) *Sistema general de espacios libres, en dicho sistema se identifican, como perteneciente a la ordenación estructural, los siguientes:*

- *La plaza de Andalucía junto al ayuntamiento: en atención a su valor simbólico y centralidad urbana.*

- *El Paseo de Principal como espacio libre con capacidad para grandes eventos al aire libre y centralidad urbana, y elemento de transición entre la ciudad histórica y el ensanche urbano contemporáneo, que asegura funcionalmente la mejora de los estándares urbanos de espacios libres para ambas partes de la ciudad.*

- *El espacio libre de borde al oeste del ensanche: por sus dimensiones y disposición periférica ejerce una función de continuidad y conexión entre el sistema estructural de espacios libres del núcleo urbano y otras dotaciones principales del municipio como el Instituto de enseñanza secundaria y el pabellón polideportivo municipal.*

- *Los espacios libres, en suelo no urbanizable, identificados como parques forestales, actuación expropiatoria AE-2 y el situado junto a la Fuente del Ejido- Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo, por constituir espacios libres de cualificación paisajística del borde este y oeste de la ciudad, que permite constituir un corredor de espacios libres urbanos entre la ciudad histórica y el ensanche, junto a los demás espacios libres antes referidos.*

ESTÁNDAR SISTEMA ESPACIOS LIBRE	
PLAZA DE ANDALUCÍA	706,00
PASEO PRINCIPAL	4.898,50
	3.875,50
	1.756,50
ESPACIO LIBRE DE BORDE OESTE	9.699,00
	1.468,00
AE-2 (10.945,50x 0,50)	5.472,75
SG Parque forestal	16.800,00
	5.000,00
SUPERFICIE TOTAL	49.676,25
Nº HABITANTES:	4.732 HABITANTES

*-Este conjunto de espacios libres, tal como se recoge en la tabla adjunta, posee una superficie de 49.676,25 m<sup>2</sup> considerando en el cómputo de la supercie de la AE-2 en un 50% (5.472,75 m<sup>2</sup>) debido a su infuncionalidad. A efectos del cumplimiento de los artículos 10.1.A.c.c1 y 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre el presente PGOU establece un estándar mínimo del sistema general de espacios libres para el municipio de Doña Mencía de 10,50 m<sup>2</sup>s por habitante.*

2) *Sistema general de equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes:*

- El Ayuntamiento del municipio.
- Castillo de Doña Mencía.
- Equipamiento antigua iglesia de Ntra. Sra. de la Consolación.
- Instituto de educación secundaria López de Haro.
- Centro de educación primaria Alcalá Galiano
- Centro de educación primaria en Avda. Doctor Fleming.
- El pabellón municipal de deportes.
- Polideportivo municipal (campo municipal de deportes y piscina).
- Ampliación del polideportivo municipal anterior prevista en suelo no urbanizable.
- Hotel municipal.
- Cementerio.

3) *Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, en dicho sistema se identifican las siguientes:*

*Carreteras:*

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

*Este conjunto de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos en general cumple por su emplazamiento, organización y tratamiento con lo establecido en el artículo 10.1.A.c.c2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*En el documento de Adaptación no se han reflejado otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en el planeamiento general vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, 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. Tampoco cuenta el municipio con sistemas de carácter supramunicipal.*

## **10.4.2. Sobre el cambio de calificación de espacio libre a suelo de uso industrial en el ámbito de la zona Industrial del suelo urbano consolidado situada junto a la travesía de la C-327**

Existe un error material claro que comportará su calificación como espacio libre.

Ello supone la modificación del plano:

OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2

## 10.5 EN RELACIÓN CON LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO APROBADO.

### 10.5.1. LA MEMORIA DE ORDENACIÓN RESULTA INCOMPLETA EN SU PAGINA 11, AL OMITIR LA FECHA DE APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DE LO SECTORES PP-1 FRENTE A LA ESTACIÓN Y HENAZAR 1.

En la pagina 11 se recoge la fecha de Aprobación Definitiva del PP-1 (31-10-02), incluyéndose en la nota inferior la fecha de aprobación definitiva de la innovación del Planeamiento vigente NN.SS de Doña Mencía, mediante la que se amplió el ámbito del sector para integrar el sistema SG-S1 como sistema local del sector (27-7-06).

Se incluye también la fecha de aprobación definitiva del sector Henazar 1 (26-4-2010)

El nuevo literal de este apartado es el siguiente:

### 2.2. Grado de desarrollo y ejecución del Planeamiento Urbanístico Vigente.

*En el periodo de vigencia del planeamiento general, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones publicas efectuadas, y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la obtención de sistemas generales previstos, la urbanización de sectores en suelo urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos.*

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU EN SUELO URBANO EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO	ÁMBITO	TIPO	SUPERFICIE	TME M2	FIGURA PLTO (1)	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	FASE DE EJECUCIÓN
FACHADA C-327	UE-1	R	2890 (1)	1.185,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
TRAS CALLES TORRES Y PILAR BAJO	UE-2	R	10.665,00	6.390,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
CONEXIONES TRAS TORRES Y PILAR BAJO	UE-3	R	460,00	465,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
TRAS CALVARIO	UE-4a	R	575,25	694,73		AD	07/02/2003	AYT	EJECUTADA
TRAS CALVARIO	UE-4b	R	2.945,36	3.380,40		AD	07/02/2003	AYT	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN CALLE PILARITO	UE-5	R	8.220,00	7.140,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA
CONEXIONES CALLES	UE-6	R	1.675,00	2.065,00		AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA

JUANITA LA LARGA Y BAENA									
TRAS TROCHA DE LA MOLINERA	UE-7	I	3.825,00	2.740,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO I	UE-8	I	11.135,00	8.135,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
PROLONGACIÓN RONDA DE POVEDANO II	UE-9	I	13.305,00	10.325,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ZONA DE ALMACENAJE JUNTO A COOPERATIVA	UE-10	I	7.784,00	5.249,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ALMAZARA EN CALLE OBISPO CUBERO	UE-11	R	1.945,00	1.945,00	ED	AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
JUNTO AVENIDA DOCTOR FLEMING	UE-12	R	1.725,00	1.995,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
FACHADA CRUZ DE LOS ARRIEROS	UE-13	R	2.050,00	2.152,50		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ESQUINA C/ CORDOBA-AV. DR. FLEMING	UE-14	R	1.050,00	1.672,50		AD	20/02/2001	CPU	EJECUTADA
RECORRIDO PT. JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-15	R	1.225,00	705,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
RECORRIDO PT. JUNTO ARROYO CRUZ DEL MUELLE I	UE-16	R	1.250,00	1.035,00		AD	20/02/2001	CPU	SIN EJECUTAR
ENTRE AV. DR. FLEMING Y C/ PABLO PICASSO	UE-17	R	4.602,00	7.041,06		AD	07/02/2003	AYT	EJECUTADA

(1) El estudio de detalle se considera un planeamiento de complemento de la ordenación detallada dispuesta por el PGOU, pero sin capacidad propia para el establecimiento integro de ésta conforme a lo regulado en los artículos 10.2.A.a y b. Y 15 de la LOUA.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PGOU EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR Y URBANIZABLE	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	TME M2	FIGURATO	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	FASE DE EJECUCIÓN
FRENTE ESTACION (2)	PP-1	R	68440	41064	PPO	AD	31-10--02	AYTO	EJECUTADO
TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING	PP-2	R	51400	30840	PPO	AD	29-10-07	AYTO	EN EJECUCIÓN
BUENAVISTA	PP-3	R	29630	17780	PPO	AD	25-09-06	AYTO	EJECUTADO
AMPLIACIÓN INDUSTRIAL	PP-4	I	43720	21860	PPO	-	-	-	-
AMPLIACIÓN ZONA DE ALMACENAJE	PP-5	I	36505	16427	PPO	AD	26-09-05	AYTO	EN EJECUCIÓN
EL HENAZAR 1	PP-6.1	I	94544	66181	PPO	AD	26/4/2010	AYTO	EN EJECUCIÓN
EL HENAZAR 2	PP-6.2	I	118925	83247,50	PPO	-	-	-	-

(2) El PP-1 inicialmente estaba incluido en el mismo área de reparto del sistema general SG-S1. Posteriormente, mediante innovación con aprobación definitiva (27-7-06), se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCÍA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	MODO OBTENCIÓN	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
PABELLÓN MUNICIPAL DE DEPORTES (2)	SG-S1	EQ	4100	OCUPACIÓN DIRECTA	OD	xx-xx-xx	AYTO	100%
INSTITUTO DE SECUNDARIA	AE-1	EQ	4570	EXPROPIACIÓN	EXP	xx-xx-xx	AYTO	100%

(2) El sistema general SG-S1 inicialmente estaba incluido en el mismo área de reparto del PP-1. Posteriormente, mediante innovación, se amplió el ámbito del sector para integrar dicho sistema como sistema local del sector.

ACTUACIONES A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	FIGURA PTO	MODO OBTENCION	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
NUEVO HOTEL	PE-1(3)	EQ	4010	PLAN ESPECIAL					100%

(3) El edificio se encuentra actualmente en funcionamiento y además la ejecución del PP-1 hace que se hayan cumplido los objetivos principales del PE

ACTUACIONES A DESARROLLAR MEDIANTE PROYECTO DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN SUELO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO APTO PARA URBANIZAR. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	FIGURA PTO	MODO OBTENCION	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
INSTITUTO SECUNDARIA DE ENTORNO YPI-1	YPI-1	EQ (5700) EL (1660)	7360	PROY. URBANIZACION/EDIFICACION	-	-	-	-	100%

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE EN EL NÚCLEO URBANO DE DOÑA MENCIA

ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES	ÁMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	MODO OBTENCION	TIPO ACUERDO	FECHA	ORGANO	% EJECUCIÓN
ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE	AE-2	EQ	11450	EXPROPIACION	EXP	xx-xx-xx	-	0%
AMPLIACIÓN DEPORTIVO EXISTENTE	AE-3	EQ	6615	EXPROPIACION	EXP	xx-xx-xx	-	0%

Del análisis de la información anterior se confirma que el planeamiento general vigente se encuentra en fase de desarrollo y ejecución, si bien con un resultado diferencial según la clase de suelo.

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, remitiéndose sólo en algunos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, ha iniciado su ejecución y urbanización en un 30 % aproximadamente.

Por otra parte, el suelo apto para urbanizar y urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo al 100% de los sectores de uso global residencial, y al 45 % del suelo de uso global industrial. Así están plenamente ejecutados la urbanización del PP-1 y del PP-3, e iniciada las restantes. Por su parte las previsiones de obtención de suelo y ejecución de sistemas generales en suelo apto para urbanizar se han materializado al 100%, incorporándose al sistema de equipamiento comunitario el Nuevo Instituto de Secundaria y el Pabellón Municipal de Deportes.

Las previsiones de elaboración de un plan especial relacionado con el Nuevo Hotel, a desarrollar en suelo municipal, no se han hecho efectivas aún. No obstante, el edificio se encuentra

actualmente en funcionamiento y la ejecución del PP-1 hacen que los objetivos de dotación de infraestructuras al citado edificio se hayan cumplido al 100%.

Las actuaciones contenidas para la obtención de suelo de espacios libres y equipamientos en sistemas generales en suelo no urbanizable no han sido ejecutadas.

**10.5.2. EN EL PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA OC.4.1 SE INCLUYEN REFERENCIAS DE ORDENANZA PARA LA CALIFICACIÓN EN LOS ÁMBITOS SUCT- 1 Y SUCT-2, QUE NO SE CORRESPONDEN CON LA DEL PLANEAMIENTO APROBADO. EN ESTE SENTIDO, PARA EL SUCT-1, SE CONTIENE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR CONFORME A UNA MODIFICACIÓN DEL REFERIDO PLAN PARCIAL QUE AÚN NO CUENTA CON APROBACIÓN DEFINITIVA. PARA EL SUCT-2, SE CALIFICA CON UNIFAMILIAR EXTENSIVA, CUANDO EN EL PLAN PARCIAL APROBADO SE CALIFICA CON UNIFAMILIAR AISLADA Y PAREADA.**

### Sobre el SUCT-1

El plano OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2 recoge el planeamiento vigente, que lo constituye:

- PP-1 “Frente Estación” Aprobación definitiva 31-10-02
- Innovación Planeamiento vigente NN.SS de Doña Mencía. Aprobación definitiva 27-7-06, mediante la que se amplió el ámbito del sector para integrar el sistema SG-S1 como sistema local del sector.

Cabe añadir al respecto que la Innovación Planeamiento vigente NN.SS de Doña Mencía supuso, al aumentar el ámbito del sector, un incremento del número de viviendas. No obstante, la asignación de viviendas vigente es la corresponde al planeamiento de desarrollo aprobado - PP-1 “Frente Estación” aprobación definitiva 31-10-02-, sensiblemente inferior al anterior. De este modo, previo a la materialización del nuevo número de viviendas es necesario la modificación del vigente para su reasignación.

### Sobre el SUCT-2

Respecto al SUCT-2 se modifica el plano OC.4.1 ORDENACIÓN

COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2, sustituyendo la calificación de unifamiliar extensiva por las de unifamiliar aislada y pareada de acuerdo con el plan parcial aprobado.

### Fichas de planeamiento

Se completan las fichas de planeamiento correspondientes al SUCT-1 SUCT-2 incorporando los aspectos anteriores y mediante la definición de las determinaciones, propias de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de cada sector.

El nuevo literal de las fichas de planeamiento SUCT-1 SUCT-2 es el siguiente:

<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.

<b>SUCT-1</b>	
<b>Definición del ámbito (*):</b>	<b>FRENTE ESTACIÓN</b>
tipo: Sector con planeamiento de desarrollo aprobado	Reglamento del suelo (*): Urbano
Planeamiento: Plan Parcial	Clasificación: Urbano
Superficie: 69.714,35 m <sup>2</sup>	Categoría: Consolidado
<b>Uso e intensidad global (*):</b>	
Uso: Residencial	
Edificabilidad: 0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Densidad: 38,80 Viv./ha	
Nº máximo viviendas: 270 U/I	
<b>Reserva de viviendas por otorgadas (*):</b>	
Edificabilidad: - %	
Nº máximo viviendas: - U/I	
<b>Uso pormenorizados</b>	
Según Plan Parcial PP-1	
Vivienda plurifamiliar	
Ordenanza nº PP-1	5,50 % m <sup>2</sup>
Vivienda unifamiliar adosada	94,50 % m <sup>2</sup>
Ordenanza nº PP-1	

<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b>	
Espacios libres	20,48 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Equipamientos	18,41 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos	0,53 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
Aparcamientos resto	0,54 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>

**Instrumento de planeamiento aprobado**

**Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial**

Documentación: PPA, Fronte Estación 2002

Ordenanza: 10/2002

Innovación Planeamiento: Vigente AN:55 de Doña Mencía

Fecha aprobación definitiva: 27/07/2006

Fecha de venir para integrar el número 6/041 como sistema local del sector.

Observaciones: La innovación supone, al aumentar el ámbito del sector, un aumento de la superficie de suelo urbanizable que se incorpora a la LOUA. La innovación supone, al aumentar el ámbito del sector, un aumento de la superficie de suelo urbanizable que se incorpora a la LOUA. La innovación supone, al aumentar el ámbito del sector, un aumento de la superficie de suelo urbanizable que se incorpora a la LOUA.



**Situación y ordenación**

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

FCOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VICENTE A LA LOUA	Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.
NORMATIVA URBANÍSTICA	

(\*) Determinación perteneciente a la ordenación estructural conforme al art. 10.1. de la LOUA. Instrumento de planeamiento aprobado.

Planamiento de desarrollo. Plan Parcial  
Denominación: PP-3 Buena Vista  
Fecha aprobación definitiva: 25/09/2006

<b>SUCT 2</b>	<b>BUENA VISTA</b>
Definición del ámbito (°)	Regimen del suelo (°)
Tipología: Uso de planeamiento de desarrollo	Clasificación: Urbano
Planamiento: Plan Especial	Categoría: Consolidado
Superficie: 30.993,00 M <sup>2</sup>	

Uso e intensidad global (°)	
Uso: Residencial	
Eficiencia: 0,452 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Densidad: 30 Vec./ha	
Nº máximo viviendas: 95 UH	

Reserva de viviendas protegidas (°)	
Eficiencia:	%
Nº máximo viviendas:	UH

Reserva mínima para dotaciones locales	
Equipos libres	22,34 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Equipamientos	12,98 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos	0,58 plazas/100 m <sup>2</sup>
Aparcamientos resto	0,42 plazas/100 m <sup>2</sup>



**10.5.3. LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUOT-1 Y SUOT-3, NO ES PLENAMENTE COHERENTE CON LA DEL PLANEAMIENTO APROBADO PARA LOS SECTORES PP-2 (CAMBIO DE CALIFICACIÓN EN UNA MANZANA DE UNIFAMILIAR ADOSADA POR PAREADA), Y PP-6.1 (OMISIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACCESOS AL SECTOR).**

### Sobre el SUOT-1

Respecto al SUOT-1 se modifica el plano OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2, sustituyendo la calificación de unifamiliar pareada por adosada de acuerdo con el plan parcial PP-2 aprobado.

### Sobre el SUOT-3

Respecto al SUOT-3 se incorpora la modificación del sistema de accesos al sector PP-6.1. Ello supone:

- Modificación plano OC.4.2 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 2\_2
- Modificación plano OE.2.2 ORDENACION ESTRUCTURAL. NÚCLEO URBANO. PLANO 2\_2

**10.5.4. LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO DEBERÁN COMPLETARSE CON LA DEFINICIÓN DE LAS DETERMINACIONES, PROPIAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA PRECEPTIVA DE CADA SECTOR, SIN PERJUICIO DEL MANTENIMIENTO DE LA VIGENCIA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO (ARTS 10.1.2 Y 10.4.1, FICHAS DE PLANEAMIENTO SUOT-1, 2 Y 3, Y PLANOS OE.4.1 Y 4.2).**

Se completan las fichas de planeamiento correspondientes a SUOT-1, SUOT-

2 y SUOT-3, incorporando los aspectos reseñados en el apartado 2.3.3 de este documento y la definición de las determinaciones propias de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva de cada sector.

Ello supone:

a) La incorporación de las determinaciones propias de la ordenación estructural (densidad máxima, edificabilidad global, porcentaje de aprovechamiento objetivo destinado a vivienda protegida, área de reparto y aprovechamiento medio) para los ámbitos SUOT-1, SUOT-2 y SUOT-3 en los planos:

- OE.2.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2. ( Ámbitos SUOT-1 y SUOT-2 )
- OE.2.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEO URBANO. PLANO 2\_2. (Ámbito SUOT-3)
- OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2. ( Ámbitos SUOT-1 y SUOT-2 )
- OC.4.2 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 2\_2 (Ámbito SUOT-3)

b) Se modifica el artículo 10.4 incorporando los valores de superficie y aprovechamiento medio., siendo su nuevo literal el siguiente:

**Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE)**

*1. A estos efectos la presente adaptación, y en cumplimiento de la legislación vigente de aplicación <sup>(10.4.1)</sup>, no se introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.*

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO</b>				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUOT-1	AR- SUOT-1	RESIDENCIAL	50.654,00	0,531000
SUOT-2	AR- SUOT-2	INDUSTRIAL	39.924,72	0,450000
SUOT-3	AR- SUOT-3	INDUSTRIAL	94.544,00	0,700000

<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>				
AMBITO	AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	APROV. MEDIO
SUS-1	AR-SUS-1	INDUSTRIAL	43.720,00	0,500000
SUS-2	AR-SUS-2	INDUSTRIAL	118.925,00	0,700000

*2. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.*

C) Se modifican las fichas de planeamiento SUOT-1, SUOT-2 y SUOT-3, siendo su nuevo literal el siguiente:

(10.4.1) Decreto 11/2008, art. 3.2.e y Ley 7/2002, de 17 de diciembre

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>
Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.	

<b>SLOT-1</b>	<b>TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING</b>
Definición del ámbito (*): Suelo con planeamiento desarrollado aprobado Plan Parcial	Plan de programación y gestión Plazo máximo aprobación: Plan Parcial Aprobado
Planeamiento: Superficie: 50,654,00 M <sup>2</sup>	Tipo de iniciativa preferente PRIVADA

<b>Uso e intensidad global (*)</b>	
Uso: Residencial	Ordenado
Edificabilidad: Densidad: Nº máximo viviendas	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 30 v/m <sup>2</sup> 152 Ud
<b>Reserva de viviendas protegidas (*)</b>	
Edificabilidad: Nº máximo viviendas	- % Ud
<b>Uso parámetros</b>	
Según Plan Parcial PP-2: Vivienda unifamiliar pasada Ordenanza de PP-2: Vivienda unifamiliar adosada Ordenanza de PP-2	AR-SUOT-1 A. Medio: A. Objetivo: Coef. Ponderación: A. Homogeneizado: A. Subjetivo: Ejercicio A. Subjetivo: A. 10% Municipal: 21,85 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 0,531000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 30,392,40 m <sup>2</sup> 0,885000 26,897,27 m <sup>2</sup> UTC 24,207,55 m <sup>2</sup> UTC 0,00 m <sup>2</sup> UTC 2,689,73 m <sup>2</sup> UTC Reserva mínima para dotaciones locales Espacios libres Equipamientos Aparcamientos públicos Aparcamiento resto
	0,63 planes/100 m <sup>2</sup> 0,54 planes/100 m <sup>2</sup>



**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo.**

Previsión y realización:  
- Promover y revitalizar el tejido urbano de la ciudad.  
- Atender la demanda de viviendas multifamiliares pasadas, confiado en esta tipología como la más adecuada para la colonización de la zona alta al este de la actual Avenida Doctor Fleming.  
- Esta transformación no supondrá en ningún caso aumento del número de viviendas máximo del ámbito ni de los metros de suelo residencial asignados a la tipología de vivienda pasada.  
- Se garantizará la integración de las nuevas viviendas con las ya existentes, así como la continuidad de la transición entre el presente PP-2 y los terrenos justo al barrio de Buenavista.  
- Obtención y ejecución de los espacios libres contemplados en el presente Plan Parcial, sitúndose en el acotado sureste, la nueva zona a ordenar, acompañando a las cesiones de S.I.P.S.  
- Obtención por cuenta del equipamiento docente correspondiente al sector, el fechadísimo colindante con la parcela que minimiza la intrusión del sector próximo.  
- Posibilitar:

(\*) Definiciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>
Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.	

<b>SLOT-2</b>	<b>AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE</b>
Definición del ámbito (*): Suelo con planeamiento desarrollado aprobado Plan Parcial	Plan de programación y gestión Plazo máximo aprobación: Plan Parcial Aprobado
Planeamiento: Superficie: 39,924,72 M <sup>2</sup>	Tipo de iniciativa preferente PRIVADA

<b>Uso e intensidad global (*)</b>	
Uso: Industrial almacenaje	Ordenado
Edificabilidad: 0,450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	AR-SUOT-2 A. Medio: A. Objetivo: Coef. Ponderación: A. Homogeneizado: A. Subjetivo: Ejercicio A. Subjetivo: A. 10% Municipal: 0,450000 m <sup>2</sup> UTC 17,966,12 m <sup>2</sup> 1,000000 17,966,12 m <sup>2</sup> UTC 16,169,51 m <sup>2</sup> UTC 0,00 m <sup>2</sup> UTC 1,796,61 m <sup>2</sup> UTC Reserva mínima para dotaciones locales Espacios libres Equipamientos Aparcamientos públicos Aparcamiento resto
	22,51 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 8,89 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 0,74 planes/100 m <sup>2</sup> 0,26 planes/100 m <sup>2</sup>



**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo.**

Previsión y realización:  
- Prever un suelo destinado al almacenaje agropecuario como ampliación de la zona de dicho uso existente junto a la cooperativa olivera, en respuesta a la demanda existente en la actualidad en Doña Mencía.  
- Ejecución de un muro de borde, que discurra por el oeste de la zona destinada al almacenaje agropecuario, para garantizar la seguridad de la zona.  
- Ejecución de un muro de servicio, paralelo a la actual traviesa de la carretera de Baena, que resuelva la diferencia de cota entre ésta y los terrenos a destinar a zona de almacenaje.  
- Ubicación vialmente de la cesión obligatoria de espacios libres de uso y dominio público, en las proximidades del parque forestal.  
Fomentar:

(\*) Definiciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA.

<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.
<b>SUOT-3</b> Definición del ámbito (*): Sector con planeamiento desarrollado aprobado Planteamiento: Plan Parcelar Superficie: 94.544,00 M <sup>2</sup>	<b>HENAZAR-1</b> Régimen del suelo (*): Urbanizable Clasificación: Categoría: Ordenado
Uso: Industrial Eficiencia: 0,700 m <sup>2</sup> hab <sup>-1</sup>	<b>Aprovisionamiento (*)</b> Área de reparto: AR-SUOT-3 A. Medio: 0,700000 m <sup>2</sup> UVC A. Objeto: 66.180,80 m <sup>2</sup> Coef. Posideración: 1,000000 A. Homogeneización: 66.180,80 m <sup>2</sup> UVC A. Subjetivo: 59.562,72 m <sup>2</sup> UVC Exceso A. Subjetivo: 0,00 m <sup>2</sup> UVC A. 10% Municipal: 6.618,08 m <sup>2</sup> UVC
<b>Uso permisionarios</b> Según Plan Parcelar PP-6.1 Tipología urbanística: Ordenanza de PP-6.1 100 % m <sup>2</sup>	<b>Reserva mínima para dotaciones locales</b> Espacios libres: 14,89 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Equipamientos: 5,72 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Aparcamientos peatonales: 0,57 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Aparcamientos resto: 0,44 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>
<b>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b> Prevención y recuperación: - Fomentar un suelo destinado a uso industrial con acceso por la asigna C-327 y zona fechada a la A-318 Positivos:	
<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b> Planteamiento de desarrollo: Plan Parcelar Denominación: PP-6.1 El Henazar 1 Fecha aprobación definitiva: 26/04/2010	
<b>Previsiones de programación y gestión</b> Plazo máximo aprobación: Plan Parcelar Aprobado Tipo de iniciativa preferente: PRIVADA	
<b>Situación y ordenación</b> 	

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación urbanística contenidas en el art. 10.1 de la LOUA.

**10.5.5. EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO DEL SECTOR SUS-2, EL HENAZAR-2, SE HAN OMITIDO LAS CARGAS DE CONTRIBUCIÓN OBLIGATORIA DEL SECTOR AL COSTE DE LAS CONEXIONES A LOS SISTEMAS GENERALES REQUERIDOS POR LA ACTUACIÓN, CONTENIDOS EN LA INNOVACIÓN POR LA CUAL FUERON APROBADOS DEFINITIVAMENTE LOS SECTORES PP-6.1 Y 6.2 EL HENAZAR.**

Se modifica la ficha de planeamiento del sector SUS-2, El Henazar-2, incluyendo las cargas de contribución obligatoria del sector al coste de las conexiones a los sistemas generales requeridos por la actuación, contenidos en la innovación por la cual fueron aprobados definitivamente los sectores PP-6.1 y 6.2 El Henazar.

El nuevo literal de esta ficha de planeamiento es el siguiente:

<b>PGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA</b>	
<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable sectorizado.</b>

(\*) Dimensiones pertenecientes a la ordenación estructural conformes al art. 10.1 de la LOUA.

<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
<b>Plan Parcial de Ordenación</b>	Plazo máximo aprobación: 4 años Tipo de iniciativa: PRIVADA preferente

<b>SUS-2</b>		<b>HENAZAR-2</b>	
<b>Definición del ámbito (*):</b>		<b>Régimen del suelo (*):</b>	
<b>Tipo:</b>	Sector	<b>Clasificación:</b>	Urbanizable
<b>Superficie:</b>	118.925,00 m <sup>2</sup>	<b>Categoría:</b>	Sectorizado

<b>Uso e intensidad global (*):</b>		<b>Aprovechamiento (*):</b>	
<b>Uso:</b>	Industrial	<b>Área de reparto:</b>	AR-SUS-2
<b>Edificabilidad:</b>	0.70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>A. Medio:</b>	0,700000 m <sup>2</sup> UTC
		<b>A. Objetivo:</b>	83.247,50 m <sup>2</sup>
		<b>Coef. Fondensión:</b>	1,000000
		<b>A. Homogeneizado:</b>	83.247,50 m <sup>2</sup> UTC
		<b>A. Subjetivo:</b>	74.922,75 m <sup>2</sup> UTC
		<b>Exceso A. Subjetivo:</b>	0,00 m <sup>2</sup> UTC
		<b>A. 10% Municipal:</b>	8.324,75 m <sup>2</sup> UTC

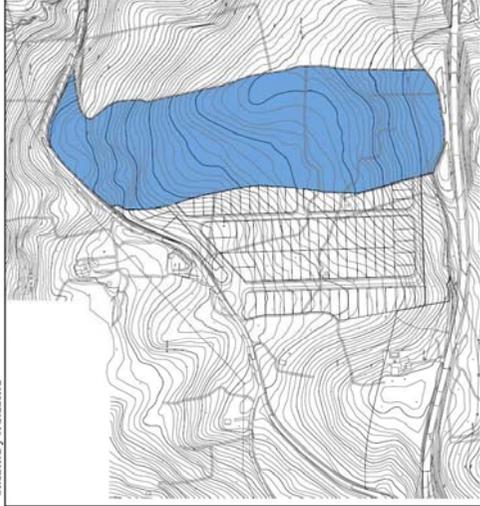
<b>Uso pormenorizados</b>		<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b>	
<b>Industrial</b>	100 % m <sup>2</sup>	<b>Espacios libres</b>	10 %
		<b>Equipamientos</b>	4 %
		<b>Avancecimientos públicos</b>	0,5 planes/100 m <sup>2</sup>

**Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo**

**Previsión y viabilidad:**

- Conectar el nuevo suelo industrial con el PP-6.1 ya desarrollado, construido y enlazado con su red viaria, permitiendo así un enlazamiento urbano final de esta zona de carácter industrial.
- El sistema urbanístico de este sector se ha desarrollado en un terreno ya urbanizado, por lo que el trazado del sistema urbano cuando así estén recogidos en los Planos de Ordenación Completa.
- Este sector tiene como carga de contribución obligatoria el coste de las conexiones a los sistemas generales requeridos por la actuación, contenidos en la inversión por la cual fueron aprobados definitivamente los sectores PP-6.1 y 6.2 El Henazar.

**Previsión:**



## 10.6. EN RELACIÓN CON EL SUELO NO URBANIZABLE

**10.6.1. Resulta redundante y contradictorio el establecimiento de una zona específica identificada como suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural (BIC), y la identificación con el mismo ámbito, de un elemento protegido en el Catálogo de Bienes Protegidos para la Torre de la Plata (ficha HI del catálogo de yacimientos arqueológicos) por cuanto la finalidad de ambas medidas es idéntica.**

Se elimina la categoría identificada como suelo no urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural.

Ello supone la modificación de lo siguiente:

### a) Planos

- OE.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. TERMINO MUNICIPAL.  
(Se elimina la categoría SNU de especial protección Bienes de Interés Cultural).
- OC.3 ORDENACIÓN COMPLETA. TERMINO MUNICIPAL.  
(Se elimina la categoría SNU de especial protección Bienes de Interés Cultural).

### b) Normas Urbanísticas

- En el artículo 11.2 se elimina la categoría SNU de especial protección Bienes de Interés Cultural, siendo el nuevo literal:

#### **Artículo 11.2. Categorías. (OE)**

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de Ordenación Completa.

#### 2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a) S.N.U.E.P. Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
- b) S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- c) S.N.U.E.P. de Cauces, riberas y márgenes.
- d) S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales

#### 3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

- a) S.N.U.E.P. Paisajística.
- b) S.N.U.E.P. Viaria.

#### 4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:

- a) S.N.U. de carácter rural. Campiña.
- b) S.N.U. de carácter rural. Prevención cautelar.

#### 5. Sistemas en suelo no urbanizable Se identifican tres tipos de sistemas generales:

- a) Sistema de equipamientos.
- b) Sistema de espacios libres.
- c) Sistema de comunicaciones e infraestructuras.

- Se elimina el artículo 11.28 referido a la categoría Suelo No Urbanizable de especial protección Bienes de Interés Cultural, lo que supone la reenumeración de los artículos de este título desde 11.28 a 11.37.

- Se incorpora la Torre de la Plata como elemento de interés en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección Parque Natural de las Sierras Subbéticas, siendo el nuevo literal del artículo 11.27 el siguiente:

#### **Artículo 11.27. Suelo no urbanizable de especial protección. Parque Natural de las Sierras Subbéticas. (OE).**

1. Corresponde a la zona perteneciente al término municipal de Doña Mencía grafiada en dicha categoría en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal de Doña Mencía definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba (11.27.1). Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Doña Mencía se establece para su límite norte, del siguiente modo:

---

(11.27.1) Decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía.

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continua por el camino vecinal 72."

2. La regulación de usos estará sometida al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación (11.27.2). La regulación de usos es la siguiente:

#### a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: Serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas
- Establecimientos turísticos: sólo en 3ª y 4ª categoría y siempre y cuando se realicen en edificación legal preexistente
- Edificación pública (sólo los equipamientos vinculados a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo)
- Industria: vinculada al medio rural.
- Infraestructuras territoriales.

#### b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Instalaciones naturalistas y recreativas: no incluidas como autorizables.
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública: el resto
- Industria: el resto
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier

(11.27.2) Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad; Ley 2/1989, de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía; PORN y PRUG, Decreto 4/2004 de 13 de enero.

actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas. En el caso B.I.C o bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se atenderá a lo establecido en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio<sup>(11.27.3)</sup>.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

H.1. Torre de la Plata (B.I.C.) Tiene dispuesto un entorno de protección de 200 metros según la legislación sectorial vigente de aplicación<sup>(7.27.4)</sup>.

Y.1. El Laderón.

Y.2. La Majada del Serrano.

Y.3. Genazar.

Y.5. Piedra Almez.

Y.10. Casilla de la Plata.

b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

F.3. Fuente de las Pilas

#### b) Memoria general

- Se modifica el apartado 6 eliminando las referencias a la categoría SNU de especial protección Bienes de Interés Cultural, siendo el nuevo literal:

**6.2. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la ordenación del suelo no urbanizable.**

**Sobre las categorías y tipos de suelo no urbanizable.**

El suelo clasificado como no urbanizable continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

La correspondencia entre la zonificación del suelo no urbanizable contenida en el planeamiento vigente y la Adaptación a la LOUA se recoge en la tabla adjunta.

**CORRESPONDENCIA ENTRE LA ZONIFICACION S/ PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA ADAPTACIÓN S/LOUA**

(11.27.3) Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español; Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del Reglamento de Actividades Arqueológicas; Decreto 19/1995 sobre el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

(7.27.4) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

SNU NNSS S/ DONA MENCIÓN	CORRESPONDENCIA S/ ADAPTACION LOUA	S/ LOUA, ART. 46
SNU-Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
SNUEP conforme Reglamento de Vías Pecuarias:	SNUEP Vías Pecuarias	
NO	SNUEP Cauces, Riberas y Márgenes.	
SNU del sistema viario:	SNUEP Infraestructuras territoriales	
SNU de especial protección paisajística.	SNUEP Paisajística.	SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA
SNU de protección viaria.	SNUEP Viaria	
SNU de usos preferentemente agrícolas.	SNU DE CARÁCTER RURAL . Campiña.	SUELO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL URBANÍSTICA
SNU de prevención cautelar.	SNU DE CARÁCTER RURAL . Prevención Cautelar	
SNU del sistema de espacios libres.	Sistemas en SNU	SUELO URBANIZABLE. SISTEMAS
ELEMENTOS DE INTERÉS EN SNU	ELEMENTOS DE INTERÉS EN SNU	

Las alteraciones existentes entre la zonificación según el planeamiento vigente y la Adaptación, de forma esquemática, son las siguientes:

a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

- El SNU Parque Natural Sierras Subbéticas se corresponde con el denominado SNUEP LE Parque Natural de las Sierras Subbéticas
- El SNUEP Vías Pecuarias con el denominado SNUEP LE. Vías Pecuarias
- Se crea la categoría SNUEP LE. Cauces, riberas y márgenes, que se corresponde con las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones establecidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.
- El SNU del Sistema Viario con el denominado SNUEP LE. Infraestructuras Territoriales

b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

- El SNUEP Paisajística se corresponde con el SNUEP PL TOU. Paisajística.
- El SNU de Protección Viaria se corresponde con el SNUEP PL TOU. Viaria.

c) Categoría de carácter natural o rural:

- El SNU de Prevención Cautelar se corresponde con el SNU DE CARÁCTER RURAL.

Prevención Cautelar

- El SNU de Usos Preferentemente Agrícolas se corresponde con el SNU DE CARÁCTER RURAL. Campiña.

f) Finalmente, la transposición a la LOUA supone la actualización de los elementos singulares en SNU contemplados ya en el planeamiento vigente (patrimonio arquitectónico, etnológico, natural y arqueológico) que no se consideran, al igual que el planeamiento vigente como una categoría específica en SNU, sino que será la correspondiente a donde estos elementos o ámbitos se encuentren inscritos.

Sobre la regulación de usos y actividades.

En la tabla adjunta se recogen los tipos de edificación recogidas en el planeamiento vigente y su correspondencia con los usos y actividades definidas en el documento de Adaptación a la LOUA.

CORRESPONDENCIA ENTRE LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN S/ PLANEAMIENTO VIGENTE Y LOS USOS Y ACTIVIDADES DEFINIDOS EN LA ADAPTACIÓN S/LOUA

SNU RNNSS DONA MENCIÓN	SNU ADAPTACIÓN LOUA
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA	EDIFICACIÓN AGRÍCOLA
NO	VIVIENDA VINCULADA A FINES AGRARIOS
INSTALACIÓN AGROPECUARIA	EDIFICACIÓN AGROPECUARIA
INSTALACIÓN DEPORTIVA Y RECREATIVA	INSTALACIONES NATURALISTAS O RECREATIVAS
NO	ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS
EDIFICACIÓN PÚBLICA	EDIFICACIÓN PÚBLICA
INDUSTRIA	INDUSTRIA
NO	INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES
INSTALACIÓN EXTRACTIVA	INSTALACIÓN EXTRACTIVA
VERTEDERO	VERTEDERO
INFRAESTRUCTURAS INTERURBANAS	INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES
EDIFICACIÓN VINCULADA A LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS	EDIFICACIÓN VINCULADA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS
SERVICIO DE CARRETERA	NO
VIVIENDA	NO

En cuanto a los usos contenidos en el tipo de edificación "servicio de carretera", los bares, restaurantes, hostales y moteles pasaría a estarlo en el uso y actividad denominada como "establecimientos turísticos"; y los puestos de socorro, áreas de descanso y básculas públicas como "edificación vinculada a grandes infraestructuras".

En la Adaptación a la LOUA se produce la actualización de los usos y actividades mediante la incorporación de tres nuevos: las instalaciones de energía renovables, vivienda vinculada a fines agrarios y establecimientos turísticos, y la eliminación de la vivienda en base a la LOUA.

En el resto de tipos de edificaciones se aprecia cierta correspondencia entre los tipos de edificación definidos en la RNNSS y los usos y actividades de la Adaptación, habiéndose realizado, en todo caso, pequeños ajustes en base a su perfeccionamiento de acuerdo con las

directrices establecidas por el SAU de la Diputación de Córdoba..

### 6.3. Descripción y justificación de las categorías y tipos de suelo no urbanizable de la Adaptación.

La asignación de usos y actividades para cada una de las categorías y tipos de suelo no urbanizable en la Adaptación se recoge en la tabla adjunta.

La descripción y justificación de las distintas categorías y tipos de suelo no urbanizable de la Adaptación es la siguiente:

#### a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

##### **SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas**

Esta zona corresponde al ámbito dentro del término municipal menciano definido como Parque Natural de las Sierras Subbéticas de Córdoba en el decreto 232/1988 de 31 de Mayo, de la Junta de Andalucía, que se corresponde con el área de suelo no urbanizable comprendida entre el trazado de la línea férrea y el límite sur del término municipal de Doña Mencía.

Según Anexo a dicho Decreto, la delimitación geográfica en lo que se refiere al término de Doña Mencía se establece para su límite norte, del siguiente modo:

"... Se inicia en la Estación de Ferrocarril de Cabra, se extiende por la vía férrea Puente Genil-Linares en dirección a Doña Mencía hasta el punto kilométrico 102,5 de la carretera comarcal 327, en que se haya un paso a nivel, toma esta última y en el punto kilométrico 36 de la vía férrea y 100,4 de la carretera comarcal 327 continua por la primera y en la Estación de Doña Mencía sigue por la Carretera local 241 hasta Zuheros, bordea a este núcleo por el límite sur del suelo urbano continua por el camino vecinal 178. Confluye de nuevo en la carretera local 241 hasta el municipio de Luque, bordea el límite sur del suelo urbano y continua por el camino vecinal 72."

SNU ADAPTACION LOUA	SNU DE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION ESPECIFICA				SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA		SNU DE CARACTER RURAL O NATURAL		SISTEMAS
	SNUEP Parque Natural de las Sierras Subbéticas	SNUEP. Vías Pecuarías	SNUEP. Cauces, Riberas y Márgenes.	SNUEP. Infraestructuras territoriales.	SNUEP. Paisajística.	SNUEP. Viaria	SNU DE CARÁCTER RURAL. Campiña.	SNU DE CARÁCTER RURAL. Prevención Cautelar	
EDIFICACION AGRICOLA	SI		SI		si	si	si	si	
VIVIENDA VINCULADA A FINES AGRARIOS							si		
EDIFICACION AGROPECUARIA	SI						si		
INSTALACIONES NATURALISTAS O RECREATIVAS	si (ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS)	si (ADECUACIONES NATURALISTAS Y RECREATIVAS)	si (ADECUACIONES NATURALISTAS, RECREATIVAS Y PARQUE NATURAL)		si (ADECUACIONES NATURALISTAS, RECREATIVAS Y PARQUE NATURAL)		si		
ESTABLECIMIENTOS TURISTICOS	si (SOLO EN 3ª Y 4ª CATEGORIA EN EDIFICACION LEGAL PREEXISTENTE)				si (CAMPAMENTOS O ALQUAJIENTOS COLECTIVOS)		si		
EDIFICACION PUBLICA	SI (EQUIPAMIENTOS VINCULADOS A LA GESTION Y DESARROLLO PUBLICO DEL PARQUE)				si		si		
INDUSTRIA	SI (VINCULADA AL MEDIO NATURAL)						si		
INSTALACIONES DE ENERGIAS RENOVABLES							si		
INSTALACION EXTRACTIVA							si		
VERTEDERO							si (SÓLO DE ESCOMBROS, CHATARRA, ALPECHIN Y DE TRANSFERENCIA)		
INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES	SI	SI	SI (SOLO CRUCE DECAUCES)		si	si	si	si	
EDIFICACION VINCULADA A GRANDES INFRAESTRUCTURAS			si (VINCULADAS AL MEDIO HIDROLOGICO)			si (CARÁCTER TEMPORAL)	si	si (CARÁCTER TEMPORAL)	

LEYENDA  
SI PERMITIDOS O AUTORIZABLES  
PROHIBIDO

La regulación de usos estará sometida al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial vigente de aplicación. Los usos propuestos posibilitan la implantación ciertas actividades siempre compatibles con la preservación de los valores medio ambientales con que

cuenta el Parque Natural de las Sierras Subbéticas. En este sentido se posibilitan como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, la edificación agropecuaria, instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, y adecuaciones recreativas), los establecimientos turísticos (sólo en 3ª y 4ª categoría y siempre y cuando se realicen en edificación legal preexistente), la edificación pública (sólo los equipamientos vinculados a la gestión del Parque y desarrollo del uso público del mismo), la industria: vinculada al medio rural y las infraestructuras territoriales.

### **SNUEP Vías Pecuarías**

Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarías y elementos asociados del término municipal de Doña Mencía, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

Las vías pecuarías existentes y elementos asociados en el término municipal de Doña Mencía, su anchura legal y situación administrativa es la siguiente:

Denominación	Achura	Situación Administrativa
Vereda de Metedores	20,89 m.	Clasificada
Vereda del Camino Real	20,89 m.	Clasificada
Colada de Baena a Carcabuey	10,00 m.	Clasificada
Descansadero del Vadillo	10.000 m2	Clasificada
Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo	2.500 m2	Clasificada

La descripción de cada una de ellas según Proyecto de Clasificación de 1957 responde de la siguiente literal:

Nº.1.- VEREDA DE METEDORES.- Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros ( 20,89 m. ), y tiene un recorrido aproximado dentro del término municipal de Doña Mencía, de unos cuatro kilómetros y medio ( 4.000 m. ).

Entra en este término, procedente del de Zuheros, pasando por detrás de la Estación del ferrocarril, que deja a su izquierda tomando como eje el del camino viejo de Luque, pasa entre pequeñas parcelas del pago de Gil Pérez.

Atravesando la Colada de Baena a Carcabuey, dejando por la derecha el camino de la Junta, cruza el Arroyo de la Plata y llega al Prado de las Higueras, hasta encontrarse con la carretera de Baena a Cabra, la cual toma en su interior, hacia el Nordeste, retrocediendo sensiblemente en su recorrido unos cuatrocientos metros con dirección al pueblo, dejando a ambos lados los olivares del Pago de la Cruz de los Ahijones.

Deja la expresada carretera de Baena a Cabra, al encontrar la de Nueva Carteya, que sale de aquella con dirección al Poniente, tomando ésta por los olivares de la Paniega, sigue a cruzar el arroyo de Juan de Luque y por el Martinete llega al arroyo de la Peñoncilla, que sirve de divisoria con el término de Baena, el cual atraviesa en un breve trayecto, para proseguir por la Jurisdicción de Cabra, manteniendo al nombre de Vereda de Metedores.

Nº.2.- VEREDA EL CAMINO REAL.- Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas,

equivalentes a 'Veinte metros con ochenta y nueve centímetros ( 20.89 m.), y su recorrido por este término municipal es de unos dos kilómetros (2.000 m.).

Procede del término de Baena y entra en éste al cruzar el arroyo del Judio o de Ariza. Toma dirección suroeste y atraviesa el término entre pequeñas parcelas de olivar del Pago de la Higuera, hasta llegar al Descansadero del Vadillo, Junto al río Guadalquivir que limita las jurisdicciones de Doña Mencía y Baena.

Cruza el expresado río por el Vadillo, y sale al término de Baena por la desembocadura del arroyo Moreno, con dirección a Cabra.

Nº.3.- COLADA DE BAENA A CARCABUEY.- Le corresponde una anchura de diez metros (10 m.) y tiene una longitud aproximada de unos ocho kilómetros (8.000 m.)

Penetra en el término de Doña Mencía, procedente del de Baena por la carretera, al cruzar el arroyo del Judio o de Ariza y poco antes del medio kilómetro de recorrido, se aparta de la carretera dejándola a la derecha y toma el camino Viejo entra parcelas de olivar dejando a la izquierda la Serrezuela o Pechos de la Antona, los cuales va faldeando hasta encontrar de nuevo la carretera y tomarla en su interior con dirección al pueblo.

Pasa por el Llano de Santa Catalina y desemboca en el Descansadero- Abrevadero del Pilar de Abajo, de donde sale por la derecha el camino del Calatraveño.

Continúa por la carretera entre pequeñas parcelas de labor y entra en el pueblo por la calle de Baena o Queipo del Llano, saliendo al Ejido. que deja a la derecha y continuando por la Redonda, con el pueblo por la izquierda, toma la carretera de la Estación por el puente.

Deja la carretera de la Estación, torciendo a la derecha, para cruzar el arroyo de la Junta o de la Nava entre los olivares del ---- y a travessando después la Vereda de Metedores, deja a la izquierda la casilla del ferrocarril y pasa la vía, siguiendo con dirección al Abrevadero de las Pilas, donde existe un pequeño ensanchamiento, limitado por las pequeñas parcelas de olivar colindantes.

Continúa a través de la Dehesa de Francisco Campos Roldán, dejando a la izquierda la Casilla de " Don Curro" y por la derecha el Cerro del Laderón y sin perder el eje del camino de la Nava, sigue con dirección a la Sierra Abrevia y, rodeándole por el Poniente, sale al término municipal de Zuheros, por donde continúa.

Nº.4.- DESCANSADERO DEL VADILLO.- Está situado al final de Vereda del Camino Real, junto al río Guadalquivir y queda limitado por el expresado río, la propia Vereda y el Arroyo del Bandido. La superficie será determinada con exactitud en el acto del Deslinde por la Comisión Oficial que, en su día, se nombre para tal fin y se calcula aproximadamente en una hectárea ( Ha. )

Nº.5.- DESCANSADERO- ABREVADERO DEL PILAR DE ABAJO.- Corresponde a la Colada de Baena a Carcabuey y está situado en las proximidades del kilómetro 11 de la carretera de Baena a Cabra, la cual limita por el Este. Por el poniente, está limitado por la finca de olivar de Cristobal Moreno Navas, y dentro de su perímetro se encuentra enclavado el pilar que sirve de Abrevadero.

Su superficie exacta, será determinada por la Comisión de Deslinde que, en su día, se nombre de forma reglamentaria, pudiendo calcularse aproximadamente que la misma asciende a unos dos mil

quinientos metros cuadrados (2.500 m2.)

*Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio. En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra.*

*En estos suelos sólo están permitidos, de acuerdo con la legislación sectorial vigente, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias. Además se han considerado como usos permitidos o autorizables las instalaciones naturalistas o recreativas (adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas) y las Infraestructuras territoriales.*

#### **SNUEP Cauces, riberas y márgenes**

*Se corresponde con las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones establecidas en la legislación sectorial vigente de aplicación.*

*Se establece una banda de 25 m de anchura para todos los cauces que discurren por el término municipal de Doña Mencía. Este tipo de suelo queda complementariamente sometido a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Los usos propuestos posibilitan la implantación ciertas actividades siempre compatibles con la preservación de los valores ambientales con que cuentan estos ámbitos a nivel de vegetación natural, paisaje y topografía originaria. En este sentido se posibilitan como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, las instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno), las infraestructuras territoriales (en el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos) y la edificación vinculada a grandes infraestructuras (exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico).*

#### **SNUEP Infraestructuras Territoriales**

*Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad*

*Se identifica como subcategoría las Carreteras, habiéndose grafiado en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía:*

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

*El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.*

#### **b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:**

##### **SNUEP Paisajística.**

*Corresponde a la zona de suelo no urbanizable situada al este del núcleo urbano de Doña Mencía, y queda delimitado entre los sectores de suelo urbanizable previstos al Este de Doña Mencía, la zona denominada como Norte en la calificación del suelo urbano, la carretera CO-6202, la Colada de Baena a Carcabuey, la cota 700 y el límite Este del término municipal.*

*Se caracteriza por los valores paisajísticos inherentes a la misma, con la presencia de los collados de la Oreja de la Mula, Peñón del Grajo, Cerro del Chivo y la Serrezuela. Además son también de interés las percepciones que desde sus estribaciones más altas pueden realizarse del propio núcleo de Doña Mencía.*

*La regulación de los usos y tipos de edificaciones e instalaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengan realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los aspectos anteriores.*

*El régimen de usos establecido es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables la edificación agrícola, las instalaciones naturalistas o recreativas (serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno), los establecimientos turísticos (serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente) y las infraestructuras territoriales*

##### **SNUEP PL Viaría.**

*Se considera así al área de suelo no urbanizable ligada al trazado del eje viario A-318, comprendiendo la zona situada entre el trazado de la línea férrea, la Vereda de los Metedores, la CO-6211, línea situada a 100 metros al norte de la A-318, el límite del suelo urbanizable y el del SNU de carácter rural. Prevención Cautelar hasta el encuentro nuevamente con la línea férrea.*

*La intención de dicha calificación es la de establecer una zona de protección en torno al trazado del eje A-318, en previsión de futuras actuaciones de ampliación de dicha infraestructura, evitando construcciones que pudieran hipotecarla.*

El régimen de usos propuesto es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables sólo la edificación agrícola, las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas).

### **c) Categoría de carácter natural o rural:**

#### **SNU DE CARÁCTER RURAL. Prevención Cautelar**

Constituyen esta calificación los terrenos comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable situado al sur del núcleo consolidado de Doña Mencía, el actual eje viario A-318 y el Camino de la Junta.

Esta zona se caracteriza por su proximidad al núcleo urbano de Doña Mencía, siendo conveniente regular las actuaciones y usos que en ella se contemplen, por su incidencia en la actual percepción visual del núcleo, y su incidencia en los desarrollos urbanísticos de futuros modelos de planificación, una vez agotado y/o revisado el propuesto por la actual PGOU de Doña Mencía.

El régimen de usos establecido es muy restrictivo, considerando como usos permitidos o autorizables sólo la edificación agrícola, las infraestructuras territoriales y las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (exclusivamente en el caso de instalaciones para el mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas para la ejecución y/o mantenimiento de la propia carretera a la que se vincula, y que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido).

#### **SNU DE CARÁCTER RURAL. Campiña.**

Constituyen esta calificación el resto de terrenos no incluidos en las anteriores calificaciones, y que se ubican fundamentalmente en la zona central y norte del término municipal tal como se recoge en planos de Ordenación Completa de Doña Mencía.

Corresponden a terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar. La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.

Se permiten o autorizan todos los usos, considerando como prohibidos los vertederos (cementeros de coches y plantas de reciclado o compostaje de residuos).

#### **6.4. Descripción y justificación de los elementos singulares en SNU.**

La transposición a la LOUA supone la actualización de los elementos singulares en SNU contemplados ya en el planeamiento. El Plan identifica y protege mediante su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento,

por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

- e) *Arquitectura rural de interés. Se corresponde con ejemplos singulares de arquitectura destinada a la explotación agropecuaria (cortijos, molinos y lagares) que históricamente han caracterizado al medio rural, según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.*
- f) *Árboles, como elementos bióticos que revisten un valor especial o singularidad.*
- g) *Patrimonio arqueológico. Se corresponden con yacimientos arqueológicos incluidos en inventarios o bases de datos de yacimientos arqueológicos.*
- h) *Fuentes, como elementos que contribuyen a la estructuración del territorio según el inventario realizado al efecto por la Consejería de Cultura.*

Los ámbitos o elementos referenciados no constituyen una categoría de suelo no urbanizable. Los usos permitidos serán los correspondientes a la categoría o categorías de suelo no urbanizable a la que pertenecen. Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, debiendo, además, atender cualquier intervención a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

#### **6.5. Descripción y justificación de los sistemas en suelo no urbanizable.**

Integran estos suelos los elementos que quedan identificados en el plano de Ordenación Estructural y en el de Ordenación Completa.

Se identifican los siguientes tipos de Sistemas:

##### **a) SISTEMA DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS.**

Se identifica como subcategoría las Carreteras (Sistema general), habiéndose grafiado en el correspondiente Plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía las siguientes:

- A-318.
- CO-6203. Carretera de Doña Mencía a Zuheros, desde el límite sureste del núcleo urbano de Doña Mencía hasta su salida del término municipal de Doña Mencía.
- CO-6211. Carretera de Doña Mencía a Cabra.
- CO-6202. Carretera de Doña Mencía a Baena.

Para el Sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

##### **b) SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

Se conciben como áreas del suelo no urbanizable de Doña Mencía, que por sus características naturales, geológicas y/o de situación se proponen como intervenciones de las administraciones públicas al objeto de incorporarlas al sistema de espacios libres. Se distinguen los subtipos de parque forestal y vía verde. El primero corresponde a un conjunto de terrenos al oeste del núcleo urbano de Doña Mencía y en el Arroyo Cruz del Muelle, que dadas sus características

geológicas, topográficas y ambientales, no son aptas para la edificación, previéndose su incorporación, a través de un adecuado tratamiento forestal, al sistema de espacios libres. Y la segunda se relaciona con el trazado de la vía férrea, hoy en día destinada a vía verde.

c) SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

Se identifican los equipamientos que forman parte de la ordenación estructural, considerados como sistemas generales (Cementerio de Doña Mencía y la Ampliación deportiva existente), así como otros sistemas de carácter local como la Ermita del calvario.

**6.6. Actuaciones asistemáticas en suelo no urbanizable.**

Se mantienen las actuaciones asistemáticas previstas en suelo no urbanizable destinadas a la obtención de sistemas generales, que los siguientes:

AMBITO S/PV	AMBITO S/ ADAPTACION LOUA	ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES	USO GLOBAL	SUPERFICIE
AE-2	AA-SNU-1	ZONA ALTA ARROYO CRUZ DEL MUELLE	ESPACIO LIBRE	11.450
AE-3	AA-SNU-2	AMPLIACIÓN DEPORTIVO EXISTENTE	EQUIPAMIENTO	6.615

**c) Estudio de Impacto Ambiental**

- Se eliminan las referencias a la categoría SNU de especial protección Bienes de Interés Cultural que existen en el documento de Estudio de Impacto Ambiental.

**10.6.2. Resulta incoherente con la fragilidad de los suelos no urbanizables de especial protección por motivos paisajísticos, que no se exija el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 11.11 de las NN.UU. para la implantación de los usos de edificación agrícola (art.11.32.3.a).**

Se incorpora en el artículo 11.32 una referencia sobre el cumplimiento de las medidas previstas en el artículo 11.11 dado la fragilidad de los suelos no

urbanizables de especial protección por motivos paisajísticos. El nuevo literal del artículo 11.32, ahora 11.31, es el siguiente:

**Artículo 11.31. Suelo no urbanizable de especial protección. Paisajística. (OE).**

1. Corresponde a las zonas grafiadas con dicha categoría en el plano de Ordenación Completa de término municipal de Doña Mencía. Es una zona de contacto de la Oreja de la Mula y Peñón del Grajo con el límite del suelo urbano.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de sus valores ambientales y paisajísticos. Podrá continuar el ejercicio de actividades tradicionales que se vengán realizando en la actualidad, siempre que no pongan en peligro los valores protegidos.

3. Toda edificación e instalación permitida o autorizada en esta categoría responderá a las medidas contempladas en el artículo 11.11 de las presentes Normas Urbanísticas relativas a condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación.

4. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas y Parque rural, siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.
- Establecimientos turísticos: serán autorizables los usos de campamentos de turismo o campings, otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural y los establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural, estos últimos cuando se realicen en edificación legal preexistente.
- Infraestructuras territoriales

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto
- Establecimientos turísticos: el resto
- Edificación pública
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

4. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

- Y.4. Oreja de la Mula.
- Y.8. Cerro de San Cristobal.
- Y.9. El Tinado.

**10.6.3. Resulta incoherente y contradictorio en relación a los valores y niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de campiña, que la regulación de los usos autorizables y prohibidos previstos en el artículo 11.34.2.a no admita la implantación como actuaciones de interés público de los usos de instalaciones de energías renovables previstos en el artículo 11.22.2.a. En el mismo sentido, que no se permita la edificación agrícola en el suelo no urbanizable de especial protección viaria, y en el de protección cautelar.**

Se eliminan los niveles de protección de la zona del suelo urbanizable de carácter natural o rural de campiña referida a actuaciones de instalaciones de energías renovables previstos en el artículo 11.22.2.a.

Ello supone:

- a) Modificación de Memoria General apartado 6
- b) Modificación de Estudio de Impacto Ambiental
- c) Normas Urbanísticas.

El nuevo literal del artículo 11.34, ahora 11.33, será el siguiente:

**Artículo 11.33. Suelo no urbanizable de carácter rural. Campiña.**

*1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos agrícolas de moderada capacidad productiva dedicados mayoritariamente a cultivo de olivar, que se corresponden con las zonas grafadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.*

*La moderada capacidad productiva del suelo, la ausencia de valores ambientales intrínsecos de importancia, su carácter limítrofe con el núcleo urbano y la relativamente buena accesibilidad, le confieren mayor capacidad de acogida de edificaciones e instalaciones que hayan de ubicarse en el suelo no urbanizable respecto a otras zonas del territorio municipal.*

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola
- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas
- Establecimientos turísticos
- Edificación pública
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva
- Vertedero: son autorizables los usos “vertederos de escombros y restos de obras”, “vertederos de chatarras”, “balsas de alpechín” y “plantas de transferencia”
- Infraestructuras territoriales
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras

b) PROHIBIDOS:

- Vertedero (el resto)

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.7. La Venta.

b) Fuentes. Se recogen los siguientes:

- F.1. Pilar de Abajo o Fuente del Ejido.
- F.2. Pilar de Henazar.

b) Árboles. Se recogen los siguientes:

A.1. Olivo en “Camino de las Porquerizas”

c) Arquitectura rural de interés. Se recogen los siguientes:

C.1. Casería de Paniagua.

- Respecto a que el uso de edificación agrícola no se recoja como permitido en las categorías de suelo no urbanizable de especial protección viaria y de carácter rural. Prevención cautelar. (artículos 11.33.2.a) y 11.35.2.a) respectivamente), cabe considerar que dicho uso no estaba recogido como permitido en el planeamiento vigente para estas zonas, artículos 11.50 y 11.56 de las NN.SS de Planeamiento de Doña Mencía.

No obstante, la preservación de estas zonas para futuros crecimientos e intervenciones a escala supramunicipal puede ser compatible con la implantación, en aras del mantenimiento de la actividad actual, del uso de edificación agrícola.

Ello supone:

- a) Modificación de Memoria General apartado 6
- b) Modificación de Estudio de Impacto Ambiental
- c) Normas Urbanísticas.

El nuevo literal de los artículos 11.33 y 11.35, ahora 11.32 y 11.34, respectivamente, es el siguiente:

**Artículo 11.32. Suelo no urbanizable de especial protección. Viaria. (OE).**

1. Corresponden a las zonas grafiadas en dicha categoría en el plano de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía. Se corresponde con la zona delimitada como ámbito de protección necesario para albergar futuras ampliaciones del trazado actual de la A-318.

2. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones para el mantenimiento de carreteras, o de instalaciones de carácter temporal de plantas asfálticas para la ejecución y/o mantenimiento de la propia carretera a la que se vincula, y que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

b) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria
- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

3. Elementos de interés incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable.

Los elementos de interés incluidos en este suelo quedan identificados y localizados en el plano de Ordenación Completa mediante iconos que distinguen los distintos tipos que se relacionan a continuación.

Estos elementos se incorporan en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos. Cualquier actuación atenderá a las determinaciones de la ficha de catálogo correspondiente y a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

a) Patrimonio Arqueológico, que se incluyen los siguientes:

Y.6. Fuente del Aguardiente.

**Artículo 11.34. Suelo no urbanizable de carácter rural. Prevención cautelar.**

1. Se concibe esta zona como no apta en la actualidad para desarrollos urbanísticos, por no ser compatible con el modelo de planificación territorial previsto. Se corresponden con las zonas grafiadas en dicha categoría en los planos de Ordenación Completa referido al término municipal de Doña Mencía.

2. El régimen de usos establecido por el Plan en este tipo de suelo es el siguiente:

a) PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola
- Infraestructuras territoriales
- Edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras, exclusivamente en el caso de instalaciones de carácter temporal que deberán ser desmontadas una vez cumplido su cometido.

c) PROHIBIDOS

- Vivienda vinculada a fines agrarios
- Edificación agropecuaria

- Instalaciones naturalistas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública
- Industria
- Instalaciones de energías renovables
- Instalación extractiva
- Vertedero
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.

**10.6.4. Resultan incompletas las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el Art. 11.19.2.a.2ª, por cuanto no contienen determinaciones (numero máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...) que aseguren la integración y compatibilidad de dicha modalidad de alojamiento turístico con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable. La previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos deberá verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario.**

Se elimina por ser improcedente la previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos.

En cuanto a los establecimientos de apartamentos turísticos, (conjunto de tres o más unidades de alojamiento), establecidos en la legislación sectorial, en esta clase de suelo sólo se permite las del grupo A: Edificio/Complejos, estando expresamente prohibido, los del grupo B, Conjuntos (art.18.3 D 194 /2010).

En este sentido la regulación específica responderá:

a) Para los apartamentos turísticos “**Edificio**”, todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. Se establecen como condiciones de implantación del uso adicionales las siguientes:

- La altura máxima de la edificación no podrá superar dos plantas, salvo en el

caso del edificio de servicios comunes que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

- La parcela mínima será 3 hectáreas.

- La ocupación será la establecida con carácter general en el presente artículo.

- Se dispondrá un área de integración paisajística de la edificación con un mínimo igual a la superficie ocupada por la edificación, y un máximo del 5% de superficie de la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU.

b) Para los apartamentos turísticos “**Complejo**”, integrado por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto tiene un mínimo de 21 plazas y un máximo de 250 plazas, se establecen como condiciones las siguientes:

- La altura máxima de la edificación será la misma que la definida para los apartamentos turísticos “Edificio”.

- La parcela mínima será el resultado de multiplicar la establecida en el apartado 3.d.2 del presente artículo por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- La ocupación máxima será la establecida con carácter general en el presente artículo aplicada al modulo de parcela mínima prevista. A esta ocupación, se le sumará la resultante de aplicar un 1% al resto de la parcela vinculada a las unidades de alojamiento dispuestas en la instalación turística.

- La distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m, sin perjuicio de la establecida en el apartado 3.b, para la distancia a otras edificaciones externas a la parcela de implantación del uso.

- El acceso a los distintos inmuebles que integran el complejo, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que componen el complejo, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

- Para cada edificación se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU.

En base a lo anterior, el nuevo literal del artículo 11.19 es el siguiente:

#### **Artículo 11.19. Establecimientos turísticos**

##### 1. Definición.

*Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración*

##### 2. Usos

a) *Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:*

- 1ª categoría: *Campamentos de turismo o campings.*

- 2ª categoría: *Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.*

*Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad "Edificio", cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad "Complejo", cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.*

- 3ª categoría: *Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.*

- 4ª categoría: *Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.*

b) *Establecimientos específicos de restauración: aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias.*

*Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.*

##### 3. Implantación

*Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:*

a) *Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.*

b) *Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 500 m.*

c) *Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad: para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.*

d) *Parcela mínima:*

d.1. *Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la 4ª categoría y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos" según el apartado 2 del presente artículo, tendrán:*

*3 hectáreas.*

d.2. *Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (4ª categoría según apartado 2 del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:*

*- En zonas de cultivos de regadío: 3 ha*

*- En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha*

*- En dehesas y terrenos forestales: 10 ha*

d.3. *Para los apartamentos turísticos rurales (2ª categoría según apartado 2 del presente artículo) en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima:*

*La resultante de multiplicar la establecida en el apartado 3.d.2) anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.*

d.4. *Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.*

##### 4. Condiciones particulares de la edificación

a) **ALTURA:** la edificación tendrá un máximo de dos plantas, salvo en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreones o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b) **SEPARACIÓN A LINDEROS:** Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c) **OCUPACIÓN:** las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela. La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de secano: 30.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.  
- En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.  
- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d) **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela. Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adhesados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e) **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En la modalidad de apartamentos turísticos "complejos", el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibido la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

## 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.19.1)</sup>.

No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes

---

(11.19.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a) No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b) El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

c) Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d) La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía, debiendo cumplir además los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial.

**10.6.5. La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para instalaciones industriales, las extractivas, o los vertederos, introduciendo la exigencia de completar un apartado 8 de descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art. 42.5.8 de la LOUA (art. 11.21.5, 11.23.5, y 12.24.5).**

Se elimina la citada regulación adicional y detallada en los artículos 11.21.5, 11.23.5 y 11.24.5 referidas a instalaciones industriales, las extractivas, o los vertederos. En nuevo literal de los citados artículos es el siguiente:

**Artículo 11.21. Industria**

1. Definición

*Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.*

2. Usos

a) *Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000m<sup>2</sup>.*

b) *Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.*

c) *Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.*

d) *Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente*

*por razones legales o técnicas (como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas).*

e) *Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.*

3. Implantación

*Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:*

a) *Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.*

b) *Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.*

c) *Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000m<sup>2</sup>.*

4. Condiciones particulares de la edificación

a) *ALTURA: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.*

b) *SEPARACIÓN A LINDEROS: la edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 12,00 metros.*

c) *OCUPACIÓN. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.*

d) *CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.*

e) *INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.*

5. Tramitación

*La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido*

para las actuaciones de interés público <sup>(11.21.1)</sup>.

## **Artículo 11.23. Instalaciones extractivas**

### 1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

### 2. Usos

- a) Minas a cielo abierto
- b) Minas subterráneas
- c) Canteras
- d) Graveras

### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo industria (art. 11.21).

### 4. Condiciones particulares de la instalación

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

a) **ALTURA:** 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) **SEPARACIÓN A LOS LINDEROS:** 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

---

(11.21.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

c) **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 11.11.

d) **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** no se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

e) **CESE DE LAS EXPLOTACIONES:** una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público <sup>(11.23.1)</sup>.

## **Artículo 11.24. Vertedero**

### 1. Definición

Instalaciones destinadas al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, escombros, enseres, etc.

### 2. Usos

- a) Vertederos y plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.
- b) Vertederos de escombros y restos de obras.
- c) Vertederos de chatarras.
- d) Cementerios de coches.
- e) Balsas de alpechín.
- f) Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a) **Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos:** 2.000 m.

---

(11.23.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

b) Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.

c) Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.

d) Parcela mínima. No se establece

*En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).*

*Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.*

*Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.*

#### 4. Condiciones particulares de la instalación

*En caso de que la instalación cuente con una edificación, ésta cumplirá las siguientes condiciones:*

a) **ALTURA:** 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b) **SEPARACIÓN A LOS LINDEROS:** 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.

c) **CERRAMIENTO DE PARCELA:** la parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.

d) **CONDICIONES ESTÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS:** en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 11.11.

e) **INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES:** Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

*En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas*

*superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.13.*

#### 5. Tramitación

*La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público<sup>(11.24.1)</sup>.*

---

(11.24.1) LOUA, art. 42 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos) y 43

## 10.7. EN RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS

**10.7.1. Resultan inadecuada la regulación de concepto de fuera de ordenación, respecto a las obras permitidas según sus situaciones, resulta inadecuada, al permitir obras que superan la conservación y reparación de la edificación existente (las previstas en el artículo 7.2.A.b.c.y d) para las edificaciones totalmente incompatibles, y las obras de sustitución y reconstrucción de la misma (artículo 7.2.D.a y b) para las parcialmente incompatibles (art. 2.7.3.a y 3.b);**

Se incorpora en el artículo 7.2 una referencia sobre el cumplimiento del artículo 2.7 en caso de construcciones, edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

De este modo, se modifica el artículo 7.2, siendo su nuevo literal el siguiente:

### **Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a los bienes protegidos que se contemplan en la presente PGOU de Doña Mencía.

2. Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

#### A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

a) Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, dichas adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

#### B) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

#### C) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

#### D) Obras de nueva edificación.

Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción.

Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución.

Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y se levanta en su lugar una nueva construcción.

c) Obras de ampliación.

Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

d) Obras de nueva planta.

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

3. En el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones fuera de ordenación será de aplicación lo establecido en el artículo 2.7 de las presentes Normas.

## 10.7.2. Sobre la omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano consolidado, y de la omisión de la identificación como tal del uso terciario, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 5.1.2, 5.11.1)

En el artículo 5.1.2 se incorpora la referencia a la determinación del uso global para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado conforme al art. 10.1.A.d de la LOUA.

Se modifica el artículo 5.11.1 mediante la identificación del uso terciario como perteneciente a la Ordenación Estructural (OE).

El nuevo literal de los artículos 5.1 y 5.11 es el siguiente:

### **Artículo 5.1. Ámbito de aplicación**

1. Las normas contenidas en el presente Título son de aplicación al suelo urbano y al urbanizable. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título X, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El Plan asigna usos globales a para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, formando parte de su ordenación estructural (OE) <sup>(5.1.1)</sup>, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada <sup>(5.1.2)</sup>.

3. El Plan asigna usos pormenorizados a las zonas y parcelas del suelo urbano consolidado <sup>(5.1.3)</sup>, determinación integrada en su ordenación pormenorizada. En el resto de suelos sujetos a ordenación detallada, es el planeamiento que establece ésta el que asigna los usos pormenorizados de sus zonas y parcelas <sup>(5.1.4)</sup>.

### **Artículo 5.11. Definición y usos pormenorizados.**

1. Es el uso de aquellas parcelas, zonas, áreas o sectores destinados principalmente a la prestación de servicios al público, a las empresas u organismos, como alojamiento temporal, hostelería, espectáculos, relación, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades financieras, seguros y análogas (OE).

---

(5.1.1) LOUA, art. 10.1.A.d

(5.1.2) LOUA, art. 10.2.A.b

(5.1.3) LOUA, art. 10.2.A.a

(5.1.4) LOUA, arts. 13.3.b

2. El uso global terciario comprende los siguientes usos pormenorizados y categorías:

#### a) HOTELERO

Se incluyen los usos de alojamiento temporal, como hoteles, residencias y análogos, así como sus dependencias con complementarias.

#### b) COMERCIAL.

Incluye las actividades de servicio al público destinadas a la compraventa o permuta de mercancías al por menor.

Se distinguen dos categorías:

- 1ª. Local Comercial: en planta baja de un edificio, con acceso propio e independiente.

- 2ª. Centro Comercial: integra varios establecimientos de uso predominantemente comercial dentro de un edificio exclusivo, con posibilidad de otros usos terciarios y accesos e instalaciones comunes.

#### c) RELACIÓN Y ESPECTÁCULOS.

Incluye las actividades de desarrollo de la vida social, de relación y recreativas.

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Instalaciones sin actividad musical, como bares, cafeterías, tabernas, restaurantes o similares.

- 2ª. Instalaciones con actividad musical, como pubs, discotecas, salas de juegos, locales de espectáculos y análogos.

- 3ª. Instalaciones de concurrencia pública al aire libre.

#### d) OFICINAS.

Se incluyen las actividades terciarias de carácter administrativo, financiero, de información y comunicaciones, así como despachos profesionales

Se distinguen tres categorías:

- 1ª. Despachos profesionales anexos a la vivienda.

- 2ª. Locales de oficinas.

- 3ª. Edificios Exclusivos

#### e) Garaje.

Incluye la actividad de estacionamiento y guarda de vehículos. Se distinguen dos categorías:

- 1ª categoría: Se desarrolla en cada parcela como uso complementario del uso característico de ésta.

- 2ª categoría: Se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso.

**10.7.3. Resultan inadecuadas las exigencias de las condiciones de urbanización del sistema de saneamiento, por cuanto exige redes separativas a sectores sin la excepción de que tales medidas sean exigidas cuando exista garantía de vertido de las aguas pluviales a la red natural de drenaje (art.6.26.6), y por imponer condiciones a los sectores, que son propias, del sistema general de infraestructuras de las aglomeraciones urbanas, o en todo caso, del municipio (art. 6.26.7).**

En el artículo 6.26.6, 6.25.6 en Normas urbanísticas, se incorpora la consideración de que las redes serán separativas sólo en caso de existencia de garantía de vertido de las aguas pluviales y cuando así lo exija la legislación sectorial vigente de aplicación. Por otro lado, el apartado 7 de este artículo se modifica en el sentido de referenciar su contenido a nuevos sectores de crecimiento

El nuevo literal de este artículo es el siguiente:

**Artículo 6.25. Red de saneamiento.**

1. La red debe discurrir necesariamente por los viales y preferentemente por los ejes de éstos.
2. La sección mínima de la red será de 300 mm. de diámetro. La velocidad en la conducción estará comprendida entre 0,6 m/seg y 3,0 m/seg. La pendiente se determinará para garantizar esta velocidad mínima.
3. Se dispondrán pozos de registro a distancias máximas de 50m., así como en cambios de alineaciones, de sección o de rasante. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50m., con una superficie de recogida no superior a 600m<sup>2</sup>
4. Cuando discurran por calzada o aparcamiento, las conducciones mantendrán una diferencia de cota superior a un metro desde su clave hasta la superficie de calzada, y se protegerán convenientemente.
5. Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano y urbanizable.
6. Sólo en el caso de existencia de garantía de vertido de las aguas pluviales, cuando lo exija la legislación sectorial vigente de aplicación y previo informe del órgano competente, los nuevos sectores de crecimiento dispondrán de red de saneamiento separativa, independiente para aguas pluviales y aguas residuales, adoptándose las técnicas oportunas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia.

7. Será obligatoria la depuración de aguas residuales en los nuevos sectores de crecimiento de acuerdo con la legislación vigente de aplicación, debiendo contar con autorización de vertido y cumplir con los valores límites de emisión.

**10.7.4. Las normas de los artículos 7.11 y 7.13, respecto de las contenidas en los artículos 7.15 y 7.16, por resultar de contenido redundante y contradictorio.**

Con el objeto de eliminar la contradicción entre los citados artículos, el nuevo literal de los artículos 7.11 y 7.13 es el siguiente:

**Artículo 7.11. Condiciones particulares de edificación. (OE)**

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección responderán a lo establecido en este Título y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., las intervenciones atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación <sup>(7.11.1)</sup>. Para el Castillo de Doña Mencía está dispuesto un entorno de protección de 50 metros según determina la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.11.2)</sup>.

**Artículo 7.13. Condiciones particulares de la edificación.**

Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección responderán a lo establecido en este Título y en las presentes Normas Urbanísticas.

---

(7.11.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
(7.11.2) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

**10.7.5. Sobre el artículo 7.14, por cuanto el PGOU no establece los entornos de -los BIC, por ser materia reservada por la legislación del patrimonio a los procedimientos de declaración de estos bienes protegidos, resultando, por otra parte, que las condiciones de intervención en estos espacios y bienes protegidos, son las que se concreten, en su caso, de las instrucciones particulares que hayan sido dictadas por el órgano competente en su declaración, o las establecidas en legislación del patrimonio, en su defecto.**

Se modifica el artículo 7.14 eliminando la referencia a entornos propuestos por el PGOU. El nuevo literal de este artículo es el siguiente:

**Artículo 7.14. Intervención sobre bienes de interés cultural y sus entornos. (OE)**

1. Las intervenciones sobre Bienes de Interés Cultural, o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., y sobre sus entornos, tanto se encuentren declarados o con expediente incoado quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

2. En el correspondiente Plano de Ordenación Completa. Protección del Patrimonio del presente PGOU, se recoge la delimitación dispuesta para los entornos de BIC por la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.14.1)</sup>, por lo que:

a) Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.

b) En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

c) Las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio histórico artístico de aplicación.

---

(7.14.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y R.D. 111/1986, de desarrollo parcial de la Ley; Ley 17/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

**10.7.6. La previsión del artículo 7.21 de criterios de intervención en Yacimientos arqueológicos, al resultar inadecuada por cuanto omite la solicitud de informe a la administración cultural.**

En el artículo 7.21 se hace referencia a que cualquier actuación deberá ser notificada a fin de que se establezcan las cautelas necesarias. Se incorpora además la referencia a la solicitud de informe a la administración competente en materia de protección de patrimonio.

El nuevo literal del artículo 7.21 es el siguiente:

**Artículo 7.21. Criterios de intervención. Yacimientos arqueológicos.**

1. Cualquier tipo de actuación a realizar en el ámbito de los yacimientos arqueológicos reseñados deberá ser notificada a la Administración competente en materia de protección del patrimonio, y requerirá de informe previo de dicha Administración.

En el caso de B.I.C. o bienes inscritos en el C.G.P.H.A., las intervenciones atenderán a las disposiciones establecidas en la legislación sectorial de aplicación <sup>(7.21.1)</sup>. Para la Torre de la Plata de Doña Mencía está dispuesto un entorno de protección de 200 metros según se establece en la legislación sectorial vigente de aplicación <sup>(7.21.2)</sup>.

2. En el caso de que apareciesen restos arqueológicos en los distintos movimientos de tierras que se realicen, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de aplicación

**10.7.7. La exención de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares en las ordenanzas de manzana cerrada y unifamiliar adosada por resultar injustificada (artículos 8.43 y 8.56);**

Los artículos 8.43 y 8.56, referidos a las ordenanzas Zona Norte y Vivienda Unifamiliar Adosada, recogen la dotación de garaje establecida en el planeamiento vigente para estas zonificaciones –Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía-, en donde no se establece dotación de garaje obligatoria y para el uso residencial sólo en las condiciones del artículo 3.16.

---

(7.21.1) Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, ley 14/2007 de LPHA, y Decreto 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
(7.21.2) Disposición Adicional cuarta de la ley 14/2007 de LPHA.

Del mismo modo el artículo 8.30, referido a la ordenanza de manzana cerrada, recoge la dotación de garaje establecida para esta zonificación en el planeamiento vigente –Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía- en su artículo 9.28.

Se ha optado por mantener la dotación de garajes establecida en el planeamiento vigente –Normas Subsidiarias de Planeamiento de Doña Mencía- en tanto que son muy numerosas las edificaciones construidas en los últimos años que obedecen a estas condiciones urbanísticas.

### 10.7.8. Sobre la omisión del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 61.4 de la LOUA.

En el artículo 9.5 se indica, además del aprovechamiento medio, el coeficiente de uso y tipología característico (UTC) de vivienda protegida en relación al resto en cada área de reparto, que en todos los casos es 1,00.

No obstante, se modifica el artículo 9.5, recogiendo de forma expresa el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 61.4 de la LOUA

El artículo 10.4, referido a áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable, se modifica incorporando para cada sector un coeficiente de ponderación obtenido a partir de los coeficientes de uso y tipología y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, quedando así recogido el coeficiente de uso y tipología característico (UTC) de vivienda protegida en relación al resto en cada área de reparto.

El nuevo literal del artículo 9.5 y 10.4 (anteriormente modificado) es el siguiente:

#### **Artículo 9.5. Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado. Aprovechamiento medio**

1. El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado

en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo.

2. En las áreas de reforma interior con ordenación detallada, cada una de ellas se ha delimitado en cumplimiento de la legislación urbanística vigente, como área de reparto<sup>(9.4.1)</sup>. En cada una se recogen los coeficientes de ponderación de uso y tipología pormenorizados –como referencia para los planeamientos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación vigente<sup>(9.4.2)</sup>–, el coeficiente de participación de los anteriores en cada área de reforma interior, y el coeficiente ponderación y el aprovechamiento medio de cada área.

3. El coeficiente de ponderación correspondiente al uso y tipología pormenorizado de vivienda protegida respecto al uso y tipología característica es 1,00, tal como se recoge en la tabla adjunta.

**AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

DENOMINACION AMBITO	AREA DE REPARTO	SUP AMBITO	APROVECHAMIENTO MEDIO (M2TUTC/M2S)	USO Y TIPOLOGIA CARACTERISTICA	COEFICIENTE PONDERACION			
					USO Y TIPOLOGIA	% PARTICIPACION	COEFICIENTE UTC	COEFICIENTE PONDERACION
ARI-SUNCod-1	AR-SUNC-1	2.890,00	0,410000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-2	AR-SUNC-2	10.665,00	0,599000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-3	AR-SUNC-3	460,00	1,011000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-4	AR-SUNC-4	2.945,36	1,148000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-5	AR-SUNC-5	3.825,00	0,716000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-6	AR-SUNC-6	11.135,00	0,731000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-7	AR-SUNC-7	13.305,00	0,776000	USO Y TIPOLOGIA INDUSTRIAL	ZONA INDUSTRIAL	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-8	AR-SUNC-8	7.784,00	0,674000	USO Y TIPOLOGIA ALMACENAJE	ZONA DE ALMACENAJE	100%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-9	AR-SUNC-9	1.945,00	1,000000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-10	AR-SUNC-10	1.725,00	1,157000	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA VIV. UNIF. ADOSADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-11	AR-SUNC-11	2.050,00	1,050000	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA CASCO ANTIGUO.	0%	1,00	1,00

(9.4.1) LOUA, art. 60

(9.4.2) LOUA, art. 61.4 y 5

					VIVIENDA PROTEGIDA			
ARI-SUNCod-12	AR-SUNC- 12	1.471,00	0,720000	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA MANZANA CERRADA. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00
ARI-SUNCod-13	AR-SUNC- 13	1.394,00	0,770000	RESIDENCIAL ZONA NORTE	RESIDENCIAL ZONA NORTE	100%	1,00	1,00
					RESIDENCIAL ZONA NORTE. VIVIENDA PROTEGIDA	0%	1,00	1,00

**Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE)**

1. A estos efectos la presente adaptación, y en cumplimiento de la legislación vigente de aplicación <sup>(10.4.1)</sup>, no se introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. El Plan a efectos del suelo urbanizable establece los siguientes usos y tipologías:

USOS Y TIPOLOGÍAS:	IDENTIFICACIÓN
UNIFAMILIAR AISLADA	(UA)
UNIFAMILIAR PAREADA	(UP)
UNIFAMILIAR ADOSADA	(AD)
UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA PROTEGIDA	(ADvp)
INDUSTRIAL	(IND)

3. Los coeficientes de ponderación de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, son los siguientes.

SECTOR	COEF. USO Y TOPOLOGÍA					COEF. PARTICIPACIÓN TIPOS EN EL SECTOR					COEF POND UTC
	UA	UP	AD	ADvp	IND	UA	UP	AD	ADvp	IND	
SUOT-1	2,000000	1,000000	0,500000	0,500000	1,000000	0,000	0,770	0,230	0,000	0,000	<b>0,885000</b>
SUOT-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUOT-3	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUS-1	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>
SUS-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	<b>1,000000</b>

4. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (10.4.2) son los siguientes:

(10.4.1) Decreto 11/2008, art. 3.2.e y Ley 7/2002, de 17 de diciembre  
(10.4.2) LOUA, art. 60

**ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M2T)	TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSIDAD VDAS/HA	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO UTC	M2T	APROV. MEDIO
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO</b>											
SUOT-1	AR-SUOT-1	RESID	50.654,00	0,600	30.392,40	152	0	30,00	26.897,27	0,531000	
SUOT-2	AR-SUOT-2	IND	39.924,72	0,450	17.966,12	0	0	0,00	17.966,12	0,450000	
SUOT-3	AR-SUOT-3	IND	94.544,00	0,700	66.180,80	0	0	0,00	66.180,80	0,700000	
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>											
SUS-1	AR-SUS-1	IND	43.720,00	0,500	21.860,00	0	0	0,00	21.860,00	0,500000	
SUS-2	AR-SUS-2	IND	118.925,00	0,700	83.247,50	0	0	0,00	83.247,50	0,700000	

5. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

**10.7.9. Se constatan los siguientes errores materiales: la llamada 4.14.1 contenida en el art. 4.14, por hacer referencia a una norma derogada; la llamada “5.5.2” contenida en el art. 5.5.7, por hacer referencia a una norma derogada; la referencia a un municipio erróneo en el contenido del artículo 7.9.1; el contenido del artículo 7.30.5 in fine por resultar incompleto.**

En el artículo 4.14 se elimina la llamada 4.14.1 al estar derogada dicha norma, siendo el nuevo literal de este artículo el siguiente:

**Artículo 4.14. Situación legal de ruina urbanística.**

La declaración de la situación legal de ruina urbanística y ruina física inminente de los edificios procederá en los supuestos contemplados en la legislación urbanística aplicable

En el artículo 5.5.7 se elimina la llamada 5.5.2 al estar derogada dicha norma, remitiéndose a la legislación vigente de aplicación, siendo el nuevo literal de este artículo el siguiente:

## **Artículo 5.5. Condiciones particulares del uso residencial.**

### 1. Definiciones.

A efectos del cumplimiento de las condiciones de edificación se define como:

a) **PIEZA HABITABLE:** cualquier dependencia habitable de la edificación, excluyendo por tanto los pasillos, distribuidores, armarios, despensas, trasteros, aseos o baños y cuartos de instalaciones.

b) **SUPERFICIE ÚTIL:** superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio habitable de una estancia.

### 1. Condiciones de ubicación.

El uso residencial puede disponerse en planta baja o plantas altas de los edificios, nunca en planta sótano.

### 2. Condiciones de superficie.

Las diferentes piezas de las viviendas (unifamiliares o plurifamiliares) cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliera, siempre y cuando éstas no estuviesen acogidas a otro tipo de régimen de protección.

También se atenderá a la normativa anterior en lo referente a piezas sanitarias mínimas a contemplar en la dotación de baños y/o aseos.

### 3. Condiciones dimensionales:

La distancia libre mínima entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros, al menos en el cincuenta y cinco (55) por ciento de la superficie útil, y nunca será inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

Quedan exceptuados del cumplimiento de este valor límite los edificios protegidos, cuando las determinaciones que les afectan obliguen inexcusablemente a contemplar una distancia libre mínima inferior al valor señalado en el presente Artículo.

### 4. Condiciones de iluminación y ventilación:

Se ajustarán a las exigencias de la normativa de edificación de aplicación <sup>(5.5.1)</sup>.

### 5. Condiciones de habitabilidad:

#### a) Vivienda exterior.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a

(5.5.1) Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HS, Sección HS 3

espacio abierto, a patios de luces, o de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas, y al menos dos (2) de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público, teniendo dichas piezas en fachada una latitud mínima de quinientos cincuenta (550) centímetros y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m<sup>2</sup>.

#### b) Vivienda interior.

Salvo que las condiciones particulares de la zona lo prohibieran expresamente se permitirán también las viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a patios, de manzana o de luces, que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

- Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre patios de manzana, con una latitud mínima en fachada para dichas piezas de quinientos cincuenta (550) centímetros, y una superficie útil mínima, entre ambas, de 25 m<sup>2</sup>.

- El número de viviendas interiores de cualquier promoción, será siempre inferior al número de viviendas exteriores de la misma.

### 6. Condiciones de distribución y programa funcional:

- La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor-cocina, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos, junto con cuarto de baño y/o aseo.

- Toda vivienda, salvo la de un dormitorio, dispondrá al menos de un cuarto de baño cuyo acceso no podrá realizarse a través de dormitorios ni cocina. Si éste se realiza a través de salón comedor se dispondrá vestíbulo de independencia con doble puerta. En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

- Los distribuidores, pasillos y escaleras interiores de una vivienda tendrán una anchura mínima libre de 0,90 m.

- Las condiciones anteriores no serán exigibles en actuaciones de rehabilitación de viviendas, siempre que el proyecto justifique la imposibilidad de cumplirlas por los condicionantes estructurales y tipológicos de la edificación.

### 7. Condiciones de accesibilidad:

- Los espacios libres y los recorridos de acceso desde el exterior a todas las viviendas cumplirán las condiciones de la normativa de aplicación <sup>(5.5.2)</sup>.

- Las escaleras y espacios comunes cumplirán las condiciones de seguridad de utilización y seguridad en caso de incendio de la legislación vigente de aplicación.

(5.5.2) Decreto 293/2009 de Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- Deberá disponerse ascensor en las edificaciones plurifamiliares de tres plantas de altura (PB+2)

8. Dotación de plazas de garaje:

Las edificaciones destinadas a este uso quedarán sujetas a la obligación de reservar las plazas de garaje establecidas en este mismo Título.

Sobre la referencia a un municipio erróneo en el contenido del artículo 7.9.1, el nuevo literal de este artículo es el siguiente:

**Artículo 7.9. Deberes de conservación del patrimonio protegido catalogado.**

1. Los propietarios de edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado del PGOU de Doña Mencía tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Las obras de conservación o rehabilitación se podrán ejecutar a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.1)</sup>.

2. Cuando los propietarios de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en cumplimiento de las obligaciones antedichas, la Administración actuante, o la competente en el caso de tratarse de B.I.C. o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrá ordenar su ejecución subsidiaria a costa del obligado o cualquiera de las medidas recogidas en las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.2)</sup>.

3. Toda actuación de los propietarios, poseedores o usuarios de inmuebles o elementos protegidos catalogados, deberá responder a lo establecido en cuanto a condiciones de uso y/o ubicación en la legislación de aplicación en las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio <sup>(7.9.3)</sup>.

4. La enajenación de los Bienes declarados de Interés Cultural o inscritos en el C.G.P.H.A. se regirá por lo dispuesto en dicha materia en la legislación vigente de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico artístico <sup>(7.9.4)</sup>.

Sobre el contenido del artículo 7.30.5 por resultar incompleto. Se completa el mismo siendo el nuevo literal del artículo 7.30 el siguiente:

(7.9.1) LOUA, arts. 155, LPHA, arts. 16 y 17.

(7.9.2) LOUA, arts. 155 y 158, LPHA, arts. 16 y 17

(7.9.3) LOUA, arts. 155, LPHA, arts. 33 y 45

(7.9.4) LPHA, art. 18

**Artículo 7.30. Medidas de protección.**

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales y paisajísticos que cualifican dichos elementos.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la definición de dichos elementos.

3. Las construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Toda intervención en el ámbito del presente PGOU deberá incluir una memoria justificativa que demuestre la no afección de los valores de interés atribuidos a los elementos recogidos en el presente capítulo, o en su caso, la contribución de las actuaciones previstas a su conservación y/o puesta en valor.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

6. En el caso de intervenciones sobre arquitectura rural de interés será de aplicación lo establecido en el Título XI referente a los usos a implantar y sobre "condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes".

7. Cualquier intervención sobre escudos, así como en piezas análogas a éstas, consideradas como Bienes de Interés Cultural, atenderá a las determinaciones establecidas en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio

**10.7.10. La simbología utilizada para la representación de la altura en el plano de ordenación completa del núcleo principal OC.4. 1, resulta difícil de visualizar en algunas zonas de ordenanza.**

Se intenta mejorar la visualización de las alturas en el plano ordenación completa del núcleo principal OC.4. 1

## 11. MODIFICACIONES INCORPORADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO DERIVADAS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA.

### 11.1. OBJETO.

El objeto del presente documento es la subsanación de las deficiencias detectadas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Delegación Territorial de Córdoba al documento de Aprobación Definitiva y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba).

### 11.2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DETECTADAS POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CÓRDOBA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO.

Adjunto se recoge extracto de informe de las deficiencias detectadas con fecha de 18 de septiembre de 2013 emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio Delegación Territorial de Córdoba al documento de Aprobación Definitiva y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba).

**JUNTA DE ANDALUCÍA** CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial de Córdoba

**SALIDA**  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
18 SET. 2013  
Registro General Delegación Territorial CÓRDOBA

Fecha: 18 de septiembre de 2013  
N/ Ref: Urbanismo P-27/11  
Asunto: Requerimiento para completar expediente

ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE  
DOÑA MENCIA  
Plaza de Andalucía, 1  
14860 – DOÑA MENCIA

Expediente P-27/11: Cumplimiento de Resolución de la Modificación de las Plan General de Ordenación Urbanística en el ámbito de Municipio, formulado por dicho ayuntamiento.

En relación con el expediente referenciado, con entrada en esta Delegación Territorial con fecha de 22 de julio de 2013, remitido por ese Ayuntamiento para su toma de conocimiento por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, y en ejercicio de las facultades atribuidas por el art. 14.2.a del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le participo que analizado su contenido en relación a la Resolución de la CPOTU de 14 de julio de 2011, se aprecia que se debe completar la subsanación efectuada respecto a los siguientes asuntos:

- No se considera adecuada la subsanación efectuada sobre los artículos 2.73.a y 3.b, en relación al 7.2, así como los art. 8.43, 8.56, y 10.4, todos ellos, de las Normas Urbanísticas del PGOU. Estos artículos atañen al régimen de fuera de ordenación, a la excepción de la obligación de aparcamientos en ordenanzas unifamiliares, y al coeficiente de vivienda protegida en suelo urbanizable.
- Igualmente, se detectan determinaciones incorrectas en las fichas de planeamiento de los sectores SUCT 1 y 2, y SOUT 1, 2, y 3, relativas a: la innecesidad de consignar determinaciones de usos pormenorizados y reservas mínimas de dotaciones para los sectores SUCT 1 y 2; ajustar la densidad del sector SUCT 1, y la edificabilidad global del SUCT 2. La determinación de los estándares de espacios libres y equipamiento en el SOUT 1, y las unidades de dichos estándares en los SUOT 2 y 3; la discrepancia entre usos pormenorizados consignados en la ficha de planeamiento, y su incidencia en el cálculo del aprovechamiento medio del SUOT 1.

Señalándose que, en tanto no obre en esta Delegación el expediente completo, se tendrá por no cumplimentada la dación de cuenta a que se refiere el art. 132.3 b, último párrafo, del Reglamento de Planeamiento, en relación con el art. 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. A estos efectos, se le devuelven los ejemplares del PGOU remitidos a fin de que sean rectificadas con los aspectos antes señalados, los cuales, una vez aprobados por el ayuntamiento, y adecuadamente diligenciados, sean remitidos de nuevo a esta Delegación Territorial para su Toma de Conocimiento.

EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO,  
Fdo. Ricardo Muñoz Molina

C/ Tomás de Aquino, 1. 5ª Planta. 14071 Córdoba  
Teléf. 957 00 10 00. Fax 957 00 11 08

TCD LOJA

**11.3. NO SE CONSIDERA ADECUADA LA SUBSANACIÓN EFECTUADA SOBRE LOS ARTICULO 2.7.3.A Y 3.B, EN RELACIÓN AL 7.2, ASÍ COMO LOS ART. 8.43, 8.56, Y 10.4, TODOS ELLOS, DE LAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU. ESTOS ARTÍCULOS ATAÑEN AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN, A LA EXCEPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN DE APARCAMIENTOS EN ORDENANZAS UNIFAMILIARES, Y AL COEFICIENTE DE VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANIZABLE.**

**11.3.1. Sobre la subsanación efectuada de los artículo 2.7.3.a y 3.b, en relación al 7.2, que atañen al régimen de fuera de ordenación.**

Se elimina la referencia en el artículo 7.2 sobre el cumplimiento del artículo 2.7, y se modifica el artículo 2.7 en caso de construcciones, edificaciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, de manera que las obras de reparación y conservación serán las incluidas en el tipo A) subtipo a) y las de mejora y reforma las incluidas en los tipos A), B) y D) subtipo c), definidos en el artículo 7.2.

De este modo, el nuevo literal de los artículos 2.7 y 7.2, es el siguiente:  
(Supone la modificación de las páginas 17, 18 y 60 del documento de Normas Urbanísticas)

**2.7. Fuera de ordenación.**

*1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación. También puede producir esta situación la disconformidad sobrevenida por la entrada en vigor de otras normativas urbanísticas distintas del Plan (desde una Ley a una ordenanza urbanística) e incluso de otras normativas sectoriales. Finalmente, en esta situación se encuentran también las construcciones, edificaciones o instalaciones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la primera planificación urbanística del municipio.*

*Así mismo, quedarán asimilados al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística (2.7.1).*

(2.7.1) Decreto 60/2010 Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 53.

*a) Las obras, edificaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a los cuales no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo legalmente previsto para ello (2.7.2).*

*b) Las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.*

*2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación (2.7.3):*

*a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:*

*Se encuentran en esta situación:*

*-Con carácter general, en todas las clases de suelo, las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas o que impidan la efectividad de su destino y las que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase. También se encuentran en esta situación los cuerpos edificados de parcelas incluidas en el Catálogo de Bienes y espacios Protegidos cuyas características resulten incompatibles con el régimen de protección establecido en éste.*

*-En suelo urbano consolidado las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos por el Plan en la zona de suelo en la que se ubican.*

*-En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones, mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.*

*-En suelo no urbanizable, las edificaciones, construcciones o instalaciones destinadas a usos prohibidos en la categoría de suelo en la que se ubican, así como las situadas en las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la disposición adicional primera de la LOUA, aquellas que induzcan a la formación de nuevos asentamientos por generar demandas de infraestructuras y servicios colectivos impropios de esta clase de suelo y, en todo caso, las que se localicen a menos de 250 metros de suelos urbanos o urbanizables.*

*b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:*

*Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aun siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.*

*3. El régimen urbanístico asignado por el Plan sobre actuaciones autorizables a cada una de estas situaciones es el siguiente (2.7.4):*

(2.7.2) LOUA, art.185.1.

(2.7.3) LOUA, art. 34.b)

(2.7.4) LOUA, Disposición Adicional Primera.

a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

Se consideran obras de reparación y conservación las incluidas en el tipo A) subtipo a) definido en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

b) Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, conforme a la regulación de usos establecida por el Plan.

Serán también autorizables las obras de mejora o reforma que impliquen ampliación de la edificación existente, siempre que no supongan la superación de la ocupación y edificabilidad máxima asignada por el Plan a la parcela, y que la ampliación proyectada no agrave la disconformidad con las determinaciones del Plan.

En edificaciones, construcciones o instalaciones situadas en suelo no urbanizable, será autorizable la ampliación siempre que aquellas cuenten con título jurídico habilitante y siempre que dichas obras no agraven el incumplimiento de la regulación de distancia a linderos y de alturas establecida por el Plan para el uso de que se trate.

Se consideran obras de mejora y reforma las incluidas en los tipos A), B) y D) subtipo c), definidos en el artículo 7.2 de estas normas urbanísticas.

4. En ningún caso podrán autorizarse obras sobre edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que no acrediten el transcurso del plazo establecido para el ejercicio de las potestades de disciplina urbanística legalmente previstas (2.7.5), en cuyo caso procederá la apertura del correspondiente expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística<sup>(2.7.6)</sup>.

#### **Artículo 7.2. Tipos de obras de edificación.**

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a los bienes protegidos que se contemplan en la presente PGOU de Doña Mencía.

2. Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

##### A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

---

(2.7.5) LOUA, Título VI.

(2.7.6) TRLS, Disposición Transitoria Quinta.

a) Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución.

b) Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo y/o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio.

c) Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo.

d) Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, dichas adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

##### B) Obras de reforma.

Son aquellas obras que manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, estructura arquitectónica y la distribución del edificio.

##### C) Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

##### D) Obras de nueva edificación.

Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela.

Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción.

Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución.

Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y se levanta en su lugar una nueva construcción.

c) Obras de ampliación.

*Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.*

*d) Obras de nueva planta.*

*Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.*

*2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.*

### **11.3.2. Sobre la subsanación efectuada de los artículos 8.43 y 8.56, relativos a la excepción de la obligación de aparcamientos en ordenanzas unifamiliares.**

Se considera obligatorio, sólo en el caso de edificaciones de nueva planta, disponer una dotación de 1 plaza de aparcamiento por vivienda en la ordenanza de Vivienda Unifamiliar Adosada, al contar esta trama urbana con buena accesibilidad rodada y un parcelario compatible con dicha dotación.

De este modo se modifica el artículo 8.56, siendo el nuevo literal:  
(Supone la modificación de la página 92 del documento de Normas Urbanísticas)

#### **Artículo 8.56. Dotación de garajes.**

*1. Sólo en el caso de edificios de nueva planta será obligatorio disponer como mínimo una plaza de aparcamiento por vivienda según las condiciones establecidas en el artículo 5.21.1.*

*2. La implantación del resto de los usos compatibles supondrá la obligación de cumplir la dotación obligatoria de garajes establecida al respecto en el Título V de las presentes Normas.*

### **11.3.3. Sobre la subsanación efectuada del artículo 10.4 relativo al coeficiente de vivienda protegida en suelo urbanizable.**

El artículo 10.4, referido a áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable, se modifica incorporando para cada sector un coeficiente de ponderación obtenido a partir de los coeficientes de uso y tipología y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, quedando así recogido el coeficiente de uso y tipología característico (UTC) de vivienda protegida en relación al resto en cada área de reparto.

El nuevo literal del artículo 10.4, en donde se recoge este aspecto, se encuentra recogido en el apartado siguiente referido a fichas de planeamiento de los sectores de suelo urbanizable.

**11.4. SOBRE DETERMINACIONES INCORRECTAS EN LAS FICHAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES SUCT 1 Y 2, Y SOUT 1, 2, Y 3, RELATIVAS A: LA INNECESARIDAD DE CONSIGNAR DETERMINACIONES DE USOS PORMENORIZADOS Y RESERVAS MÍNIMAS DE DOTACIONES PARA LOS SECTORES SUCT 1 Y 2; AJUSTAR LA DENSIDAD DEL SECTOR SUCT 1, Y LA EDIFICABILIDAD GLOBAL DEL SUCT 2. LA DETERMINACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO EN EL SOUT 1, Y LAS UNIDADES DEL DICHOS ESTÁNDARES EN LOS SUOT 2 Y 3; LA DISCREPANCIA ENTRE USOS PORMENORIZADOS CONSIGNADOS EN LA FICHA DE PLANEAMIENTO, Y SU INCIDENCIA EN EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUOT 1.**

#### **11.4.1. Sobre los ámbitos SUCT- 1 y SUCT-2.**

##### **Fichas de planeamiento**

Se subsanan errores materiales existentes en las fichas de planeamiento correspondientes al SUCT-1 SUCT-2.

El nuevo literal de las fichas de planeamiento SUCT-1 SUCT-2 es el siguiente:

NORMATIVA URBANÍSTICA	FGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. VIGENTE A LA LOUA Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(\*) Determinaciónse pertenencias a la ordenación estructural conforme al art. 101 de la LOUA.

<b>SUCT-1</b>	<b>FRENTE ESTACION</b>
<b>Definición del ámbito (*):</b> Suelo con planeamiento de desarrollo aprobado	<b>Régimen del suelo (*):</b> Urbano
<b>tipo:</b> Plano Parcelal	<b>Clasificación:</b> Urbano
<b>Planeamiento:</b> Superficie: 69.714,35 M <sup>2</sup>	<b>Categoría:</b> Consolidado
<b>Uso e intensidad global (*):</b>	
Uso: Residencial	
Eficiencia: 0,600 m <sup>2</sup> /vivi	
Densidad: 38,86 Vivienda	
Nº máximo viviendas: 271 Uti	

**Instrumento de planeamiento aprobado**

**Planeamiento vigente:**

- Planamiento de desarrollo: Plano Parcelal

- Fecha aprobación definitiva: 31/10/2003

- Fecha aprobación definitiva: 27/09/2006

- Innovación Planeamiento vigente: NNS de Doña Mencía

- Fecha aprobación definitiva: 27/09/2006

- Observaciones: La innovación supone, al aumentar el ámbito del sector, un incremento del número de viviendas. No obstante, la asignación vigente es la del P.P., aprobado, siendo necesaria la modificación de éste para la materialización del nuevo número de viviendas.

**Situación y ordenación**



NORMATIVA URBANÍSTICA	FGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. VIGENTE A LA LOUA Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado.
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(\*) Determinaciónse pertenencias a la ordenación estructural conforme al art. 101 de la LOUA.

<b>SUCT-2</b>	<b>BUENA VISTA</b>
<b>Definición del ámbito (*):</b> Suelo con planeamiento de desarrollo aprobado	<b>Régimen del suelo (*):</b> Urbano
<b>tipo:</b> Plano Parcelal	<b>Clasificación:</b> Urbano
<b>Planeamiento:</b> Superficie: 30.993,00 M <sup>2</sup>	<b>Categoría:</b> Consolidado
<b>Uso e intensidad global (*):</b>	
Uso: Residencial	
Eficiencia: 0,600 m <sup>2</sup> /vivi	
Densidad: 30 Vivienda	
Nº máximo viviendas: 93 Uti	

**Instrumento de planeamiento aprobado**

**Planeamiento de desarrollo:** Plano Parcelal

**Documentación:** P.O. Buena Vista

**Fecha aprobación definitiva:** 27/09/2006

**Situación y ordenación**



### 11.4.2. Sobre los ámbitos SUOT-1, 2 y 3.

Se adecua el aprovechamiento medio del SUOT-1 a las condiciones del Planeamiento de desarrollo aprobado y se subsanan las erratas existentes en las fichas de planeamiento correspondientes a SUOT-2 y SUOT-3.

Ello supone:

A) La modificación del aprovechamiento medio del ámbito SUOT-1 en los planos:

- OE.2.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2. (Ámbito SUOT-1, aprovechamiento medio=0,420000)
- OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2. (Ámbito SUOT-1, aprovechamiento medio=0,420000)

B) Se modifica el artículo 10.4 definiendo un coeficiente de ponderación correspondiente al uso y tipología de vivienda protegida de valor 1,00, y adecuando los valores del aprovechamiento medio del ámbito SUOT-1 a los coeficientes de participación tipológicos del Planeamiento de Desarrollo Aprobado, siendo su nuevo literal el siguiente:

(Supone la modificación de la página 106 del documento de Normas Urbanísticas)

#### Artículo 10.4. Áreas de reparto y Aprovechamiento medio. (OE)

1. A estos efectos la presente adaptación, y en cumplimiento de la legislación vigente de aplicación <sup>(10.4.1)</sup>, no se introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, pues la situación de los sectores del suelo urbanizable de uso global residencial, exime de la exigencia de vincular parte de la edificabilidad prevista a uso de vivienda protegida, y ello por tener éstos, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2. El Plan a efectos del suelo urbanizable establece los siguientes usos y tipologías:

(10.4.1) Decreto 11/2008, art. 3.2.e y Ley 7/2002, de 17 de diciembre

USOS Y TIPOLOGÍAS:	IDENTIFICACIÓN
UNIFAMILIAR AISLADA	(UA)
UNIFAMILIAR PAREADA	(UP)
UNIFAMILIAR ADOSADA	(AD)
UNIFAMILIAR ADOSADA VIVIENDA PROTEGIDA	(ADvp)
INDUSTRIAL	(IND)

3. Los coeficientes de ponderación de cada sector, obtenidos a partir de los coeficientes de uso, tipología y del coeficiente de participación de los anteriores en cada sector, son los siguientes.

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

SECTOR	COEF. USO Y TOPOLOGÍA					COEF. PARTICIPACIÓN TIPOS EN EL SECTOR					COEF POND
	UA	UP	AD	ADpv	IND	UA	UP	AD	ADpv	IND	
SUOT-1	2,000000	1,000000	0,500000	1,000000	1,000000	0,000	0,400	0,600	0,000	0,000	0,700000
SUOT-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000000
SUOT-3	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000000
SUS-1	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000000
SUS-2	0,000000	0,000000	0,000000	0,000000	1,000000	0,000	0,000	0,000	0,000	1,000	1,000000

4. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística <sup>(10.4.2)</sup> son los siguientes:

#### ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (M <sup>2</sup> T)	TOTAL VDAS	VDAS VP	DENSIDAD VDAS/HA	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO M <sup>2</sup> T UTC	APROV. MEDIO
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO</b>										
SUOT-1	AR-SUOT-1	RESID	50.654,00	0,600	30.392,40	152	0	30,00	21.274,68	0,420000
SUOT-2	AR-SUOT-2	IND	39.924,72	0,450	17.966,12	0	0	0,00	17.966,12	0,450000
SUOT-3	AR-SUOT-3	IND	94.544,00	0,700	66.180,80	0	0	0,00	66.180,80	0,700000
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>										
SUS-1	AR-SUS-1	IND	43.720,00	0,500	21.860,00	0	0	0,00	21.860,00	0,500000
SUS-2	AR-SUS-2	IND	118.925,00	0,700	83.247,50	0	0	0,00	83.247,50	0,700000

(10.4.2) LOUA, art. 60

5. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso.

6. El coeficiente de ponderación correspondiente al uso y tipología de vivienda protegida respecto al uso y tipología característica es 1,00 tal como se recoge en las tablas anteriores.

C) Se modifican las fichas de planeamiento SUOT-1, SUOT-2 y SUOT-3.

### SUOT-1.

Se modifica la ficha, adecuando los valores del aprovechamiento medio del ámbito SUOT-1 a los coeficientes de participación tipológicos del Planeamiento de Desarrollo Aprobado.

### SUOT-2 y SUOT-3.

Se subsanan errores materiales en las fichas de planeamiento correspondientes a la SUOT-2 y SUOT-3.

El nuevo literal de estas fichas es el siguiente:

FGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE A LA LOUA																																																									
NORMATIVA URBANÍSTICA	Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.																																																								
<p><b>SUOT-1</b></p> <p>Definición del ámbito (P): Sector con planeamiento desarticulado aprobado</p> <p>Plano Parcela: 50.654.00 m<sup>2</sup></p> <p>Uso e intensidad global (*)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Residencial</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td style="text-align: right;">0,600 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Densidad:</td> <td style="text-align: right;">30 Vv/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td style="text-align: right;">152 U4</td> </tr> </table> <p><b>Reserva de viviendas protegidas (*)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Edificabilidad:</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td>Nº máximo viviendas:</td> <td style="text-align: right;">-</td> <td style="text-align: right;">U4</td> </tr> </table> <p><b>Uso y parámetros</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Según Plan Parcela FP-2</td> <td style="text-align: right;">18,72</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Vivienda unifamiliar parcelada</td> <td style="text-align: right;">40</td> <td style="text-align: right;">% m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ordenanza # FP-2</td> <td style="text-align: right;">15,26</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Vivienda unifamiliar adosada</td> <td style="text-align: right;">60</td> <td style="text-align: right;">% m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Ordenanza # FP-2</td> <td style="text-align: right;">0,63</td> <td style="text-align: right;">planes/100 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>Residencial</b>		Edificabilidad:	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Densidad:	30 Vv/m <sup>2</sup>	Nº máximo viviendas:	152 U4	Edificabilidad:	-	%	Nº máximo viviendas:	-	U4	Según Plan Parcela FP-2	18,72	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Vivienda unifamiliar parcelada	40	% m <sup>2</sup>	Ordenanza # FP-2	15,26	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Vivienda unifamiliar adosada	60	% m <sup>2</sup>	Ordenanza # FP-2	0,63	planes/100 m <sup>2</sup>	<p><b>TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING</b></p> <p>Régimen de suelo (*): Urbanizable</p> <p>Clasificación: Urbanizable</p> <p>Categoría: Ordenado</p> <p><b>Aprovechamiento (*)</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>AR-SUOT-1</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área de impacto:</td> <td style="text-align: right;">0,420000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>A. Medio:</td> <td style="text-align: right;">30,392,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>A. Objetivo:</td> <td style="text-align: right;">0,700000</td> </tr> <tr> <td>Coeff. Fomentar:</td> <td style="text-align: right;">21,274,68 m<sup>2</sup>UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Homogeneizado:</td> <td style="text-align: right;">19,147,21 m<sup>2</sup>UTC</td> </tr> <tr> <td>A. Subjetivo:</td> <td style="text-align: right;">0,00 m<sup>2</sup>UTC</td> </tr> <tr> <td>Exceso A. Subjetivo:</td> <td style="text-align: right;">2,127,47 m<sup>2</sup>UTC</td> </tr> <tr> <td>A. 10% Municipal:</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> </table> <p><b>Reserva mínima para operaciones locales</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td style="text-align: right;">18,72</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Equipamientos:</td> <td style="text-align: right;">15,26</td> <td style="text-align: right;">m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aparcamientos públicos:</td> <td style="text-align: right;">0,63</td> <td style="text-align: right;">planes/100 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	<b>AR-SUOT-1</b>		Área de impacto:	0,420000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	A. Medio:	30,392,40 m <sup>2</sup>	A. Objetivo:	0,700000	Coeff. Fomentar:	21,274,68 m <sup>2</sup> UTC	A. Homogeneizado:	19,147,21 m <sup>2</sup> UTC	A. Subjetivo:	0,00 m <sup>2</sup> UTC	Exceso A. Subjetivo:	2,127,47 m <sup>2</sup> UTC	A. 10% Municipal:	-	Equipamientos:	18,72	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Equipamientos:	15,26	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>	Aparcamientos públicos:	0,63	planes/100 m <sup>2</sup>
<b>Residencial</b>																																																									
Edificabilidad:	0,600 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																																																								
Densidad:	30 Vv/m <sup>2</sup>																																																								
Nº máximo viviendas:	152 U4																																																								
Edificabilidad:	-	%																																																							
Nº máximo viviendas:	-	U4																																																							
Según Plan Parcela FP-2	18,72	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>																																																							
Vivienda unifamiliar parcelada	40	% m <sup>2</sup>																																																							
Ordenanza # FP-2	15,26	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>																																																							
Vivienda unifamiliar adosada	60	% m <sup>2</sup>																																																							
Ordenanza # FP-2	0,63	planes/100 m <sup>2</sup>																																																							
<b>AR-SUOT-1</b>																																																									
Área de impacto:	0,420000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>																																																								
A. Medio:	30,392,40 m <sup>2</sup>																																																								
A. Objetivo:	0,700000																																																								
Coeff. Fomentar:	21,274,68 m <sup>2</sup> UTC																																																								
A. Homogeneizado:	19,147,21 m <sup>2</sup> UTC																																																								
A. Subjetivo:	0,00 m <sup>2</sup> UTC																																																								
Exceso A. Subjetivo:	2,127,47 m <sup>2</sup> UTC																																																								
A. 10% Municipal:	-																																																								
Equipamientos:	18,72	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>																																																							
Equipamientos:	15,26	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup>																																																							
Aparcamientos públicos:	0,63	planes/100 m <sup>2</sup>																																																							
<p>(*) Demostraciones pertinentes a la ordenación urbanística conforme al art. 10.1 de la LOUA.</p> <p><b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b></p> <p>Plano de desarrollo: Plan Parcela</p> <p>Demarcación: FP-2 Trá Avenida Doctor Fleming</p> <p>Fecha aprobación definitiva: 29/10/2007</p> <p>Provisión de programación y gestión: Plan Parcela Aprobado</p> <p>Tipo de iniciativa: PRIVADA</p>																																																									
<p><b>Situación y ordenación</b></p> 																																																									
<p><b>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b></p> <p>Prosperar y recuperar el tejido urbano de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atender la demanda de vivienda unifamiliar parcelada, confinada en esta tipología como la más adecuada para la colonización de la zona alta al este de la actual Avenida Doctor Fleming.</li> <li>- Esta transformación no supone en ningún caso aumento del número de viviendas máximo del ámbito ni de la densidad de viviendas.</li> <li>- Provisión de una zona destinada a la construcción de viviendas unifamiliares adosadas, en situaciones de transición entre el presente FP-2 y los terrenos junto al barrio de Buenavista.</li> <li>- Obtención y ejecución de los espacios libres contemplados en el presente Plan Parcela, situados en el ámbito de actuación de este sector.</li> <li>- Obtención por centros de equipamiento docente como es el caso del sector, e incremento de colindante con la dotación de la misma a través del sector próximo.</li> </ul> <p>Reservar:</p>																																																									

<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. VIGENTE A LA LOUA</b>
Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.	

<b>SILOT-2</b>	
<b>Definición del ámbito (*):</b> Tipo: Suelo con planeamiento desarrollado aprobado Planeamiento: Plan Parcial Superficie: 39.924,72 m <sup>2</sup>	
<b>Uso e intensidad global (*):</b> Uso: Industrial almacenaje Edificabilidad: 0,450 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Uso parcelarizados</b> Según Plan Parcial PP-5 Tipología industria almacenaje Ordenanza nº PP-5	
<b>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b> Prescriptivo y vinculante. Prever un suelo destinado al almacenaje agropecuario como ampliación de la zona de dicho uso existente junto a la cooperativa obrera, en respuesta a la demanda existente en la actualidad en Doña Mencía. Prever un suelo destinado al almacenaje agropecuario en el centro de la zona ordenada a almacenaje asigne su conexión con la trama vial propuesta y existente. Ejecución de un viario de servicio, paralelo a la actual travesía de la carretera de Iruña, que resuelva la diferencia de cota entre ésta y los terrenos a destinar a zona de almacenaje. Reservar obligatoriamente espacios libres de uso y dominio público, en la proximidad del paqueo forestal.  Potestativo:	
<b>AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE</b>	
<b>Régimen del suelo (*):</b> Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado	
<b>Aprovechamiento (*):</b> Área de reparto: AR-SILOT-2 A. Medio: 0,450000 m <sup>2</sup> /UTC A. Objeto: 17.966,12 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1,000000 m <sup>2</sup> /UTC A. Homogeneizado: 17.966,12 m <sup>2</sup> /UTC A. Subjetivo: 16.169,51 m <sup>2</sup> /UTC Exceso A. Subjetivo: 0,00 m <sup>2</sup> /UTC A. 10% Municipal: 1.796,61 m <sup>2</sup> /UTC	
<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b> Espacios libres: 10,03 % Equipamientos: 4,00 % Aparcamientos públicos: 0,74 plazas/100 m <sup>2</sup>	

(*) Determinaciones pertinentes a la ordenación estructural conforme al art. 10.14 de la LOUA.	
<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
Documento de desarrollo: Plan Parcial	Plano número aprobación: Plan Parcial Aprobado
Denominación: P.P.5 Ampliación zona almacenaje	Tipo de iniciativa: PRIVADA
Fecha aprobación definitiva: 26/09/2003	preferente



<b>NORMATIVA URBANÍSTICA</b>	<b>FGOU DOÑA MENCIA. ADAPTACIÓN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL. VIGENTE A LA LOUA</b>
Fichas de planeamiento y gestión. Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado.	

<b>SILOT-3</b>	
<b>Definición del ámbito (*):</b> Tipo: Suelo con planeamiento desarrollado aprobado Planeamiento: Plan Parcial Superficie: 94.544,00 m <sup>2</sup>	
<b>Uso e intensidad global (*):</b> Uso: Industrial Edificabilidad: 0,700 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>BIENAZAR-1</b>	
<b>Régimen del suelo (*):</b> Clasificación: Urbanizable Categoría: Ordenado	
<b>Aprovechamiento (*):</b> Área de reparto: AR-SILOT-3 A. Medio: 0,700000 m <sup>2</sup> /UTC A. Objeto: 66.180,80 m <sup>2</sup> Coef. Ponderación: 1,000000 m <sup>2</sup> /UTC A. Homogeneizado: 66.180,80 m <sup>2</sup> /UTC A. Subjetivo: 59.562,72 m <sup>2</sup> /UTC Exceso A. Subjetivo: 0,00 m <sup>2</sup> /UTC A. 10% Municipal: 6.618,08 m <sup>2</sup> /UTC	
<b>Reservas mínimas para dotaciones locales</b> Espacios libres: 10,42 % Equipamientos: 4,00 % Aparcamientos públicos: 0,57 plazas/100 m <sup>2</sup>	
<b>Uso parcelarizados</b> Según Plan Parcial PP-6-1 Tipología industria almacenaje Ordenanza nº PP-6-1	
<b>Uso e intensidad global (*):</b> Uso: Industrial Edificabilidad: 0,700 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo</b> Prescriptivo y vinculante. Prever un suelo destinado a uso industrial con acceso por la vía C-337 y con fachada a la A-318.  Potestativo:	

(*) Determinaciones pertinentes a la ordenación estructural conforme al art. 10.14 de la LOUA.	
<b>Instrumento de planeamiento de desarrollo</b>	<b>Previsiones de programación y gestión</b>
Documento de desarrollo: Plan Parcial	Plano número aprobación: Plan Parcial Aprobado
Denominación: P.P.1 BIENAZAR-1	Tipo de iniciativa: PRIVADA
Fecha aprobación definitiva: 26/09/2003	preferente



## 11.5. EN RELACIÓN A LA MEMORIA GENERAL

Se incluye un apartado 11 referido a la justificación de la subsanación de las deficiencias detectadas al documento de Aprobación Definitiva y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba) con el literal de este documento.

(Supone la modificación de las páginas de 3 a 5 y de 117 a 126 del documento de Memoria General)

## 11.6. DOCUMENTACIÓN ANEXA PARA SER SUSTITUIDA EN EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA Y TEXTO REFUNDIDO

Adjunto se acompaña, para ser sustituida en el documento de Aprobación Definitiva y Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía (Córdoba), 5 copias de la siguiente documentación:

### Documento de Memoria general:

- Páginas de 3 a 5 (sustituyen a las pagina de 3 a 5 anterior)
- Página 117 a 126 ( la pagina 117 sustituye a la 117 anterior)

### Documento de Normas Urbanísticas:

- Página 17 (sustituye a la pagina 17 anterior)
- Página 18 (sustituye a la pagina 18 anterior)
- Página 60 (sustituye a la pagina 60 anterior)
- Página 92 (sustituye a la pagina 92 anterior)
- Página 106 (sustituye a la pagina 106 anterior)

### Documento de Fichas urbanísticas:

Suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado:

- SUCT-1. FRENTE ESTACIÓN (sustituye a la SUCT-1 anterior).
- SUCT-2. BUENAVISTA (sustituye a la SUCT-2 anterior).

Suelo urbanizable ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado:

- SUOT-1. TRAS AVENIDA DOCTOR FLEMING (sustituye a la SUOT-1 anterior).
- SUOT-2. AMPLIACIÓN ZONA ALMACENAJE (sustituye a la SUOT-2 anterior).
- SUOT-3. EL HENAZAR 1 (sustituye a la SUOT-3 anterior).

### Planos:

Se modifica el aprovechamiento medio del ámbito SUOT-1 a 0,420000, que supone la modificación de los siguientes planos:

- OE.2.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2.  
(Sustituye al anterior OE.2.1)
- OC.4.1 ORDENACIÓN COMPLETA. NÚCLEO URBANO. PLANO 1\_2.  
(Sustituye al anterior OE.4.1)

Doña Mencía, septiembre de 2013.

Por el equipo redactor del PGOU de Doña Mencía

Fdo. Juan Cantizani Oliva