SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU) DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA. TEXTO REFUNDIDO. ABRIL 2017

1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, INICIATIVA Y OBJETIVOS GENERALES 1
1.1. ENCUADRE DE LA INICIATIVA 1
1.2. OBJETIVOS ALCANCE Y CONTENIDO 1
1.3. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO 1
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO 4
2.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN 4
2.1.1. Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía 4
2.1.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba 4
2.1.3. Ley 2/1989, de 18 de Julio, de inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía 4
2.1.4. Red Natura 2000 4
2.1.5. Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007, de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía 4
2.2. OTROS PLANEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES 5
2.2.1. Planeamiento Urbanístico de los Municipios Colindantes 5
2.2.2. Inventario de Parcelaciones Urbanística de Andalucía 2003 (código y denominación) 5
2.2.3. Infraestructuras o Equipamientos Supramunicipales significativos 5
2.2.4. Cuencas Hidrográficas 5
2.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO 5
2.3.1. Antecedentes 5
2.3.2. Estructura general del planeamiento vigente 5
2.3.3. Modificación puntual 6
2.3.4. Planeamiento de desarrollo 6
2.4. CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES DEL POTA 6
2.5. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. 7
2.6. BASE PLANIMÉTRICA 8
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN. 9
3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. CONCEPTOS GENERALES 9
3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO 10
3.2.1. Criterios Generales 10
3.2.2. Categorías de Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado 11
3.2.3. Delimitación de Suelo Urbano 12
3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 13
3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 13
3.4.1. Sistemas generales 14
3.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES 15
3.5.1. Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias 15

3.5.2. Sistemas Locales de las Normas Subsidiarias 17
3.5.3. Sistemas Generales de la Adaptación..... 18
3.5.4. Sistemas Locales de la Adaptación..... 21
3.5.5. Cuadro comparativo entre Sistemas Generales del PVR y la Adaptación PGOU... 23
3.5.6. Cuadro comparativo entre Sistemas Locales del PVR y la Adaptación PGOU..... 23
4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO..... 25
4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO. 25
4.1.1. Suelo Urbano Consolidado 25
4.1.2. Suelo Urbano no Consolidado..... 26
4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. 30
4.2.1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado 30
4.2.2. Ordenación Pormenorizada en la Cartografía..... 31
4.2.3. Morfología Urbana. Tipología Edificatoria..... 31
4.3. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 35
4.3.1. Sectores de suelo urbano no consolidado 35
4.3.2. Suelo Urbano no consolidado ordenado..... 35
4.3.3. Suelo Urbano no Consolidado no Ordenado 38
4.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto 42
5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 45
6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 46
6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS..... 46
6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EN LOS TIPOS DE USOS REGULADOS..... 48
6.2.1. Zonificación Urbanística..... 48
6.2.2. Tipos y Usos regulados..... 49
6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN..... 51
6.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica..... 51
6.3.2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. 62
6.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural..... 66
6.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y LA ADAPTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE 68
6.4.1. Establecimiento de Sistemas Generales 68
6.4.2. Establecimiento de Sistemas Locales 70
6.5. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE 71
7. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE INFORMACIÓN PÚBLICA. . 74
7.1. INTRODUCCIÓN..... 74
7.2. APROBACIÓN INICIAL Y PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA..... 74
7.3. ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA..... 74
7.4. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA..... 75

7.5. ANÁLISIS DE LAS SUBSANACIONES A INCLUIR DERIVADAS DE LOS INFORMES EMITIDOS. ... 76
7.5.1. Agencia Andaluza Del Agua ... 76
7.5.2. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA ... 77
7.5.3. Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba ... 78
7.5.4. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ... 81
7.5.5. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ... 82
7.5.6. Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ... 82
7.5.7. Servicio de Carreteras de la Diputación de Córdoba ... 83
7.5.8. Consejería de Cultura ... 83
7.6. INCORPORACIÓN DE LOS CONDICIONADOS DEL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL. ... 85
7.6.1. Inclusión de reserva de suelo para punto limpio ... 85
7.6.2. Vías Pecuarias ... 86
7.6.3. Consideraciones en materia de aguas ... 86
7.6.4. Tratamiento del dominio público forestal en el PGOU ... 87
7.7. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE LA CPOTU DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2012, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL CON SUSPENSIONES EL PGOU DE SANTA EUFEMIA Y SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. ... 89
7.7.1. En relación con la documentación del PGOU ... 89
7.7.2. En relación a la definición de la ordenación estructural y pormenorizada ... 90
7.7.3. En relación con el suelo urbano y los sistemas generales. ... 95
7.7.4. En relación a las áreas de reforma interior ... 100
7.7.5. En relación con el Suelo No Urbanizable ... 107
7.7.6. En relación con las Normas Subsidiarias ... 116
7.7.7. En relación a la Protección del Patrimonio y el Catálogo ... 122
7.7.8. En relación a otros errores materiales ... 124
7.7.9. Puntualizaciones fuera del informe ... 125

1. INTRODUCCIÓN, INICIATIVA Y OBJETIVOS GENERALES.

1.1. ENCUADRE DE LA INICIATIVA

La adaptación del planeamiento urbanístico vigente del municipio de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre (en adelante LOUA) se desarrolla bajo el Programa de Planeamiento Urbanístico puesto en marcha a través de la Diputación Provincial de Córdoba.

Los promotores de esta iniciativa pública de planeamiento son la propia Diputación Provincial de Córdoba y el Excmo. Ayuntamiento de Santa Eufemia, que han elegido el marco que le ofrece este Programa como fórmula para adaptar en su municipio el Planeamiento Vigente a la LOUA.

La empresa adjudicataria del contrato es Adarajas y Arquitectura S.L.P. y el equipo redactor está formado por las arquitectos Carolina Moreno Lozano (Directora de Equipo) y Marina Cano Valufo, como licenciado en Ciencias Ambientales, Miguel Moreno Moral y como Ingeniero de Caminos, C.C. y P.P., Antonio Acién Martínez.

1.2. OBJETIVOS ALCANCE Y CONTENIDO

La adaptación del planeamiento vigente de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se realiza para dar cumplimiento a la Disposición Transitoria 2ª 2 de la misma, que establece:

> "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural".

En cumplimiento de esta Disposición Transitoria, el municipio de Santa Eufemia procede a realizar la adaptación total de su planeamiento urbanístico a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.3. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

De acuerdo con el contenido del documento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, (BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006), y de una manera muy sucinta, el municipio de Santa Eufemia queda encuadrado en un Modelo Territorial con las siguientes características.

Modelo Territorial de Andalucía

El dominio territorial donde se encuentra enclavado el municipio es Sierra Morena, cuyo tipo de unidad territorial con las Redes de asentamientos en Áreas Rurales de Montaña. Así, la unidad territorial es Sierra Morena - Los Pedroches y en la jerarquía del sistema de ciudades conforma un asentamiento de cabecera municipal.

Evolución demográfica reciente

Santa Eufemia es un municipio cuya evolución poblacional es escasa. Del año 1991 al 2001 hubo una disminución del -13,87 %, y desde 2001-2009 el -05,13% menos. Según datos recogidos en el Padrón Municipal referido a 1 de Enero de 2009, cuenta con una población de 2.810 habitantes, mientras que en 2001 contaba con 2.962 hab.

Superficie y Sistemas de Asentamiento

El municipio de Santa Eufemia se localiza pues en el extremo norte de la provincia de Córdoba, aproximadamente a 95 km de distancia de la ciudad de Córdoba. Cuenta con una superficie de 189,2 km^2, siendo limítrofe: al norte con la provincia de Ciudad Real; al este, con el municipio de Dos Torres; al sur y oeste, con el municipio de El Viso. Tiene una densidad de población de 14,85 hab/km2.

El municipio está integrado por un único núcleo de población que se compone de dos: el núcleo principal de Santa Eufemia y el núcleo secundario de Santa Quitería.

Planeamiento Territorial de Aplicación

Éste, junto con el Planeamiento de municipios colindantes y el Planeamiento en vigor y su grado de ejecución Se especifica en el punto 2. de la presente memoria.

Sistema de infraestructuras

- Red Viaria

  El término municipal de Santa Eufemia, en relación con su red viaria principal, se estructura, en un primer nivel del viario, por la carretera perteneciente a la Red de Interés General del Estado N-502, de Córdoba a Tarragona por Ávila, que atraviesa el municipio en dirección norte-sur.

  En sentido este-oeste, el municipio se encuentra atravesado por la Ctra. Perteneciente a la Red Complementaria de Andalucía A-3200, de Acuel a Santa Eufemia por Torrecampo y El Viso, y por las carreteras pertenecientes a la red provincial CO-9402, de Belalcázar a Santa Eufemia. También el término se encuentra atravesado por la CO-8407[1], de Santa Eufemia a la estación de Belalcázar.

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica

  La red de energía eléctrica que abastece al municipio proviene del municipio de Almadén, y cuenta con un único centro de transformación (actualmente tres) para todo el núcleo urbano.

- Red de abastecimiento y distribución de agua

  El abastecimiento y distribución de agua potable al municipio se realiza a través de la red provincial de EMPROACSA que trae el agua desde el embalse de Sierra Boyera en el río Guadiato. La conducción entra en el término municipal por el sur y discurre hasta los depósitos que se encuentran en la ladera de la montaña situada al este del núcleo urbano.

  Independientemente de este trazado de abastecimiento, toma importante presencia una línea de abastecimiento que cruza el municipio de norte a sur, de la que se sirve la provincia de Ciudad Real, por lo que tiene la consideración “de paso” por el municipio de Santa Eufemia. Esta línea pertenece a Acuasur (antigua Hidrográfica).

[1] El tramo de la carretera que discurre por Santa Eufemia, esto es, del inicio al PK 6+725, no es de titularidad de la Diputación de Córdoba. Se trata de una vía incluida en la Red de Especial Interés Provincial de Córdoba a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, con carácter provisional y siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, estando su titularidad pendiente de transferencia a la Diputación.

- Red y sistema de depuración de aguas residuales

  Actualmente no existe instalación para la depuración de aguas residuales produciéndose el vertido a los cauces de aguas naturales.

- Red de vertederos y tratamientos de basuras

  Las Normas Subsidiarias mencionaban que Santa Eufemia vertía directamente sus residuos sólidos en el centro comarcal de tratamiento de Dos Torres, uno de los siete centros que distribuidos por todo el ámbito provincial, resuelven el problema del tratamiento de las basuras de origen urbano.

  En la actualidad, Santa Eufemia presenta un punto limpio que se encuentra grafiado en los planos de Ordenación Completa y Estructural del Suelo no Urbanizable.

  NOTA: Un Punto Limpio es un equipamiento destinado a recibir ciertos tipos de desecho de origen domiciliario que no tienen canalización en la recogida diaria o domiciliaria. Estas instalaciones constan de depósitos o contenedores diferenciados para facilitar su valorización y reciclaje o su eliminación. Los puntos limpios pueden ser fijos o móviles y se crean precisamente, para dar respuesta a esta necesidad de deshacernos de ciertos residuos cuyo destino, sabemos que no son los contenedores habituales, tanto por la cantidad en peso y volumen como por su posible peligrosidad y/o poder contaminante. Pueden ser llevados al Punto Limpio enseres, electrodomésticos, restos de obra menor (hasta 100 kg por persona y día), fluorescentes, aceites vegetales domésticos, móviles, baterías de automóvil, radiografías, tóners y cartuchos de tinta, CDs, aerosoles, latas de pintura, pantallas planas, pilas, textiles o equipos informáticos.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

2.1.1. Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía

- Aprobado mediante Decreto 206/2006,
- No hay ninguna iniciativa de Plan Subregional de Ordenación del Territorio actualmente en marcha

2.1.2. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios Protegidos de la provincia de Córdoba

- Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-1 Sierra de Santa Eufemia
- Complejo Ribereño de Interés Ambiental RA-1 Río Guadamatilla

2.1.3. Ley 2/1989, de 18 de Julio, de inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

- No hay ningún elemento incluido

2.1.4. Red Natura 2000

- ES6130003, Zona Especial de Conservación de la Sierra de Santa Eufemia
- ES6130004, Zona Especial de Conservación del Río Guadalmez
- ES6130010, Zona Especial de Conservación del Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar

2.1.5. Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007, de 26 de Noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía

- Castillo de Miramontes
- Castillo del Vioque
- Castillo de La Nava
- Ermita de Santa Eufemia
- Fuente Marmazo
- Fuente del Pilar
- Fuentes del Pocito y Fuente Nueva
- Se identifican tres especies arbóreas con la denominación de arboledas singulares

2.2. OTROS PLANEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES

2.2.1. Planeamiento Urbanístico de los Municipios Colindantes

	PLANEAMIENTO EN VIGOR	ADAPTACIÓN LOUA
Dos Torres	PGOU 08	SÍ
El Viso	PGOU 08	SÍ

2.2.2. Inventario de Parcelaciones Urbanística de Andalucía 2003 (código y denominación)

- No existe ninguna parcelación inventariada

2.2.3. Infraestructuras o Equipamientos Supramunicipales significativos

- No existe ningún elemento de carácter supramunicipal significativo

2.2.4. Cuencas Hidrográficas

- Confederación Hidrográfica del Guadiana

2.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

2.3.1. Antecedentes

El planeamiento urbanístico vigente de Santa Eufemia está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente con suspensiones el 25 de Junio de 1999 (B.O.P. núm. 176 del 31 de Julio de 1999) y publicadas en el B.O.P. núm 53 del 6 de Marzo de 2000.

Las deficiencias, que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva con suspensiones de 1999, fueron subsanadas, y aprobadas definitivamente el 8 de junio de 2006, con alguna consideración y valoración (B.O.P. núm. 133 del 24 de Julio de 2006). El Texto Refundido fue publicado en el B.O.P. núm. 174 del 25 de Septiembre de 2006.

Posteriormente se realizó una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales relativa a la subdivisión de la UE-5 en dos, la cual fue aprobada definitivamente el 12 de Julio de 2007 y publicada en el B.O.P. núm. 196 del 26 de Octubre de 2007.

2.3.2. Estructura general del planeamiento vigente

En el planeamiento vigente se clasifican como Suelo Urbano aproximadamente unas 31 Has, 3 de las cuales se sitúan, de manera discontinua del resto y al sur del centro urbano, en el núcleo de Santa Quitería.

Dentro del Suelo Urbano se clasifican, en el Planeamiento Vigente, como No Consolidado ocho Unidades de Ejecución que se enumeran en el punto siguiente (ahora convertidas en nueve distintas con la nueva numeración y el desarrollo y división efectuadas).

No hay ningún tipo de terreno clasificado como Urbanizable, siendo el resto del municipio No Urbanizable, el cual presenta diferentes categorías con diversos grados de protección.

El uso predominante en todo el núcleo es el residencial, apareciendo el industrial exclusivamente en el núcleo de Santa Quiteria. En dicho uso residencial se establecen tres tipologías, “Núcleo Tradicional”, “Extensión Urbana” y “Edificación Aislada” (las dos primeras son las dominantes en la estructura).

Como Sistemas, en el Texto Refundido del año 2006, se establecen los Equipamientos e Infraestructuras y las Áreas Libres. Como Equipamientos se destinan edificaciones de tipo social, deportivo, docente, etc. Las Áreas Libres fundamentales se encuentran ubicadas en el extremo oriental y sur del núcleo urbano.

NOTA: la Normas Subsidiarias de Santa Eufemia identifica una serie de equipamientos y espacios libres pero, al no ser obligatorio en el momento de su redacción, no distingue los sistemas generales existentes en su término municipal. Es por ello que solamente aparecen como Sistemas Generales, propiamente dichos, los especificados en la Modificación Puntual.

2.3.3. Modificación puntual

La Modificación Puntual del año 2007 establece como Sistema General de Equipamiento la Piscina Municipal y como Sistema General de Áreas Libres la zona verde situada en sus inmediaciones.

El objetivo de su redacción fue la modificación de la Unidad de Ejecución UE-5 de Santa Quiteria. Se procedió al ajuste del ámbito de dicha unidad y a su división en dos unidades de ejecución: UE-5a y UE-5b (Industrial y Residencial respectivamente). Se realizó una propuesta de ordenación directa, formulando la nueva ficha de planeamiento de dichas unidades.

La nueva solución propuesta no alteró la capacidad o funcionalidad, ni desvirtuó las opciones básicas de la ordenación originaria. Además, esta solución garantiza el cumplimento con igual calidad y eficiencia de las necesidades y los objetivos originarios de la UE-5, que eran la mejora tanto de los servicios urbanísticos existentes en la zona (pavimentación y alumbrado público) como de accesibilidad y ordenación interior de este área de gran atractivo urbanístico.

2.3.4. Planeamiento de desarrollo

En el inventario de planeamiento urbanístico vigente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes no consta la aprobación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo en el municipio de Santa Eufemia.

2.4. CUMPLIMIENTO DE DETERMINACIONES DEL POTA

El PGOU de Santa Eufemia cumple específicamente las determinaciones contenidas al respecto en la Norma 45.4. del POTA, en especial aquellas referidas al criterio básico de que, con carácter general.

No se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% con respecto al suelo urbano existente, ni crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% de la existente, en un periodo temporal de ocho años, dado que trata básicamente de adaptar el planeamiento urbanístico en vigor, sin alterar la clasificación del suelo clasificado como urbano y urbanizable, todo ello de acuerdo con la modulación establecida al respecto en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se

desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2.5. GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Las Normas Subsidiarias, vigentes hasta la aprobación del presente documento, presentan como áreas de desarrollo las ocho Unidades de Ejecución anteriormente mencionadas, las cuales presentan objetivos y sistemas de actuación distintos.

No se describe ningún Sector.

Las actuales Unidades de Ejecución tienen distintas características, por lo que se definirá a continuación un cuadro resumen del estado actual de las mismas (ver relación de la nomenclatura anterior y la actual de las Unidades de Ejecución en el punto 4.1.2.2. de este documento):

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (M2)	ORDENANZA	ÁREAS LIBRES (M2) / EQUIPAMIENTOS	SISTEMA DE ACTUACIÓN / OBTENCIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FASE DE EJECUCIÓN
UE-1	8.593	Núcleo Tradicional	846,00 / ------	Cooperación / Expropiación	ED y PU	----
UE-2	6.785	Núcleo Tradicional	------ / ------	Compensación	ED y PU	----
UE-3a	12.860	Extensión Urbana	542,00 / 2.546,00	Compensación	REP y PU	----
UE-3b	9.223	Extensión Urbana	586,00 / 2.594,00	Cooperación	REP y PU	Aprobado REP
UE-4	14.173	Núcleo Tradicional	2.876,00 / ------	Compensación	REP y PU	----
UE-5a	6.012	Industrial	416,16 / 402,98	Cooperación	REP y PU	Aprobado REP Aprobado PU
UE-5b	18.258,56	Unifamiliar Aislada	664,90 / 770,11	Compensación	ED y PU	----
UE-6	4.514	Núcleo Tradicional	2.014,00 / ------	Expropiación y urbanización por contribuciones especiales	PU	----

ED: Estudio de Detalle; PU: Proyecto de Urbanización; REP: Reparcelación; Núcleo Tradicional: actual Residencial Casco
Los datos de la tabla referidos a estas Unidades de Ejecución son resumen de los reflejados en las Normas Subsidiarias. En la última se refleja el estado de desarrollo de cada una de ellas en la actualidad.

2.6. BASE PLANIMÉTRICA

La base planimétrica utilizada es la suministrada por los Servicios Centrales del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba, la cual se ha obtenido del Instituto de Cartografía de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

También se han consultado otras fuentes como el Catastro de la Propiedad, los propios planos de las Normas Subsidiarias y Ortoim de la Junta de Andalucía, además de las inspecciones oculares realizadas in situ.

Del estudio de todos estos datos se ha obtenido la base planimétrica de esta Adaptación, ajustándose lo más posible a la realidad actual.

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

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO. CONCEPTOS GENERALES

La clasificación del suelo es una técnica urbanística que se desarrolla en la fase de elaboración del planeamiento general, permitiendo asignar a cada terreno un estatuto de derechos y deberes de la propiedad, entre los diversos establecidos en la legislación.

Así, es un instrumento primordial en la ordenación urbanística y se realiza atendiendo a la situación existente actual de cada uno de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevea en cada caso.

Distingue el suelo que ya es ciudad o está en condiciones de incorporarse a ella, el nuevo suelo de crecimiento que debe o puede incorporarse y, por último, el suelo que debe permanecer vinculado a su destino original y natural.

El Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia (Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA) se adecua a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 44, que dice lo siguiente:

> "El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: suelo urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías.
> No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención".

En el proceso de adaptación del planeamiento vigente de Santa Eufemia, al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos. Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias. En relación a ello, solamente se han efectuado ciertas adecuaciones del límite del Suelo Urbano, con el fin de otorgar de sentido a la presente Adaptación.

El presente instrumento de planeamiento divide el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- El Suelo Urbano lo constituyen todos los espacios, incluidos los vacíos urbanos (interiores o periféricos), que forman la ciudad existente. Se diferencia en dos categorías: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

- Suelo No Urbanizable. Se distinguen las siguientes categorías: suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica, suelo no urbanizable por la planificación territorial o urbanística, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado (el cual, en esta adaptación en concreto, no se presenta el caso).

- Suelo Urbanizable: no se establece, al respetar las categorías existentes en las Normas Subsidiarias hasta el momento, las cuales no contemplan esta clasificación de suelo.

3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

3.2.1. Criterios Generales

La clasificación de Suelo Urbano propuesta en la Adaptación de las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, sigue las definiciones expuestas tanto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía como en el Decreto 11/2008.

Según el artículo 4.1 de este Decreto:

> "A los efectos previstos en el artículo 3.2.a) (clasificación de la totalidad del suelo del municipio), los criterios de clasificación del suelo urbano serán 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.
>
> b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán 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.
>
> c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre."

Al mismo tiempo, el artículo 45.1 de la LOUA expresa:

> "1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
>
> a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

De la lectura de este artículo, se puede concluir que se establecen claramente tres criterios básicos para fijar la propia definición de Suelo Urbano. El primer criterio es el de la consolidación por el hecho de estar dotados de las infraestructuras y urbanización mínimas. El segundo está conformado por estar consolidado por la propia edificación y el último corresponde a la ejecución del planeamiento que esté desarrollado.

En aplicación de lo dispuesto anteriormente a esta Adaptación se puede decir que, los motivos anteriormente expuestos son independientes entre sí, de tal manera que los terrenos que cumplan sólo uno de ellos otorga autorización para clasificar los mismos como Suelo Urbano.

De este modo, conforman el Suelo Urbano del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia aquellos suelos que, según lo expuesto en el artículo 45.1 de la LOUA, reúnen las siguientes circunstancias:

- Respecto al punto a) del artículo 45.1 se precisa la concurrencia de dos requisitos: la presencia de unos terrenos dotados de una urbanización básica integrada, como mínimo por los servicios urbanísticos, y su pertenencia actual o integración futura al núcleo de población.

- Respecto al punto b) del artículo 45.1 se precisan terrenos comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de alguno de los supuestos básicos anteriormente mencionados, se encuentren consolidados por la edificación en, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma y que, al mismo tiempo, se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de poder conectarse con los servicios urbanos citados en el punto 45.1.a) de la LOUA.

- Respecto al punto c) del artículo 45.1 serán urbanos aquellos terrenos que, como consecuencia de la ejecución del planeamiento anterior, han sido transformados y urbanizados.

3.2.2. Categorías de Suelo Urbano: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado

El suelo urbano de Santa Eufemia no es homogéneo. Distintos procesos de conformación urbana han dado lugar a áreas consolidadas con edificaciones junto a parcelas sin edificar, áreas urbanizadas junto con otras que carecen de los servicios urbanísticos básicos para su edificación, ocupando estos fenómenos una extensa superficie en el término municipal.

Esta variedad de situaciones exige a esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, de acuerdo con la LOUA, dar tratamientos diferenciados al suelo urbano en función de si las parcelas tienen las condiciones para ser solares o si carecen de ellas, o si las deficiencias en la urbanización son tales que, pese a merecer la consideración de suelo urbano por tener un porcentaje elevado de edificaciones, pertenecen a la categoría de suelo urbano no consolidado.

3.2.3. Delimitación de Suelo Urbano

Aplicando los criterios anteriores, el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia, establece como Suelo Urbano aquellos que las Normas Subsidiarias ubican dentro de la línea de su límite. Sin embargo, ésta ha sufrido algunas mínimas modificaciones respecto al mismo.

Estas modificaciones, comenzando por el Oeste dirección Sur, son las siguientes:

- En la antigua UE-3a (actual SUNCO/ARI/3/03, SUNC/ARI/4/04 y SUNC/ARI/5/05), la línea de suelo urbano se ha desplazado al límite trasero de las parcelas catastrales que componían éstas.

- El límite sur, en el Parque de la Ladera Valdecañas, se amplía debido a que el camino de conexión entre la Calle Muralla y Maestro Manuel Moreno está ejecutado.

- Las parcelas catastrales de las viviendas situadas al sur de la Calle Córdoba hacen que el límite del suelo urbano se amplíe a las mismas.

- El límite Este del núcleo urbano se modifica debido a la configuración real existente del Parque Este, recorriendo el límite del suelo urbano el del camino que bordea al parque.

- En el extremo de la Calle Entrehuertos, el límite se adapta a la parcela catastral número 20 de la misma. Se ha observado que, anteriormente el límite discurría por un lugar que no tenía sentido añadir al suelo urbano, ya que la edificación en esta calle se encuentra consolidada hasta la vivienda antes mencionada.

- En las inmediaciones de la Fuente del Pilar se varía también el límite de manera que este mismo elemento y sus inmediaciones quedan clasificados como Sistema Local de Espacios Libres localizado en Suelo no Urbanizable. El límite se reduce y adapta a la Calle Pilar. Se ha observado también que, en las Normas Subsidiarias, la ubicación de dicha fuente estaba errónea.

- En el núcleo de Santa Quiteria se varía el límite ampliándolo en las parcelas residenciales situadas al noroeste ajustándose a la planimetría base de la Junta de Andalucía. En la zona industrial, tras conversaciones con el Ayuntamiento y petición del mismo, se adapta el límite oeste al observar que estaba erróneamente representado.

- En la antigua UE-2 (actual SUNCO/ARI/2/02) y en la antigua UE-4 (actual SUNCO/ARI/6/06) se ha variado el límite de las mismas incorporando al Suelo Urbano Consolidado viviendas concretas que poseen fachada dando al viario con todos los servicios mínimos, condición suficiente para considerarlas en suelo urbano directo. También se ha detectado un error de la delineación del perímetro de la antigua UE-4 en el documento de Aprobación Inicial respecto a las Normas Subsidiarias, adaptándose éste a las mismas a la altura de la Calle Llana núm. 86. Además en la parte oriental de la antigua UE-6 (actual SUNCO/ARI/8/08) se adapta el límite a lo realmente existente.

- La antigua UE-5a (Industrial) se ha pasado de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

Así, el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia reconoce como suelo urbano la mayoría de los terrenos que ya contaban con esta clasificación en el Planeamiento Vigente Refundido teniendo en cuenta las modificaciones descritas. En total, se clasifican como suelo urbano 313.664,65 m^2.

3.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto que, al no existir en estas Normas Subsidiarias suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

3.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Fruto del análisis del territorio, la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia a la LOUA recoge una pormenorizada calificación del Suelo no Urbanizable, sobre la base de una detallada y justificada zonificación del territorio municipal.

Dicha zonificación se traduce en una calificación del S.N.U. que se realiza en función del régimen del mismo recogido en la normativa autonómica vigente, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Por ello, la zonificación normativa del territorio municipal se encuadra dentro de los tipos o supuestos de S.N.U. que establece la Ley (clasificación más pormenorizada que la vigente hasta la aprobación de la misma).

El Artículo 46 de la L.O.U.A. determina, en régimen de Suelo no Urbanizable, lo siguiente:

> "1. Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscrita a esta clase de suelo por:
>
> a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
>
> b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
>
> c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
>
> d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
>
> e) 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.
>
> f) 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.

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

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

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

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización, k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

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

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

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior."

3.4.1. Sistemas generales

Las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia identifican una serie de equipamientos, infraestructuras y espacios libres como calificación del suelo, sin embargo, no distingue los sistemas generales de los equipamientos locales, por lo que esta clasificación ha sido realizada en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias, atendiendo a los establecido en el art.10.1.A)c) de la LOUA, según el cual, entre las determinaciones estructurales contenidas en el planeamiento general, se encuentran:

"c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo.

Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de la Normas Directoras para la Ordenación Urbanística."

3.5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

3.5.1. Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias

La clasificación de los sistemas locales y sistemas generales, propiamente dichos, ha sido realizada en esta Adaptación, atendiendo a lo establecido en el art.10.1.A)c) de la LOUA, según el cual, entre las determinaciones estructurales contenidas en el planeamiento general, se encuentran las indicadas en el punto 3.4.1. del presente documento.

Las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia identifican una serie de sistemas generales, equipamientos y dotaciones, los cuales son:

3.5.1.1. Sistema General de Comunicaciones

Carreteras

En las Normas Subsidiarias se marca como Sistema General de Comunicaciones las vías destacadas en el Plano de ”Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo”, las cuales se destacan en rojo más claramente en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3.”Ordenación Estructural, Término Municipal” y O.3.1, O.3.2. y O.3.3.”Ordenación Completa, Término Municipal”.

Se destacan las siguientes:

- Carretera Nacional N-502
- Carretera Comarcal CO-9402
- Carretera Comarcal CO-8407
- Carretera Autonómica A-3200

Ferrocarril

Ninguna vía de ferrocarril discurre por el término municipal.

3.5.1.2. Sistema General Técnico Territorial

Las Normas Subsidiarias marcan como Sistemas Generales de Infraestructuras las destacadas en el Plano de ”Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo”.

Éstas, en la memoria informativa del Planeamiento Vigente se describen de la siguiente manera:

Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica

> “La red de energía eléctrica que abastece al municipio proviene del municipio de Almadén, y cuenta con un único centro de transformación (actualmente tres) para todo el núcleo urbano.”

Red de abastecimiento y distribución de agua

"El abastecimiento y distribución potable al municipio se realiza a través de la red provincial de EMPROACSA que trae el agua desde el embalse de Sierra Boyera en el río Guadiato (Belmez). La conducción penetra en el término municipal por el sur y discurre, tal y como se muestra en los planos, hasta los depósitos que se encuentran en la ladera de la montaña situada al este del núcleo urbano……"

Red depuradora de aguas residuales

"Actualmente no existe instalación para la depuración de aguas residuales produciéndose el vertido a los cauces de aguas naturales. Este tema complementa y especifica de manera más detallada a la hora de tratar el medio urbano."

Red de vertederos y tratamientos de basuras

"En la actualidad, Santa Eufemia vierte directamente sus residuos sólidos en el centro comarcal de tratamiento de Dos Torres, uno de los siete centros que distribuidos por todo el ámbito provincial, resuelven el problema del tratamiento de las basuras de origen urbano."

Servicio de prevención y extinción de incendios

"Para el cumplimiento de estos servicios el municipio de Santa Eufemia cuenta con un parque local de reciente construcción que pertenece al ámbito del parque principal de Pozoblanco."

3.5.1.3. Sistema General de Espacios Libres

La modificación puntual que divide la Unidad de Ejecución de Santa Quitería en dos, califica como sistema general de espacio libre la zona verde anexa a la Piscina Municipal.

3.5.1.4. Sistema General de Equipamientos

Las Normas Subsidiarias marcan como Sistemas Generales de Equipamiento el Cementerio y la modificación puntual que divide la Unidad de Ejecución de Santa Quitería en dos, califica como sistema general de equipamientos la Piscina Municipal.

3.5.1.5. Conclusión

Las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia califican como Sistemas Generales los siguientes:

Sistema General de Comunicaciones

Esta Adaptación mantiene las vías señaladas en las Normas Subsidiarias. Son las marcadas en rojo en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3."Ordenación Estructural, Término Municipal" y O.3.1, O.3.2. y O.3.3."Ordenación Completa, Término Municipal".

Sistema General Técnico Territorial

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución de agua, además de los depósitos de agua.
- Red depuradora de aguas residuales: no existe depuradora.

- Red de vertederos y tratamientos de basuras: no existe vertedero en el municipio de Santa Eufemia.
- Servicio de prevención y extinción de incendios: parque local en Santa Quiteria

Sistema General de Espacios Libres

- Zona libre anexa a la Piscina Municipal

Sistema General de Equipamientos

- Piscina Municipal (en Suelo Urbano Consolidado)
- Cementerio (en Suelo no Urbanizable)

3.5.2. Sistemas Locales de las Normas Subsidiarias

La Normas Subsidiarias de Santa Eufemia identifican una serie de dotaciones y equipamientos pero, al no ser obligatorio en el momento de su redacción, no los designa propiamente como "Sistemas Locales", sino como Sistemas de Equipamiento y Sistemas de Áreas Libres. La denominación de los sistemas locales ha sido realizada en esta Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eufemia.

Así, en las Normas Subsidiarias vienen determinados los especificados en el plano I.2.2. de Información "Clasificación, Calificación, Condiciones de la Edificación y Gestión del Suelo" de la presente Adaptación. Éstos son:

3.5.2.1. Sistema de Áreas Libres

En Suelo Urbano

Se encuentran repartidas por toda la trama urbana, podemos destacar los siguientes:

- El situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén, de más de 3000 m^2 de superficie (Parque de Valdecañas).
- El paseo arbolado que, en su momento, se estaba ejecutando al sur del casco urbano, por debajo de la muralla (Ladera de Valdecañas). Éste comunica la plaza Mayor y la residencia de mayores con el parque anterior.
- El Parque Este situado en el extremo del núcleo urbano, próximo a la actual Unidad de Ejecución 6.
- La zona verde de planta triangular situada al norte de la Calle Entrehuertos.
- La zona verde ubicada junto a la Cámara Agraria y el Consultorio Médico.
- La Plaza Mayor del centro urbano.
- La Plaza del antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).

A los anteriormente señalados se le añadirían los pertenecientes a las Unidades de Ejecución:

- En la UE-1: espacio del torreón de la antigua muralla y espacio libre central en la ordenación de esta unidad de ejecución.
- En la UE-3a y UE-3b: pequeña franja situada al sur de las mismas.
- En la UE-4: franja dispuesta longitudinalmente frente a las futuras viviendas planteadas en esta UE.
- En la UE-5a: pequeña franja anexa a la zona industrial.
- En la UE-5b: espacio libre situado delante del Servicio de prevención y extinción de incendios.
- En la UE-6: franja dispuesta longitudinalmente frente a las viviendas de esta UE. Es el espacio donde se sitúan los restos de la muralla.

NOTA: la nomenclatura de las Unidades de Ejecución están referidas a las denominadas en las Normas Subsidiarias. Para ver la relación de la nomenclatura anterior y la actual de las Unidades de Ejecución leer el punto 4.1.2.2. de este documento.

3.5.2.2. Sistema de Equipamiento

En Suelo Urbano

Los sistemas de equipamiento que califica las Normas Subsidiarias vienen determinados igualmente en el Plano I.2.2 de Información. Éstos son:

- El Colegio Público San Pedro y Santa Teresa.
- La Casa Cuartel de la Guardia Civil.
- La Casa de Cultura.
- El antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples)
- La Residencia de Mayores.
- El Excmo. Ayuntamiento.
- El Hogar del Pensionista.
- La Cámara Agraria.
- El Consultorio Médico.
- Estación de la compañía Telefónica.
- Iglesia de la Encarnación

A los anteriormente señalados se le añadirían los pertenecientes a las Unidades de Ejecución:

- En la UE-3a y UE-3b: pista Polideportiva.
- En la UE-5a: parte de equipamiento municipal.
- En la UE-5b: parque de bomberos y parte de equipamiento municipal.

NOTA: la nomenclatura de las Unidades de Ejecución están referidas a las denominadas en las Normas Subsidiarias. Para ver la relación de la nomenclatura anterior y la actual de las Unidades de Ejecución leer el punto 4.1.2.2. de este documento.

En Suelo no Urbanizable

- Parcelas-nave junto a los lavaderos; Fuente del Pilar.

3.5.3. Sistemas Generales de la Adaptación

La presente Adaptación distingue, tal y como establece la LOUA, entre Sistemas Generales (que pertenecen a la ordenación estructural) y Sistemas Locales.

La clasificación que se realiza de los sistemas generales es la siguiente:

- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (antiguo Sistema General de Comunicaciones y Sistema General Técnico Territorial).
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.

Teniendo en cuenta los especificados en las Normas Subsidiarias:

3.5.3.1. Sistema General de Infraestructuras y Servicios.

- Vías destacadas en rojo en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3.”Ordenación Estructural, Término Municipal” y O.3.1, O.3.2. y O.3.3.”Ordenación Completa, Término Municipal”.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución agua. Depósitos de agua.
- Red de evacuación de agua.
- Punto Limpio

El Punto Limpio se considera en esta Adaptación como Sistema General de Infraestructuras y Servicios, ya que las Normas Subsidiarias, mencionaba la red de vertederos y tratamientos de basura en el Sistema General Técnico Territorial. En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias no había en todo el municipio área alguna reservada para este cometido, sin embargo, en la actualidad, sí existe un Punto Limpio (el cual viene grafiado en los planos). Así se mantiene la intención del equipo redactor anterior de considerar alguna instalación de este tipo como Sistema General de Infraestructura y Servicios.

3.5.3.2. Sistema General de Espacios Libres.

<u>En Suelo Urbano</u>

- El situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén (Parque de Valdecañas).
- Ladera de Valdecañas
- El Parque Este.
- La Plaza Mayor.
- Zona libre anexa a la Piscina Municipal.

Según al artículo 10.1.A) c.1) de la LOUA:

> “c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.”

La Modificación Puntual del año 2007 estableció como Sistema General de Equipamiento la Piscina Municipal y como Sistema General de Áreas Libres la zona anexa a la misma. Ambos se mantienen con la misma clasificación.

La Plaza Mayor junto al Ayuntamiento se establecía en las normas Subsidiarias como Sistema Local de Áreas Libres. Debido a su posición estratégica y por establecerse como un elemento único en el centro urbano, se califica como Sistema General de Espacios Libres.

<u>Cumplimiento del estándar mínimo requerido</u>

Según el Servicio de Información Multiterritorial de Andalucía, la población de Santa Eufemia en el año 2015 asciende a 859 habitantes.

Por otro lado, el factor medio de habitantes por vivienda es de 2,40.

Así, la población prevista que este documento recoge es la siguiente:

- SUC. Población actual: 859 habs
- SUNC. La sumatoria del crecimiento previsto de viviendas se calcula aplicando las densidades en cada una de las ARIs, y es de 252 que por el parámetro medio de 2,40 hab/viv da un total de 605 habitantes.

Por tanto, el valor de referencia, sumando la población actual y la proyectada es de 1.464 habitantes.

A efectos del artículo 10.1.A) c.1) de la LOUA, en cuanto a reservas de Sistemas Generales de Espacios Libres, se detectan las siguientes zonas a efectos de cómputo*.

1)	Parque de Valdecañas (el situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén) (en Suelo Urbano)	3.237,25 m2.
2)	El Parque Este (en Suelo Urbano)	4.245,44 m2
3)	La Plaza Mayor (en Suelo Urbano)	465,14 m2
4)	Zona libre anexa a la Piscina Municipal (en Suelo Urbano)	1.308,54 m2
	TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	9.256,37 m2

(*) para el cálculo del estándar no se computará la Ladera de Valdecañas debido a su topografía tan accidentada, quedando así los SGEL más aptos para el uso de los ciudadanos.

Por tanto, con estos datos se llegaría a un estándar para sistemas generales de espacios libres por habitante de 6,32 m^2 por habitante, por encima del mínimo exigido (5-10 m2/hab).

3.5.3.3. Sistema General de Equipamientos.

<u>En Suelo Urbano</u>

- El Colegio Público San Pedro y Santa Teresa
- Piscina Municipal.
- Servicio de prevención y extinción de incendios (parque local en Santa Quiteria).
- El Excmo. Ayuntamiento

Según al artículo 10.1.A) c.2):

> “c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de la Normas Directoras para la Ordenación Urbanística."

La Piscina Municipal se mantiene como el Sistema General de Equipamientos que estableció la Modificación Puntual del 12 de Julio de 2007.

Tanto el Colegio Público San Pedro y Santa Teresa, el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios y el Excmo. Ayuntamiento, se califican como Sistemas Generales de equipamiento debido a la función tan primordial que para la comunidad tienen estas instalaciones. Esta calificación la ratifica, igualmente, el emplazamiento estratégico que tienen ligado a ese destino.

<u>En Suelo no Urbanizable</u>

- Cementerio.
- Campo de Fútbol.

Los motivos de la calificación de este modo de estos elementos son dos: los referidos a su función y emplazamiento estratégico (al igual que los anteriores) y, en el caso del cementerio, el hecho de mantener esta calificación heredada de las Normas Subsidiarias.

3.5.4. Sistemas Locales de la Adaptación

El resto de los equipamientos, dotaciones y espacios libres tendrán el carácter de sistemas locales, pertenecientes a la ordenación pormenorizada.

NOTA: la ubicación de los sistemas locales nombrados a continuación se encuentra referida respecto a la nomenclatura definitiva que asigna la Adaptación a las Áreas en Suelo no Consolidado. Para una mejor identificación, ver planos.

3.5.4.1. Sistema Local de Espacios Libres

En Suelo Urbano Consolidado

- La zona verde de planta triangular situada al norte de la Calle Entrehuertos.
- La zona verde ubicada junto a la Cámara Agraria y el Consultorio Médico.
- La zona entre la Calle Fuente y Camino Fábrica.
- La Plaza del antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).
- En la antigua UE-5a (actual Suelo Urbano Industrial): pequeña franja anexa a la zona industrial.

En Suelo Urbano no Consolidado

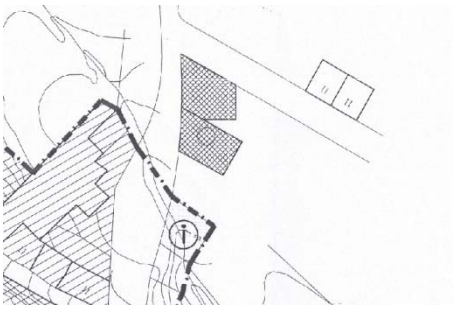
- En la SUNC/ARI/1/01: espacio del torreón de la antigua muralla y espacio libre central en la ordenación de esta unidad de ejecución.
- En la SUNC/ARI/4/04: pequeña franja situada al sur de la misma.
- En la SUNC/ARI/5/05: espacio rectangular de la presente ordenación (ver planos).
- En la SUNCO/ARI/6/06: franja dispuesta longitudinalmente frente a las futuras viviendas aquí planteadas.
- En la SUNCO/ARI/7/07: espacio libre situado delante del Servicio de prevención y extinción de incendios.
- En la SUNCO/ARI/8/08: franja dispuesta longitudinalmente frente a las viviendas de este ARI. Es el espacio donde se sitúan los restos de la muralla.
- Pequeña franja situada al sur de la antigua UE-3b (actual SUNCO/ARI/9/09).

En Suelo No Urbanizable

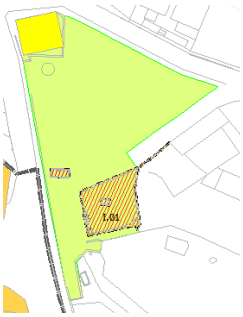
- Área que circunda la Fuente del Pilar

El espacio verde de esta zona es de reciente construcción, por lo que en las NNSS sólo venía señalado el equipamiento. Esta superficie ha sido desarrollada para crear un área de esparcimiento alrededor de la Fuente del Pilar, formando un conjunto de gran interés para el municipio de importancia y atractivo suficientes. Por ello, la Adaptación califica a esta zona como Sistema Local de Espacios Libres.

En las imágenes siguientes se muestran la calificación en las NNSS y en la Adaptación. Posteriormente, unas fotografías del estado actual de este espacio libre.



Calificación en las NNSS



Calificación en la Adaptación

Vista aérea de la zona

Imagen con los restos de la Fuente del Pilar

3.5.4.2. Sistema Local de Equipamientos y Dotaciones

<u>En Suelo Urbano Consolidado</u>

- La Casa Cuartel de la Guardia Civil
- La Casa de Cultura
- El antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples)
- La Residencia de Mayores
- El Hogar del Pensionista
- La Cámara Agraria
- El Consultorio Médico
- Parte de Equipamiento Municipal de la antigua UE-5a.
- Iglesia de la Encarnación (Privado)
- Estación de la compañía Telefónica (Privado)
- Viviendas de titularidad pública junto al Colegio Público S. Pedro y Santa Teresa (especificadas en plano)

<u>En Suelo Urbano no Consolidado</u>

- En la SUNC/ARI/4/04: espacio anexo a la actual Pista Polideportiva
- En la SUNC/ARI/5/05: espacio junto a sistema local de espacios libres en la misma ARI (ver planos).
- En la SUNCO/ARI/7/07: parte de equipamiento municipal (ver planos).
- En la SUNCO/ARI/9/09: Pista Polideportiva de la antigua UE-3b

En Suelo no Urbanizable

- Ermita de Santa Eufemia, situada a unos 6 Km al Este del núcleo principal.
- Pozo de la Vega del Recodo
- Pozo del Pilar
- Parcela-nave junto a los lavaderos; Fuente del Pilar.

3.5.5. Cuadro comparativo entre Sistemas Generales del PVR y la Adaptación PGOU

Listado de Códigos:

1 Carretera Nacional N-502.
2 Carretera Comarcal CO-9402.
3 Carretera Comarcal CO-8407.
4 Carretera Autonómica A-3200.
5 Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
6 Red de abastecimiento y distribución de agua.
7 Depósitos de agua.
8 Red de evacuación de agua.
9 Servicio de prevención y extinción de incendios: parque local en Santa Quiteria.
10 Zona libre anexa a la Piscina Municipal.
11 Cementerio.
12 Piscina Municipal.
13 Parque de Valdecañas (situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén).
14 Parque Este.
15 Plaza Mayor.
16 Colegio Público San Pedro y Santa Teresa.
17 Excmo. Ayuntamiento.
18 Campo de fútbol.
19 Punto Limpio.
20 Ladera de Valdecañas

PLANEAMIENTO VIGENTE REFUNDIDO			ADAPTACIÓN PGOU		
CLASIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	UBICACIÓN
COMUNICACIONES	1,2,3 y 4	SNU	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 19	SNU
TÉCNICO TERRITORIAL	5, 6, 7 y 8	SNU			
	9	SU			
ESPACIOS LIBRES	10	SU	ESPACIOS LIBRES	10, 13, 14, 15 y 20	SUC
				18	SNU
EQUIPAMIENTOS	11	SNU	EQUIPAMIENTOS	12, 16 y 17	SUC
	12	SU		9	SUNC
				11 y 18	SNU

3.5.6. Cuadro comparativo entre Sistemas Locales del PVR y la Adaptación PGOU

Listado de Códigos:

1 Parque de Valdecañas (situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén).
2 Ladera de Valdecañas.
3 Parque Este.
4 Zona verde de planta triangular situada al norte de la Calle Entrehuertos.
5 Zona verde ubicada junto a la Cámara Agraria y el Consultorio Médico.
6 Plaza Mayor.
7 Plaza del antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).
8 Espacio del torreón de la antigua muralla y espacio libre central en la SUNC/ARI/1/01.
9a Pequeña franja de zona verde situada al sur de la SUNC/ARI/4/04

9b Pequeña franja de zona verde situada al sur de la antigua UE-3b (actual SUNCO/ARI/9/09)
10 Franja dispuesta longitudinalmente frente a las futuras viviendas planteadas en el SUNCO/ARI/6/06.
11 Pequeña franja anexa a la zona industrial.
12 Espacio libre situado delante del Servicio de prevención y extinción de incendios en la unidad de ejecución SUNCO/ARI/7/07.
13 Franja dispuesta longitudinalmente frente a las viviendas del SUNCO/ARI/8/08 (espacio donde están situados los restos de la muralla).
14 Colegio Público San Pedro y Santa Teresa.
15 Casa Cuartel de la Guardia Civil.
16 Casa de Cultura.
17 Antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).
18 Residencia de Mayores.
19 Excmo. Ayuntamiento.
20 Hogar del Pensionista.
21 Cámara Agraria.
22 Consultorio Médico.
23 Estación de la compañía Telefónica.
24 Iglesia de la Encarnación.
25a Pista polideportiva de la antigua UE-3b (actual SUNCO/ARI/9/09).
25b En el SUNC/ARI/4/04 espacio anexo a la Pista Polideportiva
26a Parte de equipamiento municipal en el SUNCO/ARI/7/07.
26b Parte de equipamiento municipal en la zona industrial.
26c En SUNC/ARI/5/05 espacio rectangular que presenta la ordenación (ver planos)
27 Parcela-nave junto a lavaderos Fuente del Pilar (al norte del núcleo).
28 Área libre que circunda la Fuente del Pilar
29 Zona verde entre la Calle Fuente y Camino Fábrica.
30 Zona verde en el SUNC/ARI/5/05.
31 Ermita de Santa Eufemia.
32 Pozo de la Vega del Recodo.
33 Pozo del Pilar.
34 Viviendas de titularidad pública junto al Colegio Público San Pedro y Santa Teresa

NOTA: la ubicación de los sistemas locales se encuentra referida respecto a la nomenclatura definitiva que asigna la Adaptación a las Áreas en Suelo no Consolidado.

PLANEAMIENTO VIGENTE REFUNDIDO			ADAPTACIÓN PGOU		
CLASIFICACIÓN DE "SISTEMA LOCAL"	CÓDIGO	UBICACIÓN	CLASIFICACIÓN DE SISTEMA LOCAL	CÓDIGO	UBICACIÓN
ÁREAS LIBRES	1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7	SUC	ESPACIOS LIBRES	4, 5, 7, 11 y 29	SUC
	8, 9a, 9b, 10, 11, 12 y 13	SUNC		8, 9a, 9b, 10, 12, 13 y 30	SUNC
	---	SNU		28	SNU
EQUIPAMIENTO	14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	SUC	EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26b y 34	SUC
	25a, 25b y 26a y 26b	SUNC		25a, 25b, 26a y 26c	SUNC
	27	SNU		27, 31, 32 y 33	SNU

4. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

4.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO.

Se distingue, en aplicación de la Ley 7/2002 y el Decreto 11/2008, dos categorías de suelo urbano, que suponen regímenes distintos de derechos y deberes para los propietarios de los mismos.

La diferenciación de estas dos categorías de suelo urbano se realiza ex novo, ya que la legislación anterior a la LOUA no exigía distinguir entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

En Suelo Urbano se presentan tres zonas homogéneas, las cuales tienen distintos parámetros de edificabilidad y densidad globales. Estas zonas se especifican en el siguiente cuadro:

CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M^2)	DENSIDAD (viv/ha)	EDIFICABILIDAD
SUC	Residencial	Residencial Casco	155.224,49	61	1,136
SUC	Residencial	Extensión Urbana	126.942,58	69	0,999
SUC	Industrial	Industrial	6.012,00	---	0,6726

En el apartado 4.2. Ordenación Estructural y Pormenorizada de Suelo Urbano Consolidado se explica el modo de obtención de estos parámetros globales.

4.1.1. Suelo Urbano Consolidado

El art. 45.2.A) de la LOUA reconoce la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización a los terrenos que, clasificados con la clase de suelo urbano, se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Se ha incluido dentro de esta categoría de suelo urbano de Santa Eufemia el que reúne los requisitos establecidos en el art. 45.2.A) LOUA.

El suelo urbano consolidado de Santa Eufemia está constituido por el suelo urbano de las Normas Subsidiarias no incluido en unidades de ejecución, el cual presenta las condiciones mínimas de urbanización como para no formar parte del suelo urbano no consolidado y las Unidades de Ejecución que se han desarrollado.

Este Plan General delimita los perímetros del suelo urbano consolidado en el Plano de Ordenación Estructural y en el Plano de Ordenación Completa.

El Suelo Urbano Consolidado tiene una superficie de 238.561,15 m^2 (contando la zona de Piscina Municipal de Santa Quitería y sumando la Unidad de Ejecución que se ha considerado en el presente documento como Suelo Urbano Consolidado: la antigua Unidad de Ejecución 5a de Uso Característico Industrial).

El Suelo Urbano Consolidado, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el Plan en las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada completa, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes normas.

Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano Consolidado deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen, si no la tuvieran, la condición de solar y edificarlos en los plazos que este Plan establece.

No serán de aplicación en esta categoría de Suelo Urbano Consolidado las determinaciones sobre aprovechamiento medio.

4.1.2. Suelo Urbano no Consolidado

El hecho de que unos terrenos sean clasificados como suelo urbano, no supone que se trate de suelos consolidados por la edificación.

Los terrenos que son clasificados como suelo urbano por el criterio de consolidación por la edificación (2/3 de las parcelas aptas para la edificación), no pueden adscribirse a la categoría de suelo urbano consolidado sólo por este motivo, ya que el artículo 45.2.A) de la LOUA define como Suelo Urbano Consolidado:

> "…integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente".

Ese "Apartado anterior" es el artículo 45.1., el cual expresa:

> "1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:
>
> a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
>
> b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
>
> c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."

Por otro lado, la presencia de algunos elementos de urbanización no es razón suficiente para determinar que los suelos merezcan la consideración de Suelo Urbano Consolidado.

Hay que estar a lo previsto en el art. 45.2.B) LOUA y artículo 4.1 b) y c) del Decreto 11/2008 para establecer qué suelos urbanos del término municipal de Santa Eufemia se adscriben a la categoría de Suelo Urbano no Consolidado.

En este sentido, el art. 45.2.B) establece que tiene la categoría de Suelo Urbano no Consolidado el suelo urbano en el que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

> "a) Carecer de urbanización consolidada por:
>
> 1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes."

El artículo 4.1 b) y c) del Decreto 11/2008 expresa lo siguiente:

a) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán 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.

b) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.”

Se ha considerado integrante del Suelo Urbano no Consolidado las unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias que no se han desarrollado.

La delimitación del perímetro del Suelo Urbano no Consolidado de Santa Eufemia es la contemplada en el Plano de Ordenación Estructural.

El Suelo Urbano no Consolidado tiene una superficie de 75.103,50 m^2.

Un Plan General puede diferenciar las siguientes tipologías en Suelo Urbano no Consolidado:

4.1.2.1. Sectores de Ordenación de Suelo Urbano no Consolidado

Los Sectores de Ordenación del Suelo Urbano no Consolidado son superficies relevantes de terrenos con pocas edificaciones situados en la periferia o en el interior de la ciudad que, mereciendo la clasificación de urbano, son susceptibles de ser ordenados mediante Plan Parcial.

Se trata de suelos que se ha decidido incluir en un sector por su suficiencia superficial y su situación periférica, tal y como establece el art. 17.4 LOUA:

"A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley."

En esta categoría no se ha identificado ningún Sector, ya que la superficie de ninguna zona de Suelo Urbano no Consolidado no es suficiente para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

4.1.2.2. Áreas de Reforma Interior (ARI)

Se incluyen dentro de esta clasificación de áreas de reforma interior el Suelo Urbano no Consolidado de Santa Eufemia que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1 LOUA.

Son zonas que cuentan con una urbanización primaria, aunque insuficiente, que precisa ser completada o mejorada, así como prever un nivel mínimo de dotaciones, y no reúnen las condiciones para ser consideradas como un sector. También son vacíos urbanos a los que el Plan atribuye una nueva ordenación y suelos a los que las Normas Subsidiarias de Planeamiento identifica como unidades de ejecución en suelo urbano y no han sido objeto de desarrollo.

Las Áreas de Reforma Interior contempladas en el Plan General de Santa Eufemia son las siguientes:

DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN
UE-1	SUNC/ARI/1/01
UE-2	SUNC/ARI/2/02
UE-3a	SUNCO/ARI/3/03
	SUNC/ARI/4/04
	SUNC/ARI/5/05
UE-4	SUNCO/ARI/6/06
UE-5a	SUC (Industrial)
UE-5b	SUNCO/ARI/7/07
UE-6	SUNCO/ARI/8/08
UE-3b	SUNCO/ARI/9/09

SUNC: Suelo Urbano no Consolidado
SUNCO: Suelo Urbano no Consolidado Ordenado

Según los criterios de la LOUA, la adscripción del suelo urbano en la presente Adaptación de Santa Eufemia a una u otra categoría de suelo urbano se ha realizado atendiendo al grado de urbanización de los terrenos afectados quedando, en relación con las Normas Subsidiarias de Planeamiento, como sigue:

Las unidades de ejecución no desarrolladas de las Normas Subsidiarias (UE-1, UE-2, UE-3a, UE-3b, UE-4, UE-5b y UE-6) se han clasificado como suelo urbano no consolidado.

Según lo establecido en el art. 17.5 de la LOUA:

> "En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo".

Los coeficientes de edificabilidad global de las ARIs de Santa Eufemia no superan el límite de 1,3 m^2 techo por m^2 suelo establecido en el art. 17.5 LOUA, y su densidad no es superior a 100 viviendas por hectárea (estos datos se observa en las fichas de las distintas Áreas de Reforma Interior de este documento).

El art. 17.1 excluye del cumplimiento de los estándares dotacionales mínimos establecidos en la regla 2ª a las áreas de reforma interior. Esta Adaptación ha respetado la proporción de dotaciones y equipamientos establecidos por las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, lo que ha dado como resultado que ninguna de las ARIs cumpla las reservas mínimas para dotaciones indicadas en la LOUA.

La delimitación de cada una de las ARIs como unidad de planeamiento es idónea para su consideración posterior como unidad de ejecución.

El grado de desarrollo de las unidades de ejecución previstas en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia se expresa en el cuadro siguiente (1).

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (M2)	ORDENANZA	ÁREAS LIBRES (M2) / EQUIPAMIENTOS	SISTEMA DE ACTUACIÓN / OBTENCIÓN	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	FASE DE EJECUCIÓN
UE-1	8.593	Núcleo Tradicional	846,00 / ------	Cooperación / Expropiación	ED y PU	----
UE-2	6.785	Núcleo Tradicional	------ / ------	Compensación	ED y PU	----
UE-3a	12.860	Extensión Urbana	542,00 / 2.546,00	Compensación	REP y PU	----
UE-3b	9.223	Extensión Urbana	586,00 / 2.594,00	Cooperación	REP y PU	Aprobado REP
UE-4	14.173	Núcleo Tradicional	2.876,00 / ------	Compensación	REP y PU	----
UE-5a	6.012	Industrial	416,16 / 402,98	Cooperación	REP y PU	Aprobado REP Aprobado PU
UE-5b	18.258,56	Unifamiliar Aislada	664,90 / 770,11	Compensación	ED y PU	----
UE-6	4.514	Núcleo Tradicional	2.014,00 / ------	Expropiación y urbanización por contribuciones especiales	PU	----

(1) Datos de las Normas Subsidiarias
ED: Estudio de Detalle; PU: Proyecto de Urbanización; REP: Reparcelación; Núcleo Tradicional: actual Residencial Casco
Los datos de la tabla referidos a estas Unidades de Ejecución son resumen de los reflejados en las Normas Subsidiarias. En la última se refleja el estado de desarrollo de cada una de ellas en la actualidad.

De las unidades de ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha desarrollado la correspondiente al uso industrial (antigua Unidad de Ejecución 5a de Santa Quitería). Por tanto, ésta no han sido incluidas en la categoría de Suelo Urbano no Consolidado, quedando el resto clasificadas como tal.

Respecto al desarrollo de la Unidad de Ejecución 5a mencionada anteriormente (con uso global industrial), cabe decir que se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación en fecha 15 de Julio de 2008 y el Proyecto de Urbanización en el 24 de Marzo de 2010. También se presenta, por parte de los propietarios al Ayuntamiento, un conocimiento y aceptación del Proyecto de Reparcelación y lo que ello conlleva.

No existen suelos que, sin estar incluidos en unidades de ejecución de las Normas Subsidiarias, reúnan las condiciones del art. 45.2.B porque requieran la equidistribución de cargas y beneficios resultantes de las cesiones de viales y dotaciones y de la ejecución de la urbanización.

Tampoco existen terrenos no delimitados en las Normas Subsidiarias que precisen de actuaciones integradas de reforma interior (por cambio de uso, apertura de nuevos viales, aumento de la edificabilidad...).

4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

4.2.1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado

No se ha realizado ninguna modificación de relevancia al no haberse apreciado ninguna incoherencia en la ordenación establecida para el Suelo Urbano Consolidado. Solamente se modifica ligeramente el límite de éste establecido en las Normas Subsidiarias.

Estas modificaciones, comenzando por el Oeste dirección Sur, son las siguientes:

- En la antigua UE-3a (actual SUNCO/ARI/3/03, SUNC/ARI/4/04 y SUNC/ARI/5/05), la línea de suelo urbano se ha desplazado al límite trasero de las parcelas catastrales que componían éstas.

- El límite sur, en el Parque de la Ladera Valdecañas, se amplía debido a que el camino de conexión entre la Calle Muralla y Maestro Manuel Moreno está ejecutado.

- Las parcelas catastrales de las viviendas situadas al sur de la Calle Córdoba hacen que el límite del suelo urbano se amplíe a las mismas.

- El límite Este del núcleo urbano se modifica debido a la configuración real existente del Parque Este, recorriendo el límite del suelo urbano el del camino que bordea al parque.

- En el extremo de la Calle Entrehuertos, el límite se adapta a la parcela catastral número 20 de la misma. Se ha observado que, anteriormente el límite discurría por un lugar que no tenía sentido añadir al suelo urbano, ya que la edificación en esta calle se encuentra consolidada hasta la vivienda antes mencionada.

- En las inmediaciones de la Fuente del Pilar se varía también el límite de manera que este mismo elemento y sus inmediaciones quedan clasificados como Sistema General de Espacios Libres localizado en Suelo no Urbanizable. El límite se reduce y adapta a la Calle Pilar. Se ha observado también que, en las Normas Subsidiarias, la ubicación de dicha fuente estaba errónea.

- En el núcleo de Santa Quiteria se varía el límite ampliándolo en las parcelas residenciales situadas al noroeste ajustándose a la planimetría base de la Junta de Andalucía. En la zona industrial, tras conversaciones con el Ayuntamiento y petición del mismo, se adapta el límite oeste al observar que estaba erróneamente representado.

- En la antigua UE-2 (actual SUNCO/ARI/2/02) y en la antigua UE-4 (actual SUNCO/ARI/6/06) se ha variado el límite de las mismas incorporando al Suelo Urbano Consolidado viviendas concretas que poseen fachada dando al viario con todos los servicios mínimos, condición suficiente para considerarlas en suelo urbano directo. También se ha detectado un error de la delineación del perímetro de la antigua UE-4 en el documento de Aprobación Inicial respecto a las Normas Subsidiarias, adaptándose éste a las mismas a la altura de la Calle Llana núm. 86. Además en la parte oriental de la antigua UE-6 (actual SUNCO/ARI/8/08) se adapta el límite a lo realmente existente.

- La antigua UE-5a (Industrial) se ha pasado de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

Así, la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia reconoce como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que ya contaban con esta clasificación en las Normas Subsidiarias más las modificaciones descritas.

Dentro de este límite quedan incluidas algunas Unidades de Ejecución, cuya superficie se deduce del total del Suelo Urbano. Así, se clasifican como Suelo Urbano Consolidado 238.524,25 m^2 (contando la zona de Piscina Municipal de Santa Quitería y sumando la Unidad de Ejecución que se ha considerado en el presente documento como Suelo Urbano Consolidado: la antigua Unidad de Ejecución 5a de Uso Característico Industrial).

4.2.2. Ordenación Pormenorizada en la Cartografía

Una de las zonas que ha sufrido más desarrollo desde la aprobación de las Normas Subsidiarias ha sido fundamentalmente la zona norte del núcleo urbano (Calle Fuente, Camino Fábrica), la cual, en los planos de esta aprobación aparece prácticamente como zona agreste. Este desarrollo se ha orientado principalmente a la construcción de pequeñas edificaciones orientadas a usos como cocheras, almacenes, etc.

Es por ello que, en sí, la ordenación pormenorizada no ha variado, pero sí se puede apreciar una mayor descripción gráfica en la cartografía base en esta zona.

Del mismo modo ocurre en la zona sur del núcleo (extremo de la calle Córdoba) y en la zona Occidental (Calleja Calvario), cuyo avance ha ido orientado a la construcción de las edificaciones pertenecientes a las parcelas catastrales.

4.2.3. Morfología Urbana. Tipología Edificatoria

4.2.3.1. Morfología Urbana

La estructura parcelaria del núcleo urbano más tradicional de Santa Eufemia es una lógica consecuencia de su proceso de formación histórica, ya que, las necesidades defensivas de la población en el interior de sus murallas obligaron a un fuerte hacinamiento, lo que lógicamente ocasionó, además de una escasez de espacios públicos, una importante disminución de las dimensiones parcelarias tipo. De este modo se configuró una estructura parcelaria típicamente gótica, integrada por unidades edificatorias de frentes muy estrechos y una gran profundidad.

El régimen de la propiedad de cada parcela era individual y servía exclusivamente para la edificación de una vivienda unifamiliar alineada a fachada, siendo el proceso de crecimiento más normal el de yuxtaposición a los linderos laterales de otra parcela ya existente. Se va configurando así un modelo de desarrollo urbano que se caracteriza por ofrecer manzanas muy alargadas, que surgen de la adición, por su parte trasera, de dos bandas de parcelas opuestas.

Con el paso del tiempo, a medida que las condiciones sociológicas permitían una menor necesidad de concentración, las parcelas fueron haciéndose más regulares, ensanchándose su frente y disminuyendo su profundidad, pudiéndose así pasar de un modelo de parcela histórica de 5 a 6 m de frente, a los 8 a 10 m de la unidad parcelaria normal de los crecimientos más recientes.

4.2.3.2. Tipología Edificatoria

El tipo tradicional edificación es la vivienda unifamiliar alineada a fachada que, a causa de la actividad económica de sus usuarios tiene que servir de soporte no sólo al uso residencial, sino también al de algunos usos agropecuarios.

Se trata pues de un tipo de casa de labranza, normalmente distribuido en doble crujía (a calle y patio o corral), en la que la planta baja se destina a vivienda y se reserva la parte superior, denominada cámara, para almacén de los productos agrícolas. La edificación se concreta en la parte posterior del patio o corral con otras dependencias, en la que se albergaban en su origen las bestias y los utensilios de labranza.

La distribución de la vivienda tipo se organiza a uno o a ambos lados de un amplio pasillo central abovedado (debía permitir el paso de las bestias de carga hasta el corral), destinándose las piezas de la primera crujía a dormitorios, y las de la segunda, una a salón y cocina, y la otra a dormitorio.

Los huecos abiertos a fachadas son normalmente dos o tres por planta y no es normal la existencia de vuelos, a excepción de los tradicionales balcones y rejas. La cubrición de estas edificaciones solía hacerse mediante cubierta a dos aguas con cumbrera paralela a la fachada.

Esta tipología tradicional todavía se conserva en bastantes edificaciones del núcleo urbano, lógicamente con las necesarias modificaciones y adaptaciones que las nuevas formas de vida imponen en las viviendas. Entre las más frecuentes hay que destacar la recuperación que para el uso residencial se hace de las piezas del corral antiguamente destinadas a usos agrícolas y de la cámara situada en la parte superior de la vivienda, que normalmente pasa a destinarse a trastero, o mediante un previo recrecimiento, también a usos residenciales.

Al margen de estas renovaciones, es también cada vez más frecuente la aparición de edificaciones de nueva planta que tanto por su tipología, como por sus condiciones ambientales están alterando gravemente la imagen urbana de la población, siendo sobre todo censurable la aparición de algunos casos, afortunadamente escasos, de edificaciones de tres plantas.

El panorama tipológico se diversifica notablemente en las zonas más periféricas de la población, debido sobre todo a la reciente aparición de nuevas construcciones destinadas a cocheras y almacenes de maquinaria.

Con todo ello, se establecen dos tipologías dominantes en el Suelo Urbano Consolidado que son las siguientes:

Residencial Casco

Corresponde esta ordenanza el área representada en los planos de ordenación completa O4, caracterizada por tener su edificación coincidente con la alineación del vial, ocupar completamente el frente de la parcela y adosarse directamente a las edificaciones colindantes.

Por petición en las alegaciones del Ayuntamiento y por comprobación in situ de nuevo de las alineaciones existentes, se comprueba que las de la trasera de las viviendas 60 y 62 de la calle Toledo, están correctas. De esta manera se elimina la determinación de la realineación en la esquina con la carretera Almadén Posadas.

También, el Ayuntamiento propone la eliminación de la realineación marcada en la Calle Peñalta 32 y 34, al carecer de sentido alguno ya que la calle sufre un estrechamiento que impide el paso de vehículos con anchura superior a los 2,00 m. Por ello, carece de sentido facilitar el giro de vehículos de mayor anchura, si a escasos 40 m la calle no permite el paso de los mismos. Por ello, se elimina esta obligación a realineación.

Extensión Urbana

Corresponde esta ordenanza el área representada en los planos de ordenación completa O4, caracterizada por ser zonas de más reciente construcción, llevadas a cabo fundamentalmente a base de edificaciones entre medianeras.

En las alegaciones que el Ayuntamiento de Santa Eufemia interpone explican:

> "Se proponen que el uso de cochera-garaje pase a ser uso alternativo en la zona de extensión urbana, debido al envejecimiento y estado constructivo de muchas de las edificaciones de la localidad en esta zona, cuya compra, rehabilitación o mantenimiento, pasa en muchas ocasiones por rehabilitarlas como garaje auxiliar a las viviendas cercanas. La no demanda de vivienda y la gran oferta existente, hace que muchas viviendas en venta se descuiden y no se mantengan como sería necesario, existiendo una problemática creciente en cuanto al mantenimiento formal de estas edificaciones."

Es por ello que se inserta en las ordenanzas de esta tipología este uso como alternativo.

Respecto a las alineaciones de una zona determinada de edificación con tipología Extensión Urbana, en concreto la Calle Calvario, cabe decir que se ha eliminado la correspondiente a la misma (se pueden observar las alineaciones definitivas en los Planos de Ordenación Completa). El propósito de la eliminación de esta alineación es mantener la intención que el equipo redactor de las Normas Subsidiarias tuvo en su momento. En el plano de Clasificación I2.2 advierte que el rayado que representa la ordenanza de Extensión Urbana en la manzana que posee la obligación de alineación simboliza el deseo de mantener todas esas fachadas alineadas a vial. Se presenta un error en la planimetría base de las Normas Subsidiarias, y el equipo redactor del presente PGOU comprueba in situ que la planimetría base de trabajo varía en esta zona y que las parcelas de esta manzana no presentan desplazamientos, hacia el vial público, entre unas y otras, quedando las parcelas alineadas. Por tanto, se toma la decisión de eliminar dicha alineación, cumpliendo la actualidad el objetivo de las Normas Subsidiarias.

También, acerca de la alineación en la Calle Extramuros número 1, se observa el mismo caso que en las traseras de las viviendas de la calle Toledo números 60 y 62, está correcta. Por ello, se elimina la obligación a realineación de esta vivienda.

A estas tipologías dominantes se le añade, en presencia más minoritaria, la de Edificación Aislada, correspondiente a edificación exenta respecto de los linderos de la parcela y ubicada en el presente plan en Suelo Urbano No Consolidado.

Un cuadro resumen de los parámetros estudiados para las zonas homogéneas es el siguiente:

CLASE DE SUELO	USO GLOBAL	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (M^2)	DENSIDAD (viv/ha)	EDIFICABILIDAD
SUC	Residencial	Residencial Casco	155.224,49	61	1,136
SUC	Residencial	Extensión Urbana	126.942,58	69	0,999
SUC	Industrial	Industrial	6.012,00	---	0,6726

La edificabilidad y densidad global de las dos tipologías se ha obtenido realizando dos tipos de estudio exhaustivo en la superficie perteneciente a cada una de ellas:

- El primer estudio ha consistido en barrer cada manzana obteniendo del Catastro de la Propiedad obteniendo el número de parcelas existentes y la superficie construida en cada una de ellas.

- En el segundo, se han aplicado a las zonas homogéneas las ordenanzas pertenecientes a cada una de ellas, dando como resultado una superficie de techo total (176.363,66 m^2 para Residencial Casco y 126.940,79 m^2 para Extensión Urbana) y un número de viviendas (945 y 879 respectivamente).

Los datos obtenidos por el primer método dan como resultado unos baremos relativamente bajos, respecto a la edificabilidad y densidad global que suelen presentar cada una de estas tipologías. Es por este motivo que la obtención de estos parámetros globales definitivos se obtiene de los resultados del segundo método.

Para la densidad de viviendas se ha concluido, por datos de Catastro de la Propiedad, que la media de superficie construida de las viviendas pertenecientes a tipología Residencial Casco y Extensión Urbana son de 165 m^2 y 130 m^2. Con todos estos datos estudiados, se ha obtenido la densidad real en cada zona homogénea.

Se calcula la edificabilidad y la densidad de cada tipología, incorporándoles tanto la superficie de viales correspondiente como los Sistemas Generales y Locales.

Con este estudio se obtienen los datos de la tabla anterior.

NOTA: los parámetros de la zona homogénea industrial coinciden con los reflejados en la ficha de la antigua Unidad de Ejecución 5a, ya que es la única zona industrial que el municipio presenta.

4.2.3.3. Sistemas Locales

Los Sistemas Locales en Suelo Urbano Consolidado, especificados en al apartado 3.5.4. “Sistemas Locales de la Adaptación”, son los siguientes:

Sistema Local de Espacios Libres

- La zona verde de planta triangular situada al norte de la Calle Entrehuertos.
- La zona verde ubicada junto a la Cámara Agraria y el Consultorio Médico.
- La zona entre la Calle Fuente y Camino Fábrica.
- La Plaza del antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).
- En la antigua UE-5a (actual Suelo Urbano Industrial): pequeña franja anexa a la zona industrial.

Sistema Local de Equipamientos y Dotaciones

- La Casa Cuartel de la Guardia Civil
- La Casa de Cultura
- El antiguo Mercado (Actual Edificio de Usos Múltiples).
- La Residencia de Mayores
- El Hogar del Pensionista
- La Cámara Agraria
- El Consultorio Médico
- Parte de Equipamiento Municipal de la antigua UE-5a.
- Iglesia de la Encarnación (Privado)

- Estación de la compañía Telefónica (Privado)
- Viviendas de titularidad pública junto al Colegio Público San Pedro y Santa Teresa

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

4.3.1. Sectores de suelo urbano no consolidado

Tal y como establece la LOUA, en su artículo 17.4, se identificarán como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas por la misma Ley.

Por tanto, no se ha identificado ningún Sector, ya que la superficie de ninguna zona de Suelo Urbano no Consolidado no es suficiente para su desarrollo mediante un Plan Parcial.

4.3.2. Suelo Urbano no consolidado ordenado

En esta clasificación se encuadran aquellos suelos respecto a los que existe aprobado algún tipo de planeamiento de desarrollo en el momento de la redacción de este Documento, por lo que se le da este carácter de transitoriedad.

4.3.2.1. SUNCO/ARI/3/03.

Identificación

Se corresponde con la parte norte de la UE-3a de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Es una zona ya ejecutada donde sólo falta el reparto de cargas, beneficios y cesiones. La delimitación del ámbito se ha modificado, desplazándose la línea de suelo urbano al límite trasero de las parcelas catastrales que las componían, además de dividirse la original UE-3a en tres nuevas Áreas de Reforma Interior.

La densidad y la edificabilidad global se obtienen aplicando la ordenanza correspondiente a esa zona, siendo en ambos casos inferiores a los parámetros que marca la LOUA en su artículo 17.5.

El presente documento tiene habida cuenta el grado actual de desarrollo del ARI/3/03, por ello se deberá realizar la correspondiente reparcelación económica, donde las cesiones del 10% del aprovechamiento medio se ejecutarán mediante monetarización.

La tipología edificatoria definida para esta zona es la de Extensión Urbana cuyas Normas particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII de las Normas Urbanísticas del presente documento.

4.3.2.2. SUNCO/ARI/6/06.

Identificación.

Se corresponde la UE-4 de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha aumentado su superficie, pasando de 14.173 m^2 a 14.421,77 m^2.

Este aumento de superficie corresponde al ajuste de su límite a las parcelas catastrales reales (se ha observado que, en las traseras de las viviendas de la Calle Llana, la línea no correspondía con éstas). Al mismo tiempo, se ha eliminado de este ARI la pequeña superficie incluida al Este de la antigua UE-4, concretamente en la fachada de la parcela 86, debido a un error detectado en el documento de Aprobación Inicial. En este extremo se ha adaptado el límite a lo realmente existente.

La vivienda de Residencial Casco incorporada en un principio a la original UE-4 (correspondiente a la vivienda nº 46 de la Calle Llana) se extrae de la misma, conformando la nueva SUNCO/6. Esta vivienda da fachada a la vía con infraestructuras suficientes para que se considere como Suelo Urbano. Otros cambios en el perímetro de la misma son los especificados en el octavo y en el último guion del apartado 4.2.1. "Delimitación de Suelo Urbano Consolidado" de la presente Memoria.

Al mismo tiempo, en el escrito de alegaciones del Ayuntamiento de Santa Eufemia explica que, en la planimetría original de las Normas Subsidiarias delimita la zona de actuación de la antigua UE-4 (actual SUNCO/ARI/6/06) sin relación alguna con la Calle Córdoba y podría hacer complejo el desarrollo de la misma. Por ello, proponen que el ámbito de desarrollo de esta unidad de ejecución llegue a la Calle Córdoba. Para la realización de esta lógica intervención (que conforme un acceso acorde a la nueva calle proyectada desde la Calle Córdoba) se ha determinado una Actuación Aislada AA1 en el área propuesta por el Ayuntamiento (tras petición de la misma por nuestra parte) de acuerdo con esta solicitud.

En cuanto a la ordenación planteada para la UE-4 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que se ha variado levemente, de manera que se ha comprobado la anchura del Callejón Espadas para dar cabida a las plazas de aparcamiento público que se reservan. La previsión de estas plazas, no supone el alterar el porcentaje estipulado por las Normas Subsidiarias respecto al antiguo límite para Áreas Libres, ya que se ha ajustado el ancho de la vía rodada.

La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Residencial Casco, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII las Normas Urbanísticas.

Como se ha explicado, la única exigencia de sistemas locales realizada en las Normas Subsidiarias es la de Áreas Libres. La Adaptación mantiene la misma proporción respecto el nuevo límite del Área de Reforma Interior.

Para la densidad se ha estimado, en la superficie de uso exclusivo residencial, una media de 140 m^2 de suelo de parcelas (media obtenida de datos catastrales estudiados para las viviendas pertenecientes a la Ordenanza Residencial Casco).

No es precisa la reserva de viviendas con algún régimen de protección pública, al no exigirse ningún plan de desarrollo para llevar a cabo esta Unidad de Ejecución, pues la ordenación ya viene detallada y determinada desde el planeamiento anterior.

4.3.2.3. SUNCO/ARI/7/07.

Identificación.

Se corresponde con la UE-5b de Santa Quitería de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Su superficie ha disminuido pasando de 18.258,56 m² a 18.238,76 m², variándose el límite ampliándolo en las parcelas residenciales situadas al noroeste ajustándose a la planimetría base de la Junta de Andalucía.

Este ámbito está desarrollado y ejecutado en la actualidad y por tanto, la planimetría del PGOU grafía la ordenación existente en el PVR, eximiendo ya la obligación de la redacción del Estudio de Detalle.

No se ha realizado ningún cambio sobre la ordenación que se planteaba en la Modificación Puntual de la UE-5 Núcleo de Santa Quiteria.

La densidad y la edificabilidad global se ajustan a las fichas originales de las Normas Subsidiarias, al encontrarse las correspondientes Unidades de Ejecución ya ejecutadas. De todos modos son inferiores a los parámetros que marca la LOUA en su artículo 17.5.

La tipología edificatoria definida para esta zona es la de Edificación Aislada cuyas Normas particulares se recogen en el capítulo 5 del Título VII de las Normas Urbanísticas.

4.3.2.4. SUNCO/ARI/8/08

Identificación.

Se corresponde con la UE-6 de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha aumentado su superficie, pasando de 4.514 m^2 a 4.878,92 m^2.

Como en la mayoría de los casos, este aumento de superficie corresponde al ajuste de su límite a las parcelas catastrales reales.

En cuanto a la ordenación planteada para la UE-6 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que no se ha variado. La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Residencial Casco, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII las Normas Urbanísticas.

La única exigencia de sistemas locales realizada en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, es respecto a la Áreas Libres. La Adaptación mantiene la proporción de la misma respecto al nuevo límite del Área de Reforma Interior.

4.3.2.5. SUNCO/ARI/9/09

Identificación.

Se corresponde con la UE-3b de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Corresponde con una zona ya ejecutada donde sólo falta el reparto de cargas, beneficios y las cesiones.

La delimitación del ámbito se ha modificado adaptándose al límite real de las parcelas existentes, aumentando su superficie de 9.223,04 m² a 9.699,04 m².

La densidad y la edificabilidad global se ajustan a las fichas originales de las Normas Subsidiarias, al encontrarse las correspondientes Unidades de Ejecución ya ejecutadas. De todos modos son inferiores a los parámetros que marca la LOUA en su artículo 17.5.

En la actualidad se encuentra con el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Santa Eufemia con fecha de 17 de Abril del año 2000 y ejecutada.

El objetivo es la creación de un viario que permita la conexión de la Calleja Calvario con la carretera de Almadén y con el resto de la trama urbana.

La tipología edificatoria definida para esta zona es la de Extensión Urbana cuyas Normas particulares se recogen en el capítulo 4 del Título VII de las Normas Urbanísticas.

4.3.2.6. Cuadro resumen de parámetros del Suelo Urbano no Consolidado

A continuación se detallan las determinaciones de las áreas anteriormente descritas:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (M^2)	USO GLOBAL/ORDENANZA	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL
SUNCO/ARI/3/03	3.787,75	Residencial/Extensión Urbana	69	1,2124
SUNCO/ARI/6/06	14.421,77	Residencial /Residencial Casco	35	0,74
SUNCO/ARI/7/07	18.238,76	Residencial/Edificación Aislada	14	0,46
SUNCO/ARI/8/08	4.878,92	Residencial /Residencial Casco	-	0,52
SUNCO/ARI/9/09	9.699,04	Residencial/Extensión Urbana	35	0,6316

4.3.3. Suelo Urbano no Consolidado no Ordenado

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, hizo que se modificaran, entre otros, los artículos 10, 17 y 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciéndose lo siguiente:

Artículo 10.1. A) b):

> " En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública"

Artículo 17. 7.:

"Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta ley, estuvieren obligados a realizar".

Artículo 18. 3. c):

"En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento".

La Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia fija la ordenación detallada de cada una de las Áreas de Reforma Interior. Sin embargo, para dar cumplimiento a la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, se ha remitido la localización y plazos de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a un Estudio de Detalle o un Plan Especial, que podrá variar las determinaciones potestativas de las ordenaciones realizadas.

En concreto, el Estudio de Detalle o el Plan Especial impuesto como planeamiento de desarrollo en las Normas Subsidiarias impera en las siguientes: SUNC/ARI/1/01, SUNC/ARI/2/02, SUNCO/ARI/4/04 y SUNCO/ARI/5/05, por lo que en éstas se debe cumplir el porcentaje exigido de viviendas de protección oficial sobre el exceso de aprovechamiento respecto a las Normas Subsidiarias.

Así el art. 15 de la LOUA, establece:

"1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes."

Áreas de Reforma Interior contempladas en las Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia:

4.3.3.1. SUNC/ARI/1/01

Identificación.

Se corresponde con la UE-1 de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha aumentado su superficie, pasando de 8.593 m^2 a 8.711,74 m^2.

Este aumento de superficie corresponde al ajuste de su límite a las parcelas catastrales reales (se ha observado que, en la parte sur de la misma el límite anterior dividía en dos partes desiguales a las parcelas situadas en esta zona, por lo que se ha dispuesto a trazar el mismo por estos linderos de parcelas, lo cual provoca que esta superficie aumente).

En cuanto a la ordenación planteada para la UE-1 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que únicamente se ha comprobado la anchura de los viales para dar cabida a las plazas de aparcamiento público que se deben reservar. El número de éstas corresponde con el de viviendas con régimen de protección pública (las cuales deben existir al imponerse la necesidad de un Estudio de Detalle como planeamiento de desarrollo). Se plantean para la zona viviendas tipo sin cochera.

La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Residencial Casco, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII las Normas Urbanísticas.

Constituye una única área de reparto, la AR01.

La única exigencia de sistemas locales realizada en las Normas Subsidiarias era la de las Áreas Libres. La Adaptación mantiene la proporción de las mismas respecto el nuevo límite del Área de Reforma Interior, es por ello que se obtienen aproximadamente unos 100 m^2 más de áreas libres respecto a las Normas Subsidiarias y, debido a esto, en la ordenación detallada se ha adaptado el espacio reservado a este uso a la nueva superficie exigida.

Para la densidad se han aplicado las ordenanzas de la zona (Residencial Casco), dando los parámetros obtenidos en la ficha correspondiente.

4.3.3.2. SUNC/ARI/2/02

Identificación.

Se corresponde con la UE-2 de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha disminuido su superficie, pasando de 6.785 m^2 a 6.653,28 m^2.

Al igual que el Área de Reforma Interior anterior, esta disminución de superficie corresponde al ajuste de su límite a las parcelas catastrales reales, al borde existente de la Ladera de Valdecañas y a la eliminación en esta área de las viviendas siguientes: la anexa al Callejón Plazoleta y la nº 7 de la Calle Hospital. El motivo de incorporar éstas al Suelo Urbano Consolidado es que poseen fachada dando al viario con todos los servicios mínimos, condición suficiente para considerarlas en suelo con esta calificación.

En cuanto a la ordenación planteada para la UE-2 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que se ha variado manteniendo los objetivos originarios, los cuales eran:

- Conectar la Calle Muralla, importante elemento dentro de la estructura viaria de la población, con el nuevo eje abierto en el centro urbano por la antigua Unidad de Ejecución 1.

- Liberar el final de la calle Muralla de las construcciones agropecuarias existentes en la actualidad, permitiendo así el acceso de la población a las vistas panorámicas de este privilegiado punto topográfico.

- Abrir el núcleo urbano a este nuevo anillo verde que se está creando en esta fachada de la población, que va a permitir conectar la calle Córdoba, la residencia de mayores y el paseo arbolado de la muralla, con el parque urbano de la carretera de Almadén.

La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Residencial Casco, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 3 del Título VII las Normas Urbanísticas.

Constituye una única área de reparto, la AR02.

La exigencia de sistemas locales no se realizada en las Normas subsidiarias, es, por tanto que la Adaptación no reserva estos espacios.

Para la densidad se han aplicado las ordenanzas de la zona (Residencial Casco), dando los parámetros obtenidos en la ficha correspondiente.

4.3.3.3. SUNC/ARI/4/04

Identificación.

Se corresponde con parte de la UE-3a de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha disminuido su superficie, pasando de 12.860 m^2 a 4.177,45 m^2.

Esta disminución de superficie responde a la división en tres de la original UE-3a (las actuales SUNCO/ARI/3/03, SUNC/ARI/4/04 y SUNC/ARI/5/05).

En cuanto a la ordenación planteada para la actual SUNC/4 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que se ha variado, de manera que se establece una calle peatonal de conexión entre la ésta y la actual SUNC/5. Esta calle estará constituida por unas escaleras que salvan el desnivel entre ambas unidades de ejecución.

La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Extensión Urbana, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 4 del Título VII las Normas Urbanísticas.

Constituye una única área de reparto, la AR04.

La exigencia de sistemas locales realizada en las Normas Subsidiarias era tanto de Áreas Libres como equipamientos. La Adaptación mantiene la proporción de las mismas respecto al nuevo límite del Área de Reforma Interior.

Para la densidad se han aplicado las ordenanzas de la zona (Extensión Urbana), dando los parámetros obtenidos en la ficha correspondiente.

4.3.3.4. SUNC/ARI/5/05

Identificación.

Se corresponde con parte de la UE-3a de las Normas Subsidiarias.

Descripción- Modificaciones.

Ha disminuido su superficie, pasando de 12.860 m^2 a 4.534,79 m^2.

Esta disminución de superficie responde a la división en tres de la original UE-3a (las actuales SUNCO/ARI/3/03, SUNC/ARI/4/04 y SUNC/ARI/5/05).

En cuanto a la ordenación planteada para la actual SUNC/5 en las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, cabe decir que se ha variado, de manera que se establece una calle peatonal que comienza con unas escaleras conectando con la ARI-4 anterior.

Esta calle peatonal sustituye a una vía rodada que existía en las Normas Subsidiarias. El motivo de este cambio es la comprobación in situ del elevado desnivel existente entre las dos partes del ámbito (la antigua UE-3b y la actual SUNC/5).

La tipología edificatoria definida para las viviendas propuestas es la de Extensión Urbana, cuyas Normas Particulares se recogen en el Capítulo 4 del Título VII las Normas Urbanísticas.

Constituye una única área de reparto, la AR05.

La exigencia de sistemas locales realizada en las Normas Subsidiarias era tanto de Áreas Libres como equipamientos. La Adaptación mantiene la proporción de las mismas respecto al nuevo límite del Área de Reforma Interior y respecto al porcentaje de las Normas Subsidiarias.

Para la densidad se han aplicado las ordenanzas de la zona (Extensión Urbana), dando los parámetros obtenidos en la ficha correspondiente.

4.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto

La regulación de la LOUA en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado aparece recogida en el artículo 58.

> "Artículo 58. Áreas de Reparto.
>
> 1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:
> (…)
> b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
> (…)
> 3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal."

En cuanto al aprovechamiento medio de cada área de reparto aparece recogido en los artículos 59, 60 y 61 de la LOUA. Para este aspecto, en el artículo 60 se establece lo siguiente:

> "Artículo 60. *Determinación del aprovechamiento medio.*
> El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:
> (…)
> b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino."

Tal y como indica el artículo 62 de la LOUA, cuando se establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución del área urbana correspondiente, se fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. De la misma manera, deben establecerse coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Con todo esto, este documento de Adaptación fija los coeficientes en 1 para todos los usos y tipologías, ya que el municipio de Santa Eufemia trata de aquel en el que no existen diferencias relevantes respecto a unas y otras tipologías edificatorias.

En el caso de que el instrumento de planeamiento de desarrollo establezca una nueva ordenación detallada, éste podrá concretar la ponderación de estos coeficientes, respetando siempre los criterios del Plan General.

<u>Coeficientes de ponderación.</u>

De forma potestativa, se establece un coeficiente para cada área urbana en relación con los demás en función de su situación en la estructura territorial. Al ser Santa Eufemia un municipio con escasas desigualdades por localización debido a su escasa extensión, en todas las ARIs se establece como coeficiente de ponderación, la unidad.

Se establece un Área de Reparto por cada una de las Áreas de Reforma Interior configuradas en el Plan General, es decir, existen nueve Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado, enumeradas desde el AR01 al AR09, que corresponden con cada una de las Áreas de Reforma Interior delimitadas en el municipio.

IDENTIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL /ORDENANZA	SUPERFICIE (M^2)	EDIF. (M^2T/M^2S)	DENSIDAD (viv/Ha)	VIV. LIBRE (UDS)	VIV. PROT (UDS)
SUNC/ARI/1	Calle Hospital	Residencial /Residencial Casco	8.711,74	0,8935	59	51	7
SUNC/ARI/2	Chaparrillo	Residencial /Residencial Casco	6.653,28	0,8211	61	40	4

SUNC/ARI/4	Carrascas II	Residencial /Extensión Urbana	4.177,45	0,5431	31	13	2
SUNC/ARI/5	Carrascas II	Residencial /Extensión Urbana	4.534,79	0,5259	30	13	2

En las fichas correspondientes se expresa la obtención del Aprovechamiento Medio y la atribución de los aprovechamientos resultantes para los propietarios de suelo y la administración actuante. Los resultados se dan en Unidades de Aprovechamiento (UAs), metros cuadrados de techo correspondientes al uso y tipología característico.

5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto, que al no existir en el planeamiento vigente suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

6.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

En las Normas Subsidiarias son de aplicación las determinaciones contempladas en el Plan Especial Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba. Asimismo también son aplicables las especificadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba, en concreto las definidas para Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

A efecto de la aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el presente Título, se establecen las siguientes zonas:

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO SERRANO "SIERRA DE SANTA EUFEMIA"

Pertenecen a esta categoría todos aquellos terrenos incluidos en el Complejo Serrano de la Sierra de Santa Eufemia (CS1), Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C*).* Se trata de una extensa zona que arranca en la zona centro del municipio (en las cercanías núcleo poblacional) para adentrarse hasta la zona Norte, exceptuando algunos terreno situados en la parte Noreste y los pertenecientes al complejo del Guadalmez, que debido a su importante vocación forestal, cumplen una función ambiental equilibradora de indudable importancia, destacando a su vez por sus valores faunísticos y paisajísticos.

En el Plano de Información I1 “Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo”, aparece recogido este complejo serrano.

SUELO NO URBANIZABLE DEL COMPLEJO RIBEREÑO "RÍO GUADALMEZ"

Pertenecen a esta categoría todos aquellos terrenos incluidos en el Complejo Ribereño de Interés Ambiental Río Guadalmez (RA1) PEPMF.C. Se trata de terrenos situado al Norte y Este del municipio a lo largo de todo el cauce del río Guadalmez y el último tramo del río Cigüeñelas. Comprende una franja de 250 y 100 metros respectivamente, a ambos lados de dichos cauces fluviales, que se caracteriza por contar con valores ambientales y paisajísticos de primer orden.

En el Plano de Información I1 “Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo”, aparece recogido este complejo serrano.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS

Se incluyen en estas zonas aquellos terrenos que por sus especiales características agrícolas o paisajísticas, merecen ser objeto de una especial protección.

Se corresponde con grandes masas de Dehesas y Encinares que se extienden por todo el sur del término municipal y por los terrenos por los que discurren ríos y riveras, no incluidos en el PEPMF.C.

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Corresponde a estas zonas todos aquellos terrenos no incluidos en alguna de las restantes zonas de suelo no urbanizable ya definidas.

En el plano informativo I1 “Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo” aparece recogido el Suelo No Urbanizable (S.N.U) de especial interés junto con el genérico.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES

Corresponden a estas zonas todos aquellos terrenos de suelo no urbanizable, que independientemente de su categoría concreta, son colindantes con elementos singulares de valor histórico, cultural o social, y por ello deben ser objeto de especial protección. Comprenden una franja de 200 metros de radio alrededor de las edificaciones señaladas.

En el plano informativo I1 “Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo” aparecen recogidos estos elementos singulares.

SUELO NO URBANIZABLE DE INFRAESTRUCTURAS

Corresponden a estas zonas todos aquellos terrenos de suelo no urbanizable, que independientemente de su categoría concreta, son colindantes con cualquier infraestructura existente, o que pudiese ser instalada en un futuro, tales como:

- Carreteras
- Vías Férreas
- Canales
- Líneas de alta tensión
- Red de abastecimiento
- Línea telefónica
- Red de saneamiento

El ámbito de esta zona se corresponde con un ancho de banda de 15 metros, medida a ambos lados del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica aplicable.

En el plano informativo I1 “Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo” aparecen recogidas las infraestructuras anteriormente señaladas.

6.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ALTERACIONES PRODUCIDAS EN LA ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EN LOS TIPOS DE USOS REGULADOS

6.2.1. Zonificación Urbanística

Tras un estudio detallado se procede a la comparativa de los diferentes tipos de las zonas especificadas en la Normas Subsidiarias y del nuevo régimen del que estos participarán tras la Adaptación, al igual que los posibles cambios en la zonificación de los mismos.

ZONA (Normas Subsidiarias)	CATEGORÍA (Adaptación)	ÁMBITO
S.N.U Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1)	S.N.U.E.P por legislación específica	La superficie del CS1 solapada por el ZEC Sierra de Santa Eufemia
	S.N.U.E.P por planificación territorial o urbanística	Superficie del CS1 no perteneciente al ZEC Sierra de Santa Eufemia
S.N.U Complejo Ribereño Rio Guadalmez (RA1)	S.N.U.E.P por legislación específica	La superficie del RA1 solapada por el ZEC Río Guadalmez
	S.N.U.E.P por planificación territorial o urbanística	Superficie del RA1 no perteneciente al ZEC Río Guadalmez
S.N.U de Especial Interés	S.N.U.E.P por legislación específica	Superficie perteneciente al ZEC Sierra de Santa Eufemia y al ZEC río Guadalmez
	S.N.U.E.P por planificación territorial o urbanística	Se incluye el tipo Dehesa Singular perteneciente a la zona suroeste del municipio
	S.N.U. de carácter natural o rural	Resto de terrenos (dentro del antiguo S.N.U de Especial Interés) no pertenecientes a S.N.U.E.P
S.N.U Genérico	S.N.U. de carácter natural o rural	Se conserva la delimitación de las NNSS adjuntando otras áreas, pertenecientes a zonas de dehesa
S.N.U de protección de elementos singulares		Elementos con Protección Integral
		Elementos con Protección Estructural
		Elementos con Protección Ambiental
S.N.U de infraestructuras	S.N.U.E.P de infraestructuras territoriales	Se conservan los actuales
Sistema General de Vías Pecuarias	S.N.U.E.P por legislación específica	Vías Pecuarias
S.N.U de Infraestructuras	S.N.U.E.P por legislación específica	Cauces Riberas y Márgenes

S.N.U (Suelo No urbanizable), S.N.U.E.P (Suelo No Urbanizable de Especial Protección) ZEC (Zona Especial de Conservación)

En el plano de información de las actuales Normas Subsidiarias I1 se observa la estructura orgánica y clasificación del suelo, mientras que en los planos de ordenación estructural del suelo no urbanizable O1 aparecen recogidos las anteriores categorías descritas fruto de esta Adaptación.

Será en la ordenación pormenorizada donde aparezcan las grandes diferencias con la ordenación actual, ya que la LOUA divide a su vez estas entidades en diferentes categorías. En el término municipal de Santa Eufemia deberán de ser señaladas las siguientes:

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

  SNUEP ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN COMUNITARIA SIERRA DE SANTA EUFEMIA
  SNUEP ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN COMUNITARIA RÍO GUADALMEZ
  SNUEP ZONA ESPECIAL DE CONSERVACIÓN COMUNITARIA RÍO GUADAMATILLA Y ARROYO DEL TAMUJAR
  SNUEP MONTES PÚBLICOS
  SNUEP VÍAS PECUARIAS
  SNUEP CAUCES, RIBERAS Y MARGENES
  SNUEP INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

  SNUEP COMPLEJO SERRANO SIERRA DE SANTA EUFEMIA (CS1)
  SNUEP COMPLEJO RIBEREÑO RÍO GUADALMEZ (RA1)
  SNUEP DEHESA SINGULAR.

- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL

  SNUCN DEHESA
  SNUCR CULTIVOS CEREALISTAS

- ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

  PROTECCIÓN INTEGRAL
  PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
  PROTECCIÓN AMBIENTAL

Cabe mencionar que, el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística SNUEP Ecológico Paisajístico Sierra de El Viso, clasificado por las Normas Subsidiarias en el extremo noroeste del municipio, desaparece.

Esta desaparición es debido a la clasificación como Monte Público de “Los Accesos” de toda esta misma extensión.

6.2.2. Tipos y Usos regulados

Como consecuencia de la Adaptación de Planeamiento y el cumplimiento de la LOUA, surgen diferencias significativas de usos y tipos de edificaciones e instalaciones, con respecto a las Normas Subsidiarias.

Usos regulados en la Normas Subsidiarias:

- Actividades agropecuarias
- Actividades vinculadas a obra pública
- Actividades extractivas
- Actividades industriales vinculadas al medio rural
- Gran Industria
- Otras actividades industriales
- Equipamientos y servicios
- Vivienda familiar
- Vertederos y análogos

Usos regulados en la Adaptación de Planeamiento:

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

A continuación se expone una tabla comparativa en con los usos regulados en las Normas Subsidiarias y los usos que se regularan en la Adaptación del Planeamiento.

USO NNSS	PROCESO DE ADAPTACIÓN	USOS ADAPTACIÓN PLANEMIENTO
Actividades agropecuarias	Pasa a formar parte de instalaciones agropecuarias, donde se regulará además el almacenaje de productos	Edificación agropecuaria
Actividades vinculadas a obra pública	Pasa a formar parte de Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.	Edificación vinculada a las grandes infraestructuras
Actividades extractivas	Pasa a formar parte de Instalación extractiva	Instalación extractiva
Actividades industriales vinculadas al medio rural	Este uso desaparece como tal. El almacenaje lo recoge las instalaciones agropecuarias, mientras que la industria queda recogida en el nuevo uso “industria”. La parte de edificación la recoge el nuevo uso de “edificación agrícola”	Edificación agropecuaria Industria Edificación agrícola
Gran Industria	Pasa a formar parte de un nuevo uso denominado industria, que recoge todos los tipos de industria y sus actividades.	Industria

Otras actividades industriales	Pasa a formar parte de un nuevo uso denominado industria, que recoge todos los tipos de industria y sus actividades.	Industria
Equipamientos y servicios	Este uso desaparece como tal. Se establecen una serie de nuevos usos mas completos que recogen este antiguo uso de la NNSS	Establecimientos turísticos Edificación pública Instalaciones naturalísticas o recreativas
Vivienda familiar	Desaparece como tal, para pasar a formar parte de vivienda vinculada a fines agrarios.	Vivienda vinculada a fines agrarios
Vertederos y análogos	Se conserva la misma denominación	Vertedero

Como novedad más significativa aparecen dos nuevos usos que no quedaban regulados como tales en las Normas Subsidiarias, los cuales son:

- Instalaciones de Energías Renovables: uso incluido y regulado debido al auge que este tipo de actividad ha desarrollado en el último decenio y que implica la utilización de grandes extensiones de terreno unido a impactos paisajísticos a valorar.

- Infraestructuras territoriales: 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. No se incluyen las infraestructuras para las que la legislación sectorial establece un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística (carreteras, ferrocarriles).

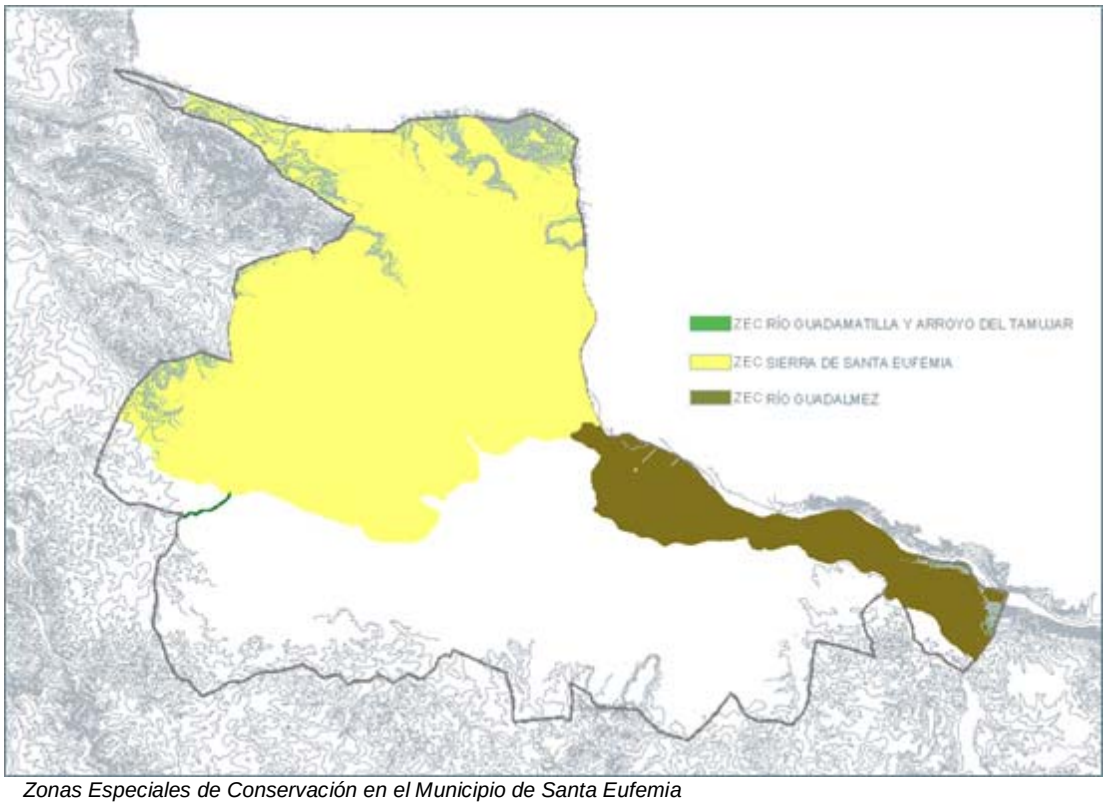
6.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS CATEGORÍAS Y TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE LA ADAPTACIÓN

6.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

6.3.1.1. S.N.U. de Especial Protección Zona Especial de Conservación Sierra de Santa Eufemia

Marco Legislativo de las ZECs en el Municipio de Santa Eufemia

Cabe destacar el sustancial cambio que conlleva la inclusión de las ZECs (Zonas Especiales de Conservación), una la normativa urbanística y por tanto en la Adaptación de la Normas Subsidiarias. Las Zonas Especiales de Conservación, se han creado en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva, transpuesta al estado español por la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, supone la creación de la denominada Red Natura 2000 que se configura como una red ecológica europea de Espacios Naturales Protegidos (ZEPAs y ZECs); el objeto de esta Directiva es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario, en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante el mantenimiento o restablecimiento de los mismos en un estado de conservación favorable.



Zonas Especiales de Conservación en el Municipio de Santa Eufemia

Tras 14 años de intensos estudios y negociaciones, los límites de las Zonas Especiales de Conservación de Andalucía (propuestos por cada estado miembro en base a los criterios del anexo III de la Directiva), fueron aprobados por Decisión de la Comisión del 19 de julio 2006.

En el término municipal de Santa Eufemia aparecen tres Zonas Especiales de Conservación:

S.N.U de Especial Protección Zonas Especiales de Conservación Sierra de Santa Eufemia

El código de ZEC es ES6130003. Fue declarada Zona Especial de Conservación por el Decreto 1/2015, publicado en BOJA nº 52 de 16 de marzo de 2015. Ocupa toda la mitad norte del municipio de Santa Eufemia. En él quedarán albergadas la mayor parte del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1) y parte del Complejo Ribereño del Guadalmez (RA1), *(PEPMF.C.)*. Del mismo modo se incluyen terrenos pertenecientes a la zona norte del municipio compuestos por valles serranos y terrenos vegetados con cierto relieve.

La Sierra de Santa Eufemia, al igual que la franja de Sierra Morena, alberga gran cantidad de especies silvestres, alguna de la importancia del lince. Asimismo contiene formaciones vegetales típicas del monte mediterráneo. Es zona delicada, pues está fuertemente amenazada por presiones humanas y la fragilidad de los hábitats presentes. En ella se presentan especies como la Nutria o el Lince Ibérico, junto con alcornoques, encinas, enebros, gramíneas y una gran variedad de flora termomediterránea. Su principal razón de protección radica el buen estado de conservación de su vegetación, el cual destaca sobre el resto de la comarca en la que se ausenta principalmente el sotobosque. Del mismo modo la ZEC comunica, a través del Guadalmez, con el espacio protegido perteneciente a las Sierras de Cardeña, haciendo factible la interrelación de especies entre ambos espacios, algunas de vital importancia como las señaladas con anterioridad (lince y nutria). La mayoría de la Sierra se configura sobre materiales metamórficos entre los que destacan pizarras, calcoesquistos, calizas, cuarcitas y conglomerados. La zona está dedicada fundamentalmente a la actividad cinegética y ganadera, limitándose la actividad agrícola a zonas de olivar marginal y escasa zonas de labor extensiva, con una rotación de cultivo de 8-10 años, la cual está asociada con encinas.

Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitats naturales:

7%: Muy Alto
7%: Alto
1%: Moderado
2%: Bajo
83%: Muy Bajo

La vulnerabilidad del espacio es en general baja, debido a que el desarrollo del municipio se ha basado en la ganadería y la agricultura, lejos de las presiones urbanísticas e industriales que han sufrido otras poblaciones de la comarca. Es por este motivo por lo que desde la Adaptación se quiere dotar a este espacio de una cobertura legal, que permita conservar los valores ambientales actuales, y alejar las actividades que podrían ser más nocivas para el medio señalado a otros lugares del municipio donde logren ser desarrolladas con garantías. En este sentido se ha establecido una distancia mínima a núcleos urbanos de 500 metros para instalaciones agropecuaria e industria vinculada al medio rural, para evitar la creación de nuevos asentamientos.

En lo que respecta al Patrimonio Público Forestal de Andalucía, hay dos montes públicos que se encuentran en este ámbito. Son La Sierra y Anejos (100 CO-10083-CCA Y) y Los Accesos (101 CO-70006- AY). De acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación mediante Ley 10/2006, de 28 de abril; Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, son dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y con la consideración de la protección específica asignada a este conjunto del ZEC Sierra de Santa Eufemia. (art. 27 de la Ley 2/92)

6.3.1.2. S.N.U. de Especial Protección Zona Especial de Conservación Río Guadalmez

El código de ZEC es ES6130004. Fue declarada Zona Especial de Conservación por el Decreto 1/2015, publicado en BOJA nº 52 de 16 de marzo de 2015. Este paraje constituye una franja a lo largo un amplio tramo del río Guadalmez, coincidente en su mayor parte con la zona fronteriza entre el municipio de Santa Eufemia y el municipio de Almodóvar del Campo (Ciudad Real). Alberga una gran variedad de especies de fauna y flora, destacando ser un hábitat importante de la nutria. De gran importancia por servir de pasillo natural entre la Sierra de Santa Eufemia, (ZEC ES6130003), y el Parque Natural Cardeña-Montoro, (ZEC ES6130001). Debido a este pasillo y a la presencia de Lince Ibérico en zonas del Norte, se hace vital como zona de paso para esta especie amenazada. El sustrato geológico principal en el que se desarrolla este suelo, dentro del término municipal de Santa Eufemia, está constituido por materiales metamórficos, entre los que destacan pizarras, esquistos, calcoesquistos, calizas y cuarcitas.

Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitats naturales:

2%: Muy Alto
2%: Alto
1 %: Bajo
95%: Muy Bajo

Caben destacar las formaciones de *Quercus Ilex* y *Quercus súber* junto con las típicas galería termomediterráneas *Nerio-Tamariceta* y *Securinegion tintoriae*.

En la imagen posterior se observa una línea color magenta que divide el ámbito. La parte de arriba, norte, se corresponde con el Complejo ribereño Río Guadalmez (RA1) perteneciente al PEPMF.C, mientras que la parte inferior, zona sur, se corresponde con una zona catalogada en las Normas Subsidiarias como dehesa y encinares de especial interés, aunque este último ámbito es de naturaleza variable, encontrándose zonas con altas densidades vegetadas y otras de eminente carácter agrícola.

Por otro lado como se explicó con anterioridad la principal función del ZEC Complejo Ribereño Guadalmez, es asegurar la continuidad entre otros ZECs, haciendo las veces de corredor ecológico para especies de alto valor ecológico como el Lince Ibérico o la Nutria, entre otros. Es por este motivo por el que la unidad se ha tomado como una, sin hacer distinción entre la zona de dehesa y la del Plan Especial de Protección del Medio Físico, tomando como valores principales los que presenta la ZEC. Sin embargo se respetarán los preceptos impuesto por el PEPMF.C, en cuanto a normativa se refiere, al ser compatible con el objetivo que se persigue para el conjunto del ámbito delimitado; evitar perturbaciones que puedan malograr el papel de corredor ecológico del Guadalmez.

6.3.1.3. S.N.U. de Especial Protección Zona Especial de Conservación Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar

El código de ZEC es ES6130010. Fue declarada Zona Especial de Conservación por el Decreto 111/2015, publicado en BOJA nº 86 de 7 de mayo de 2015. Se encuentra ubicado entre los términos de Belalcázar, El Viso y Santa Eufemia. Al río Guadamatilla atraviesa los términos de Belalcázar y, mientras que a Santa Eufemia, este no llegará, siendo el Arroyo del Tamujar el que recorra el último tramo del municipio de El Viso y se adentre en Santa Eufemia por la parte oeste.

El ZEC se presenta como una importante entidad ribereña donde se desarrollan comunidades como *Nerio-Tamariceta* y *Securinegion tintoriae*, junto con fructicedas, retamares y otras especies asociadas al cauces. Debido a su ubicación le son de asignación, del mismo modo, especies animales como la nutria y el lince, debiendo de ser destacada la presencia del *Barbus Comiza.*

Importante para la conservación de *Marsilea batardae*, destaca de igual modo la aparición de pequeños lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition y galerías ribereñas termomediterráneas.

Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitats naturales:

19%: Muy Alto
42%: Alto
39%: Muy Bajo

El ZEC, en el Municipio de Santa Eufemia, queda delimitado con una banda de protección que incluye el cauce y sus alrededores.

Desde el planeamiento se ha pretendido dotar a esta zona de una protección muy restrictiva, debido a los valores ambientales que han sido destacados con anterioridad, así como por su frágil configuración que lo hacen un pequeño corredor ecológico rodeado de zonas cultivadas, con menos tolerancia a los factores antrópicos que otras zonas con mayor entidad. La vulnerabilidad de este ecosistema junto con la necesidad de preservar especies constituyentes del mismo, permiten aplicar una política de protección restrictiva que salvaguarde las virtudes medioambientales que este espacio ofrece.

6.3.1.4. S.N.U. de Especial Protección Montes Públicos.

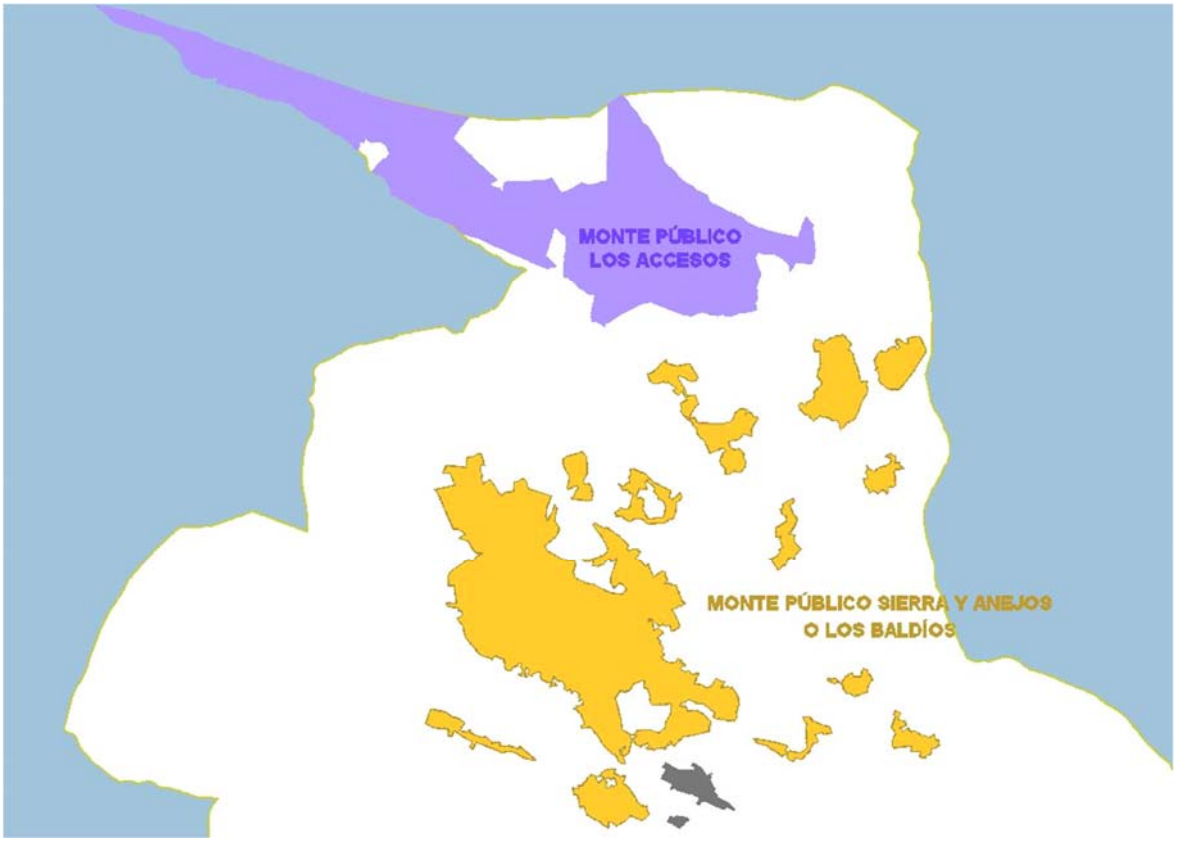
En lo que respecta al Patrimonio Público Forestal de Andalucía, hay dos montes públicos que se encuentran en este ámbito. Son La Sierra y Anejos (100 CO-10083-CCA Y) y Los Accesos (101 CO-70006- AY). De acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación mediante Ley 10/2006, de 28 de abril; Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, son dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y con la consideración de la protección específica asignada a este conjunto del ZEC Sierra de Santa Eufemia. (art. 27 de la Ley 2/92)

Se ha incorporado el dominio público forestal al PGOU de dos maneras dependiendo si el monte público está incluido o no en el ámbito de un espacio protegido (ZEC en este caso).

En el caso en el que el monte de dominio público no esté incluido en un suelo de especial protección por legislación específica, por constituir un espacio protegido, ha constituido una categoría expresa de suelo: SNUEP Montes Públicos.

Por otro lado, cuando el terreno de dominio público forestal se encuentra dentro de un espacio protegido, clasificado como SNUPEP por legislación específica, el criterio seguido en ésta y en el resto de Adaptaciones promovidas por la Diputación de Córdoba, ha sido el de establecer una jerarquía a efectos de zonificación con la finalidad de que cada punto del territorio tenga un único régimen urbanístico de aplicación. Consecuentemente, prevalece a efectos de clasificación de suelo, los espacios naturales protegidos (REMPA y Red Natura 2000) sobre los Montes Públicos o los espacios protegidos por el PEPMF.C. Tal orden de jerarquía ha sido valorada positivamente por la propia Consejería de Medio Ambiente.

Hay que reseñar que la necesidad de contar con la preceptiva autorización de los órganos sectoriales correspondientes se contiene en el apartado de "tramitación" de cada uno de los usos que constituyen actuaciones de interés público (artículos 143 a 152). Concretamente se realiza mediante remisión, uso a uso, al artículo 42 de la LOUA, que en su apartado 3 especifica que "las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas", entre las que evidentemente se encuentra la forestal.



6.3.1.5. S.N.U. de Especial Protección vías pecuarias.

Tal y como establece el artículo 39.1 del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico.

En esta clase de suelo sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para el tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación de paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias. En principio no se permite ningún tipo de obra.

Dado que la red de vías pecuarias no se encuentra deslindada, el trazado de las mismas en todos los planos de ordenación sólo puede revestir carácter orientativo.

A continuación se enumeran las vías pecuarias cuyo trazado discurre por el término municipal de Santa Eufemia, y que aparecen grafiadas a escala de todo el municipio tanto en el Plano de Ordenación Estructural (O1.1, O1.2 y O1.3), como en el Plano de Ordenación Completa (O3.1, O3.2

y O3.3), ambos escala 1:20.000. A continuación se enumeran y describen las vías pecuarias del municipio:

N° 1 - Vereda de Córdoba a Almadén:

Anchura: 20,89 metros.
Longitud 16 km aproximadamente.
Dirección general Sur a Norte. Penetra en el término de Santa Eufemia procedente de El Viso. Parte de su trayecto transcurre paralelo a la Carretera de Córdoba a Almadén con la misma dirección.

N° 2 - Colada de El Guijo a Santa Eufemia:

Anchura: 13,37 metros.
Longitud 10 km aproximadamente.
Dirección general Sureste a Oeste.
Entra en el Término de Santa Eufemia (a través del Cortijo de la Atalaya), procedente del T.M de Dos Torres.

N° 3 - Colada a Los Pedroches:

Anchura: 13,37 metros.
Longitud 3 km aproximadamente.
Dirección general Sur a Norte.
Arranca de la vereda de Hinojosa a Alcudia. Inicia su recorrido entre las parcelas de los Accesos y en dirección a la carretera de Córdoba a Almadén, a la que se unirá después. Saldrá del término municipal por el Guadalmez, continuando hasta la estación de embarque de Los Pedroches

N° 4 - Colada del Pozo de La Nava:

Anchura: 13,37 metros.
Longitud 5 km aproximadamente.
Dirección general Este a Oeste.
Salida del pueblo por la calle de Toledo tomando como eje el del camino viejo de Cabeza del Buey, en su avance parten de ésta varias Coladas de servicio para los pastos de la Sierra.

N° 5 - Colada de Basenteros o Rayuelas:

Anchura: 8 metros.
Longitud 2,75 km.
Dirección general Sur a Norte.
Pare del Descansadero de la Era de La Nava limitada por cercados de piedra.
El único objeto de ésta y las siguientes Coladas es el de facilitar a los rebaños locales el acceso a la Sierra para pastorearlos en las épocas autorizadas.

N° 6 - Colada del Peñón del Horcón:

Anchura: 8 metros.
Longitud 1,2 km. aproximadamente.
Dirección general Suroeste a Nordeste.
Arranca de la Colada del Pozo de la Nava, atraviesa el camino de la casa Zarza. El recorrido termina al llegar a la Sierra del Horcón.

N° 7 - Colada de los Dolientes:

Anchura: 8 metros.
Longitud 1,3 km. aproximadamente.
Dirección general Sur a Norte.
Sale de la Colada del Pozo de la Nava finalizando el recorrido en Los Boquetes del Aire.

N° 8 - Colada del Olivar de Canelo:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 600 metros aproximadamente.
Dirección general: Sur a Norte.
Comienza en la Colada de la Pedriza en donde esta última concluye, avanza hacia la Sierra donde termina su recorrido.

N° 9 - Colada de la Pedriza Honda:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 1 km. aproximadamente.
Dirección general: Oeste a Este.
Parte de la Sierra Pedriza Honda frente al Peñón Largo, baja entre cercados de piedra y gran cantidad de cantos rodados desembocando al final de su recorrido en el camino de Cabeza del Buey.

N° 10 - Colada del Collado del Castillo:
Anchura legal: 8 metros.
Longitud 200 metros aproximadamente.
Dirección general: Sur a Norte.
Tiene su nacimiento en la Colada del Pozo de la Nava, frente al camino de la Navazuela, cuyo recorrido termina al llegar a la Sierra frente a la Cueva de la Penitencia.

N° 11 - Colada del Calvario o Palomar:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 200 metros aproximadamente.
Dirección general: Sureste a Noroeste.
Sale de la Colada de la Nava cerca del pueblo sube en cuesta de piedras hasta su terminación en la Sierra, frente al Palomar.

N° 12 - Colada del Chorrillo:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 350 metros aproximadamente.
Dirección general: Sureste a Noroeste.
Con salida en las afueras del pueblo.

N° 13 - Colada de los Callejones:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 700 metros aproximadamente.
Dirección general: Sureste a Noroeste.
Nace en la Vereda de Córdoba a Almadén junto a la mina de San Cosme. Atraviesa la carretera de Córdoba a Almadén. El recorrido termina en los Callejones de la Sierra.

N° 14 - Colada de las Cobatillas:

Anchura legal: 8 metros, más adelante disminuye hasta los 3 metros.
Longitud 600 metros aproximadamente.
Dirección general: Este a Oeste. Comienza desprendiéndose de la Vereda de Córdoba a Almadén en las Cobatillas, atraviesa la Casilla de Peones Camineros, finaliza al llegar a la Sierra (Los Callejones).

N° 15 - Colada de la Capellanía:
Anchura legal: 8 metros.
Longitud 500 metros aproximadamente.
Dirección general: Este a Oeste.
Sale de la Vereda de Córdoba a Almadén, durante un tramo de 250 metros va unida a la carretera. Acaba en la Sierra Cerro Capilla.

N° 16 - Colada de la Cuesta de la Gallina:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 450 metros aproximadamente.
Dirección general: Este a Oeste.

Se desprende de la Vereda de Córdoba a Almadén en la Era del Oriente y sale con dirección a la carretera, esta vía termina en la Sierra frente a la Mesa del Cuervo.

N° 17 - Colada del Pozo de Saavedra:

Anchura legal: 8 metros.
Longitud 2 Km. aproximadamente.
Dirección general: Este a Oeste.

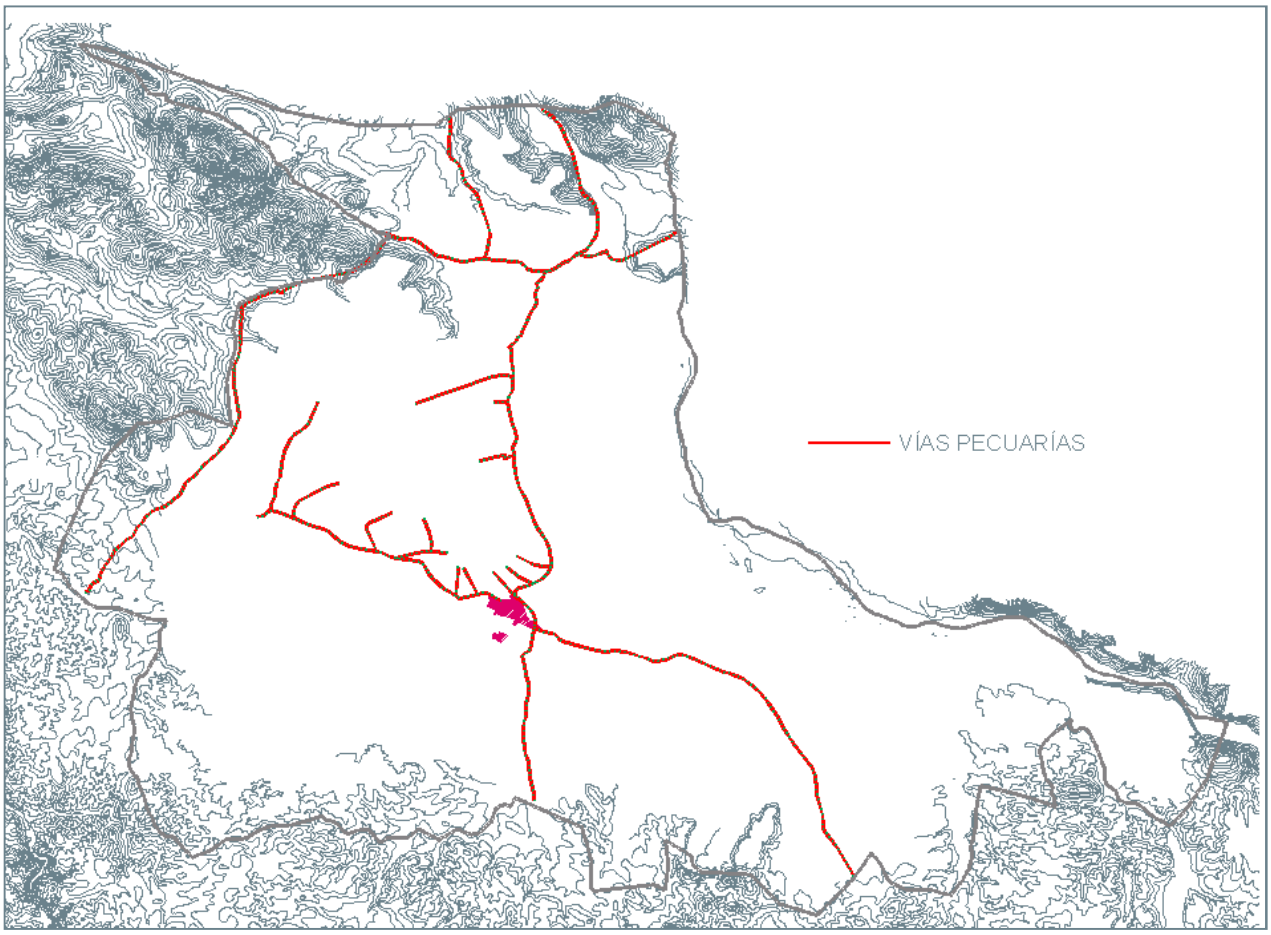
Arranca en la Vereda de Córdoba a Almadén, cruza la carretera por un camino perpendicular por el Km 105 y 106.

N° 18 – Vereda de Hinojosa a Alcudia

Anchura legal: 20,89 metros.
Longitud 17 km. aproximadamente.
Dirección general: Cruza el término de poniente a saliente.Penetra procedente de El Viso por el arroyo del Tamujar, para tomar después el eje divisorio de los municipios de El Viso y Santa Eufemia, y para cruzar después todo el municipio hasta llegar al Guadalmez, por la zona del Vioque, donde se adentrará en Ciudad Real.

N° 19 – Descansadero Y Abrevadero de la Era de la Nava

Superficie aproximada: Tres hectáreas y media
Ubicación: Está situada entre el abrevadero del Pozo de la Nava y las coladas de Basenteros o Rayuelas y la del Peñón del Horcón. Esta atravesado en toda su longitud por el arroyo de la Nava y unido al abrevadero del mismo nombre.



6.3.1.6. S.N.U. de Especial Protección de cauces, riberas y márgenes

El texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D. 1/2001, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 489/1986 y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, R.D. 9/2008 de 11 de enero (BOE nº 14 de 16.01.08) y R.D. 367/2010, de 26 de marzo (BOE nº 75 de 27.03.10) estipulan que las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico. Como tal, la Ley prevé una serie de normas para su protección. De especial interés, a efectos urbanísticos, es la sujeción de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal a:

- Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- Una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

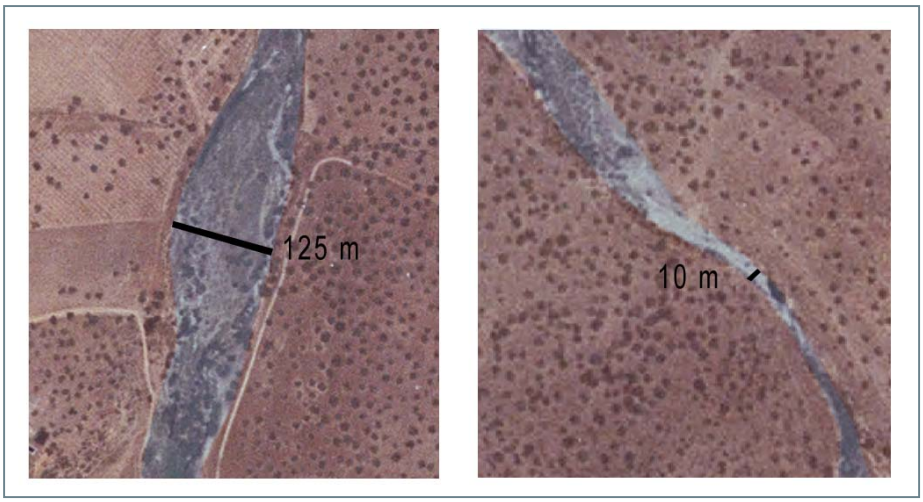
Sin embargo desde la Adaptación se ha querido establecer unos ámbitos de protección de ríos y arroyos que oscilará entre los 25 y los 50 metros medidos a partir del borde exterior del cauce. Por ello se aplicará 50 metros para ríos y 25 para arroyos.

Río Guadalmez. Se ha establecido una franja de protección de 50 metros a lo largo de todo su cauce.

Arroyo del Tamujar. Forma parte del Zona Especial de Conservación Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar. Debido a sus destacados valores ambientales se ha optado por establecer una franja de protección de 50 metros como en el caso de los ríos.

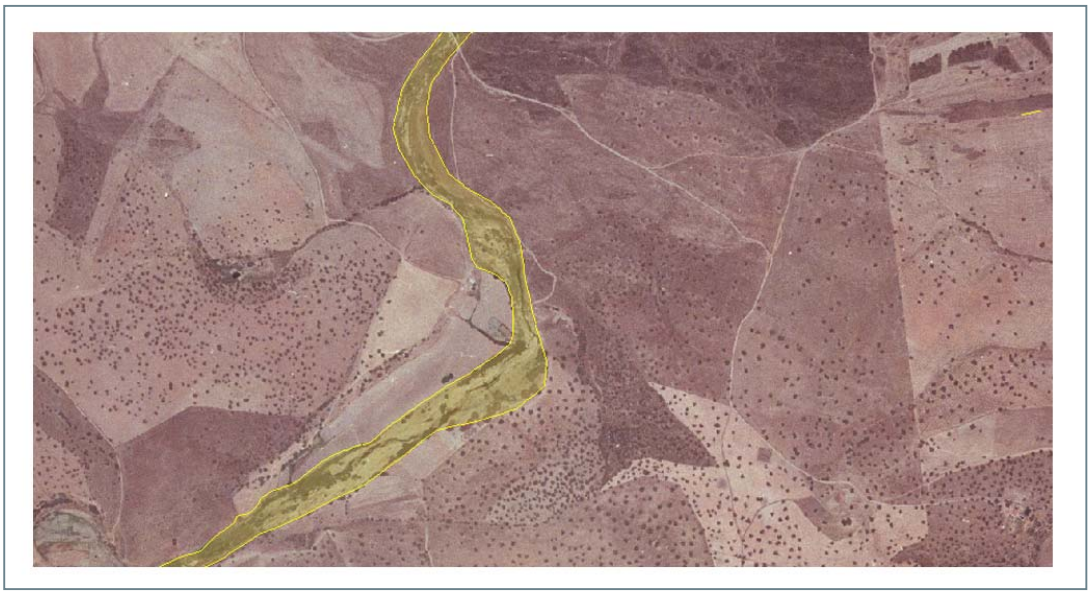
El resto de cauces identificados en el municipio de Santa Eufemia son arroyos, optando por establecer una franja de protección de 25 metros (a excepción del Arroyo Cigüeñelas como se explicará posteriormente). Cabe destacar que se ha procedido a delimitar el cauce de los arroyos

principales y de mayor envergadura, quedando estos reflejados en la planimetría, siendo representado el resto por líneas de color azul. Entre los arroyos más notorios cabe destacar el Arroyo de Santa María, el Arroyo del Prado, el Arroyo del Sotillo y el Arroyo del Sotanillo. Debido a la geomorfología del territorio estos arroyos presentan un ancho muy variable, presentando en muchas ocasiones bifurcaciones que provocan una extensa superficie asignada al cauce, al igual que estrechos pasillos donde el caudal se concentra.



En la imagen se observa las variaciones en el ancho que presenta el Arroyo del Sotillo, así como las bifurcaciones del caudal

Arroyo de la Cigüeñela. Las Normas Subsidiarias, delimitaban, sólo para este arroyo y parte de río Guadalmez, una zona de especial interés, debido a su importancia y excelentes valores ambientales. Es una zona variable que no sigue ningún criterio de equidistancia a eje, sin embargo se adapta perfectamente al cauce del arroyo. Se conservará esta delimitación en la Adaptación al considerarla acertada, y se asignará una franja de protección de 50m, aunque pasa a ser, al igual que el resto de cauces, SNUEP de Cauces, Riberas y Márgenes.



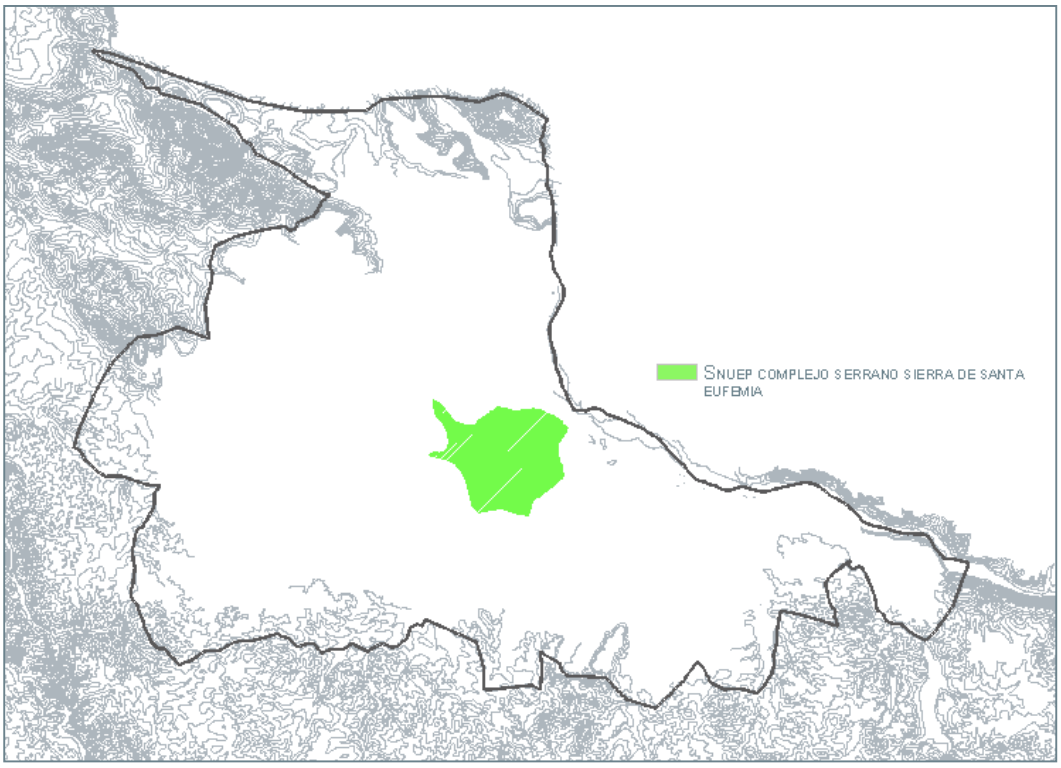
6.3.2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

6.3.2.1. S.N.U. de Especial Protección Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1).

Debido a determinaciones exógenas a la Adaptación, al igual que sucedió en el SNUEP Complejo Ribereño del Guadalmez, se ha producido una disfunción que explica la delimitación de este tipo de suelo. El ZEC Sierra de Santa Eufemia abarca casi por completo del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1) reconocido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, dando cobertura normativa (desde el Plan) al mismo. Sin embargo esta zona situada al este del núcleo urbano, perteneciente al CS-1 no se encuentra dentro del límite del LIC Sierra de Santa Eufemia. No obstante un Plan General de Ordenación Urbanística, y más concretamente una Adaptación, no tiene capacidad para derogar o abolir este espacio protegido y aparentemente sin sentido tras la nueva estructura de Espacios Naturales Protegidos resultantes de la normativa ambiental.

Se trata de un espacio de transición entre las zonas de campiña y las tierras adyacentes al núcleo poblacional hasta el inicio de las serranías. Es por ello que encontramos distintos componentes de éste área, desde diversa zonas de cultivo cerealista, en la zona sur y este, hasta zonas de dehesa y encinas con un indudable valor paisajístico y con presencia de vegetación autóctona bien conservada, destacando la aparición de arbolado, asociado con pastizal y matorral.

Debido a la cercanía con la población y al carácter de “bisagra” de la zona expuesta, desde la Adaptación se ha otorgado a esta zona una normativa permisiva con ciertas actividades que habían sido prohibidas en el ZEC Sierra de Santa Eufemia, aunque se seguirán respetando los valores ambientales de la zona, prohibiendo vertederos, instalaciones de energías renovables, industria (sólo se permite la vinculada al medio rural), etc.



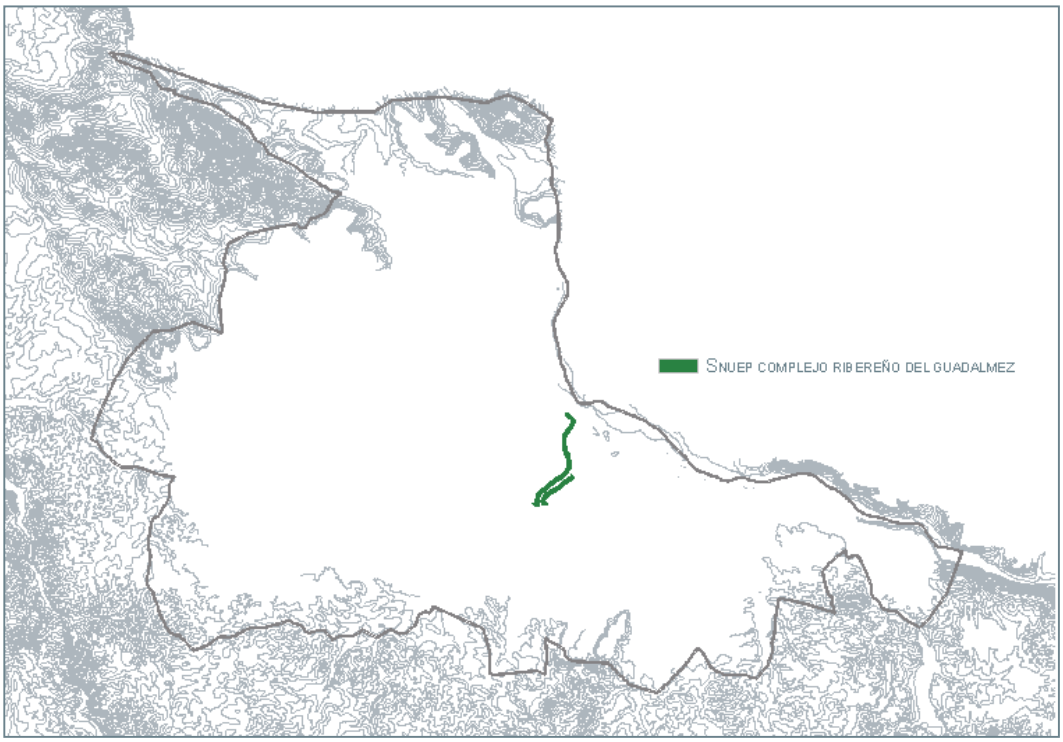
6.3.2.2. S.N.U. de Especial Protección Complejo Ribereño Río Guadalmez (RA-1)

Debido a determinaciones exógenas a la Adaptación se ha producido una disfunción que explica la delimitación de este tipo de suelo, insatisfactorio por su reducido ámbito y de carácter residual. El ZEC Río Guadalmez abarca casi por completo del Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1) reconocido en el Plan Especial de Protección del Medio Físico, dando cobertura normativa (desde el Plan) al mismo. Sin embargo una pequeña zona situada en el curso bajo del Arroyo Cigüeñelas, perteneciente al RA-1 no se encuentra dentro del límite del ZEC Río Guadalmez. No obstante un Plan General de Ordenación Urbanística, y más concretamente una Adaptación, no tiene capacidad para derogar o abolir este espacio protegido residual y aparentemente sin sentido tras la nueva estructura de Espacios Naturales Protegidos resultantes de la normativa ambiental.

Debido a la buena conservación y amplitud que presenta el arroyo Cigüeñelas en su tramo final este espacio es reconocido en el PEPMF.C, además de servir de conexión con el curso alto del mismo y con el Arroyo del Sotillo. Al igual que en el entorno del Guadalmez los valores ambientales son destacados con formaciones de encinares y galerías termomediterráneas. Del mismo modo son asignables especies como la nutria o el lince ibérico.

Cabe destacar que la aparición de cultivos en las cercanías del cauce ha propiciado la degradación de algunas zonas cercanas al mismo.

Desde la Adaptación se quiere respetar las consideraciones hechas en el PEPMF.C, al igual que dotar a este espacio de una protección acorde con los valores ambientales asignables al mismo. Debido a que nos encontramos ante un área de reducida extensión, lo que la hace más vulnerable, se ha pretendido eliminar las posibles actividades nocivas para el medio concentrándose en instalaciones naturalísticas y recreativas, establecimientos turísticos y edificaciones agrícolas.

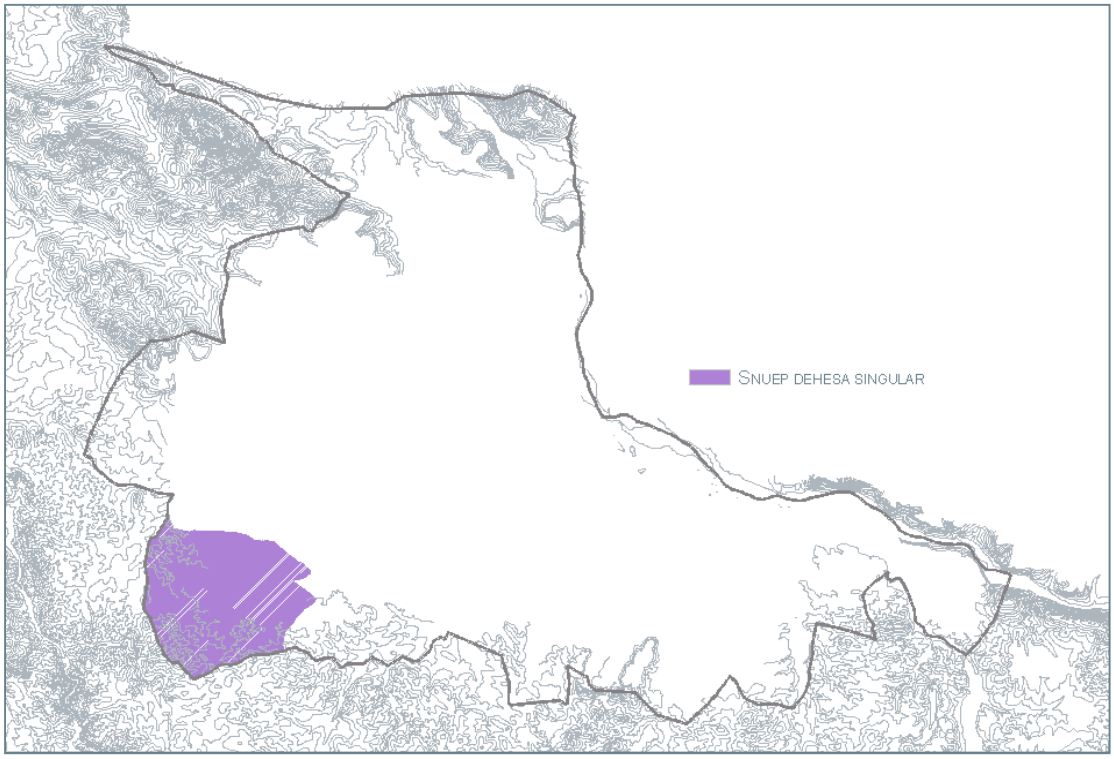


6.3.2.3. S.N.U. de Especial Protección Dehesa Singular

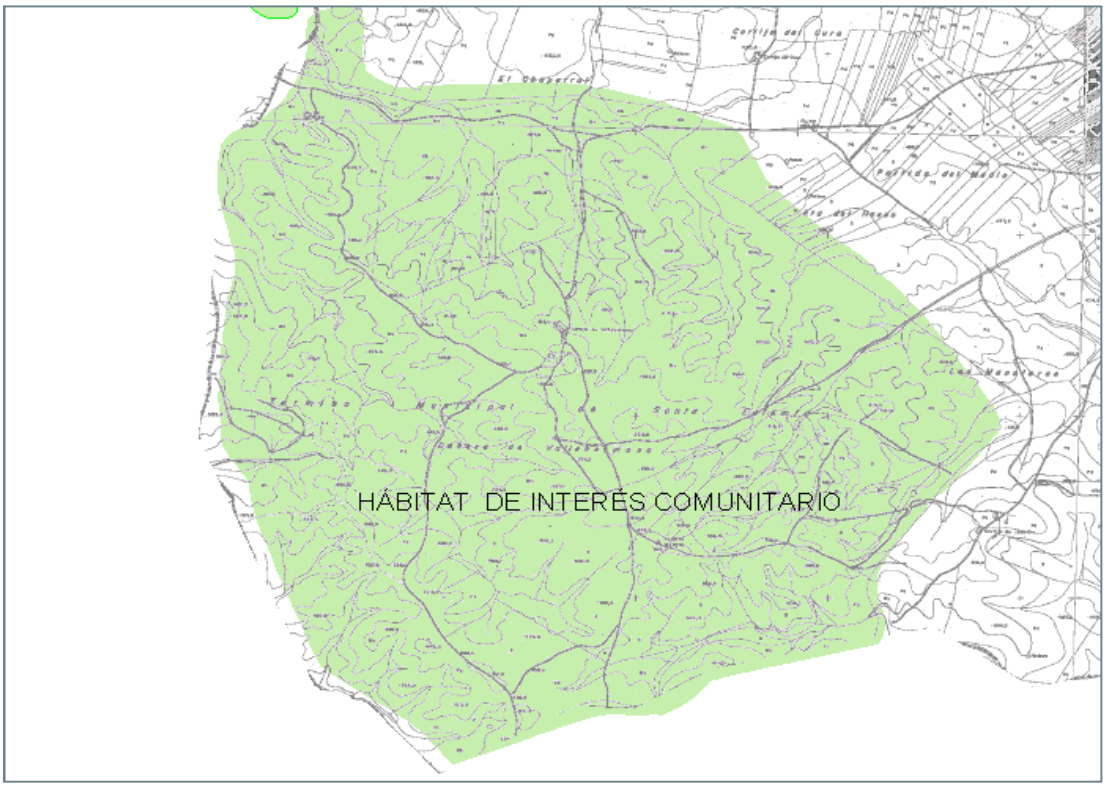
Se localiza en el extremo Suroeste del municipio de Santa Eufemia. Esta zona se clasificaba en las Normas Subsidiarias como zona de interés paisajística. Son distintos los valores que se identifican en estos terrenos y que justifican la denominación de zona especialmente protegida. La dehesa y el pastizal arbolado se reconocen en este suelo como modo de aprovechamiento tradicional de los recursos naturales mediterráneo que permite un pastoreo sostenible en terrenos a menudo muy pobres. La zona delimitada se presenta como un área con cierto relieve, respecto a las zonas colindantes, destacando los materiales plutónicos, de carácter granítico, únicos en todo el municipio de Santa Eufemia.

A diferencia del resto de las dehesas del municipio, la zona se encuentra delimitada por un hábitat natural de interés comunitario recogido en la Directiva 92/43/CEE, Anexo I y señalada en el Inventario Nacional de Hábitats. Este espacio se caracteriza por la aparición de fructicedas, retamares y matorrales mediterráneos termófilos, junto con matorrales genisteas. Del mismo modo surgen dehesas perennifolias de *Quercus spp*, que pueblan toda la zona. Se estima para este área una cobertura total de 65 %, densidad altamente superior a la recogida en otros terrenos de dehesas del municipio. Como comunidades reconocidas por Rivas Martínez destacan *Reatamion sphaerocarpaes y Dehesa Pyro Bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae.*

Ambos hábitats no son de carácter prioritario, sin embargo destaca por su singularidad respecto al resto de las dehesas del municipio, tanto por su geología, como por su relieve y densidad de los encinares y dehesas que la pueblan. Desde la Adaptación se pretende destacar esta zona adehesada de las demás, para conservar con garantías, a través de una normativa más restrictiva, los valores peculiares y privativos de la dehesa la zona de Los Pedroches.



En esta ortofoto se aprecian las características de éste área tanto a niveles de relieve, como de densidad de vegetación.



La zona se encuentra delimitada por un hábitat natural de interés comunitario recogido en la Directiva 92/43/CEE, Anexo I y señalada en el Inventario Nacional de Hábitats

6.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

A continuación se exponen los suelos referentes a SNU Genérico. En los suelos que integran esta clase se considera 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. Esta determinación se estipula aun sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección. Dentro de este grupo se incluyen los siguientes tipos:

6.3.3.1. S.N.U. de Carácter Natural Dehesas.

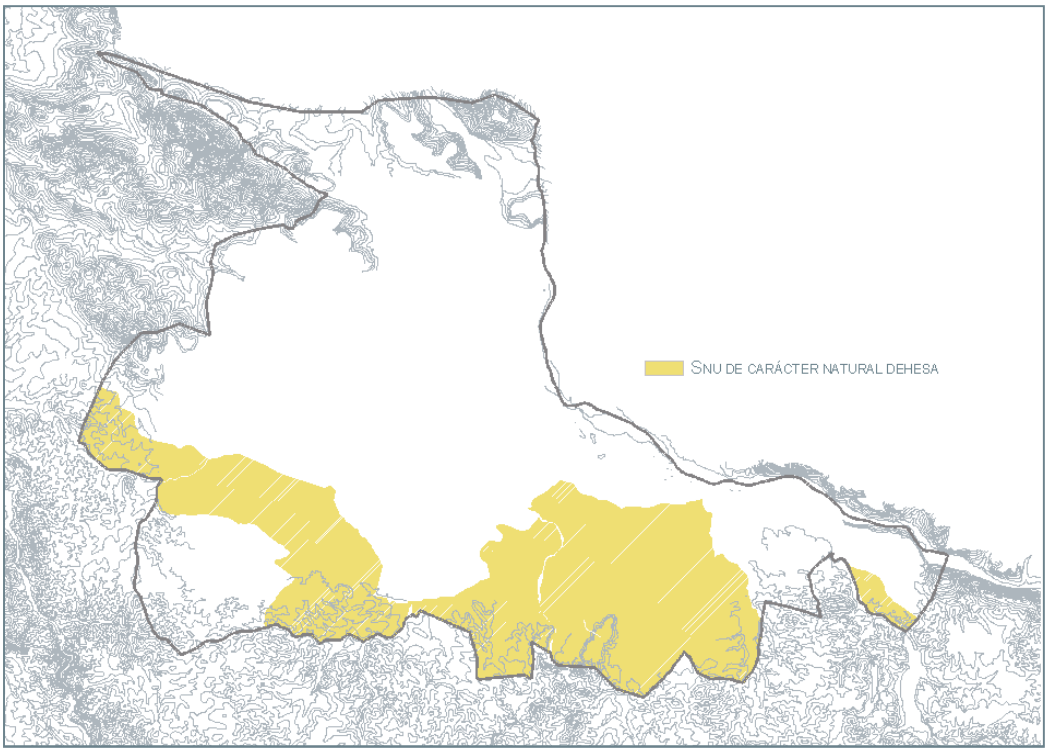
Este tipo de suelo está formado por la mayor superficie del Suelo No Urbanizable del término de Santa Eufemia. La dehesa y el pastizal arbolado se reconocen en este suelo como modo de aprovechamiento tradicional de los recursos naturales mediterráneo que permite un pastoreo sostenible en terrenos a menudo muy pobres.

Las dehesas de encinas y alcornoques proporcionan el hábitat a muchas especies, entre las cuales destacan entre las rapaces, los buitres negros, los cuales son fáciles de divisar por la numerosa colonia que poseen en este término.

La dehesa de Santa Eufemia presenta los valores y características típicas de la dehesa de la Comarca de los Pedroches. Son zonas con relieves suavemente alomados donde las encinas y alcornoques pueblan amplias superficies donde el ganado pasta. En estas áreas el matorral termomedoterráneo invade en muchas ocasiones el ámbito.

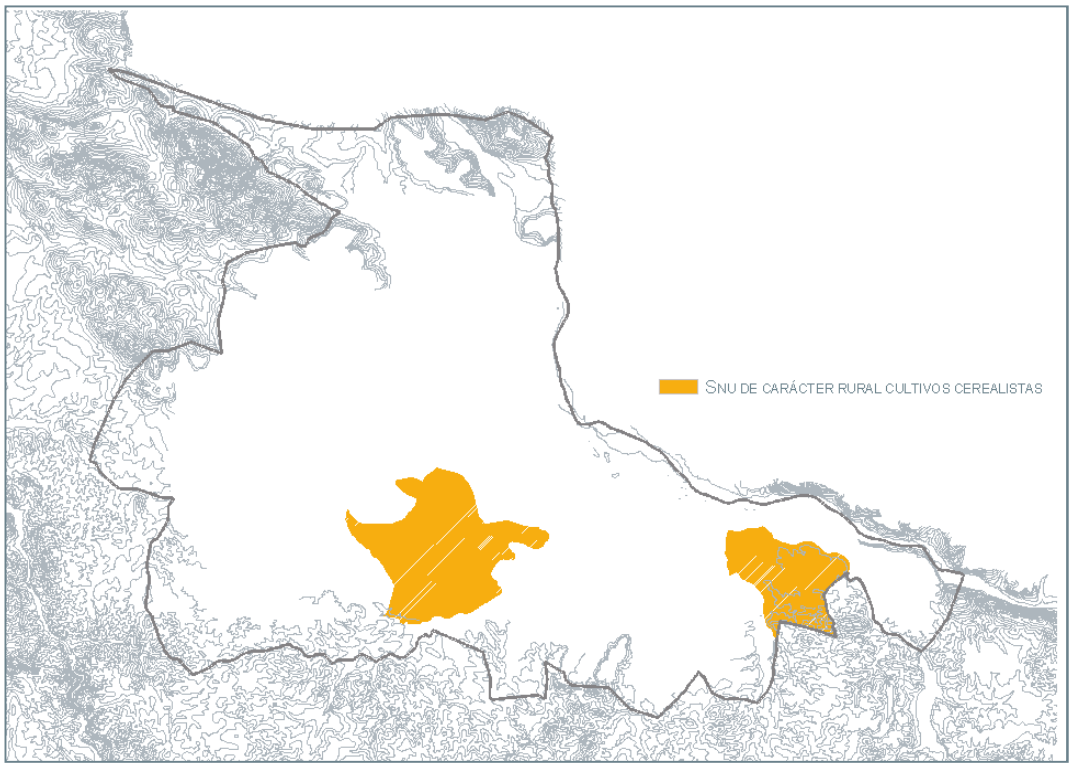
Las pendientes, de carácter suave sobre la mayoría de la extensión, aumentan conforme nos acercamos a la Sierra en dirección Norte. Se demuestra vital sus valores naturales en sí y el aprovechamiento de los recursos para su conservación.

Entendiendo el municipio de Santa Eufemia como un lugar muy rico en variedad de ecosistemas, se ha pretendido desde la Adaptación dotar esta zona de una normativa más permisiva que la mayoría de las zonas del municipio que presentan valores medioambientales excelentes, liberando terrenos para conseguir un desarrollo futuro adecuado para el municipio. Sin embargo, a pesar de esta intención y de haber incluido estos terrenos como “suelo no urbanizable de carácter natural o rural”, los valores ambientales de la dehesa han sido respetados en esta Adaptación. Se prohibirán pues actividades extractivas, energías renovables, vertederos y parte de la edificación pública, la industria, establecimientos turísticos y actividades naturalísticas o recreativas. Se tendrá en cuenta la consideración del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.



6.3.3.2. S.N.U. de Carácter Rural Cultivos Cerealístas.

Este tipo de suelo se ha separado de la dehesa por la discontinuidad paisajística que constituye. Esta discontinuidad está basada en dos aspectos fundamentalmente: una distinción en el aprovechamiento, debido a que la dehesa en muchas de las ocasiones va unida a la explotación ganadera; y por otra parte el cambio en la cubierta vegetal que da paso de un paisaje con quercíneas, y arbolado diseminado, a una cubierta vegetal con ausencia de arbolado y con cereales como cultivos predominantes. Se observa a su vez un cambio en la coloración, supeditada a colores ocres y amarillentos, más arraigados a la agricultura tradicional.



6.4. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y LA ADAPTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

6.4.1. Establecimiento de Sistemas Generales

6.4.1.1. Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias realizaba la siguiente clasificación de los Sistemas Generales en régimen de Suelo No Urbanizable:

Sistema General de Comunicaciones

En las Normas Subsidiarias se marca como Sistema General de Comunicaciones las vías destacadas en el Plano de ”Estructura Orgánica del Territorio y Clasificación del Suelo”, las cuales se destacan en rojo más claramente en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3.”Ordenación Estructural, Término Municipal” y O.3.1, O.3.2. y O.3.3.”Ordenación Completa, Término Municipal”.

Se destacan las siguientes:

- Carretera Nacional N-502
- Carretera Comarcal CO-9402
- Carretera Comarcal CO-8407
- Carretera Autonómica A-3200

Ninguna vía de ferrocarril discurre por el término municipal.

Sistema General Técnico Territorial

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica: procede de Almadén y cuenta con un único centro de transformación (actualmente tres).

- Red de abastecimiento y distribución de agua: se trae el agua por el sur, desde el embalse de Sierra Boyera, almacenado en sendos depósitos en la ladera de la montaña.

- Red depuradora de aguas residuales; en la actualidad no existe tal depuradora y se vierten las aguas a cauce.

- Servicio de prevención y prevención de incendios. Cuenta con un subestación de carácter local dentro del núcleo de Santa Quiteria, perteneciente al suelo urbano.

Sistema General de Espacios Libres

Las Normas Subsidiarias no otorgan la categoría de Sistema General de Espacios libres a alguna área ubicada fuera del núcleo urbano.

Sistema General de Equipamientos

- Cementerio

6.4.1.2. Adaptación de los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

La LOUA por su parte establece una serie de categorías para cada tipo de sistemas, tal y como se definió en el punto 3.4.1. del presente documento. De esta forma para suelo no urbanizable se establecerán las siguientes categorías:

- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (antiguo Sistema General de Comunicaciones y Sistema General Técnico Territorial).
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Espacios Libres.

A continuación se detallan los equipamientos que formarán parte de la presente Adaptación del Planeamiento:

Sistema General de Infraestructuras y Servicios.

- Vías destacadas en rojo en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3.”Ordenación Estructural, Término Municipal” y O.3.1, O.3.2. y O.3.3.”Ordenación Completa, Término Municipal”.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución agua. Depósitos de agua.
- Red de evacuación de agua.
- Punto Limpio

El Punto Limpio se considera en esta Adaptación como Sistema General de Infraestructuras y Servicios, ya que las Normas Subsidiarias, mencionaba la red de vertederos y tratamientos de basura en el Sistema General Técnico Territorial. En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias no había en todo el municipio área alguna reservada para este cometido, sin embargo, en la actualidad, sí existe un Punto Limpio (el cual viene grafiado en los planos). Así se mantiene la intención del equipo redactor anterior de considerar alguna instalación de este tipo como Sistema General de Infraestructura y Servicios.

EQUIPAMIENTO	CARACTERÍSTICAS
DEPÓSITOS DE AGUA	Se encuentran situados al inicio del Cerro del Pescuezo
CARRETERAS	N-502 A-3200 CO-9402 CO-8407
LÍNEA ELÉCTRICA	Rescinde la categoría de Línea eléctrica en el sistema general técnico territorial.
RED DE SANEAMIENTO	Presenta dos derivaciones; una en la vertiente norte de la población y otra en la sur
RED DE ABASTECIMIENTO	Una red proveniente del embalse de ubicado en El Viso y otra proveniente del arroyo Cigüeñelas.
PUNTO LIMPIO	Cerca del Cementerio y Campo de Fútbol

Sistema General de Equipamientos.

- Cementerio.
- Campo de Fútbol.

Los motivos de la calificación de este modo de estos elementos son dos: los referidos a su función y emplazamiento estratégico (al igual que los anteriores) y, en el caso del cementerio, el hecho de mantener esta calificación heredada de las Normas Subsidiarias.

EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA
CEMENTERIO	Equipamiento Social
CAMPO DE FÚTBOL	Equipamiento Deportivo

6.4.2. Establecimiento de Sistemas Locales

6.4.2.1. Normas Subsidiarias

Sistema de Equipamiento

- Parcelas junto a los lavaderos; Fuente del Pilar.

6.4.2.2. Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA

Sistema Local de Equipamientos y Dotaciones

- Ermita de Santa Eufemia, situada a unos 6 Km al Este del núcleo principal.
- Pozo de la Vega del Recodo
- Pozo del Pilar
- Parcela junto a los lavaderos; Fuente del Pilar.

EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA
ERMITA DE SANTA EUFEMIA	Equipamiento Social
POZO DE LA VEGA DEL RECODO	Equipamiento Local
POZO DEL PILAR	Equipamiento Local
PARCELA-NAVE JUNTO A LAVADEROS	Equipamiento Local

Sistema Local de Espacios Libres.

Se califica el área que circunda a la Fuente del Pilar (al norte del núcleo) como Sistema Local de Espacios Libres.

EQUIPAMIENTO	TIPOLOGÍA
ÁREA QUE CIRCUNDA A LA FUENTE DEL PILAR	Equipamiento Espacio Libre

6.5. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Dentro de esta categoría se incluyen aquellos elementos y/o edificaciones singulares existentes en el medio rural del término municipal que, aunque no gocen de unas ordenanzas de protección legal específicas derivadas de la normativa sectorial de Patrimonio, poseen valores arquitectónicos, ingenieriles, culturales, históricos, paisajísticos o de uso, que los hacen merecedores de ser identificados y preservados para formar parte del conjunto patrimonial histórico y cultural del municipio de Santa Eufemia.

Con la identificación de estos bienes desde el planeamiento se trata de recuperar, en cierto modo, su memoria y reconocer el papel, más o menos modesto o importante según los casos, que tienen o pueden adquirir. Esta importancia la obtendrán no sólo como seña de identidad de los habitantes de Santa Eufemia, sino como elementos que, junto a otros elementos territoriales (paisaje y espacios naturales), pueden contribuir a una estrategia de valorización de recursos.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos establece para cada elemento y su entorno de un grado de protección definido en función de los niveles de protección asignados a sus distintos cuerpos edificados y espacios libres.

- Protección Integral: Se asigna a parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución) y 3 (renovación). Pertenecen a esta categoría aquellos elementos protegidos por legislación específica sobre el patrimonio histórico. En el municipio de Santa Eufemia será la Comunidad Autónoma de Andalucía la que regule, a través de la ley 14/2007, 26 de noviembre, sobre Patrimonio Histórico Andaluz, la protección sobre los elementos señalados. La denominación de este tipo de unidad será Bien de Interés Cultural (BIC), perteneciente a su vez al Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, (CGPHA). Del mismo modo se incluirán en esta categoría aquellos elementos que en las Normas Subsidiarias se encontraban bajo esta denominación

- Protección estructural: Se asigna a parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 1 (conservación), 2 (redistribución), 3 (renovación) y 4 (ampliación).

- Protección ambiental: Se asigna a parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente a niveles de intervención 5 (sustitución), siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles mas conservadores (1a 4)

Cabe destacar que debido a las características de los bienes adscritos no se ha procedido a asignar a ninguno de ellos protección estructural.

A su vez, independientemente de los niveles de protección los bienes, se dividirán en:

- Patrimonio arquitectónico e ingenieril
- Patrimonio etnológico
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio natural
- Patrimonio histórico

BIEN O ESPACIO PROTEGIDO	GRADO DE PROTECCIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
I.01 Fuente del Pilar	Integral (NNSS)	Suelo No Urbanizable
I.02 Iglesia de la Encarnación	Integral (NNSS)	Suelo urbano
I.03 Recinto Amurallado y Puerta de la Villa	Integral (BIC) , (CGPHA), (NNSS)	Suelo urbano
I.04 Castillo de Miramontes	Integral (BIC) , (CGPHA), (NNSS)	Suelo No Urbanizable
I.05 Castillo del Vioque	Integral (CGPHA)	Suelo No Urbanizable
I.06 Castillo de la Nava	Integral (CGPHA)	Suelo No Urbanizable
I.07 Ermita de Santa Eufemia	Integral (NNSS)	Suelo No Urbanizable
I.08 Fuente de la Ronda Norte	Integral (NNSS)	Suelo No Urbanizable
I.09 Fuentes: Fuente Nueva y Fuente el Pocito	Integral (Adaptación)	Suelo No Urbanizable
I.10 Arboledas Singulares	Integral (Adaptación) Arboledas singulares de la provincia de Córdoba	Suelo No Urbanizable
I.11 La Atalaya	Integral (BIC) , (CGPHA)	Suelo No Urbanizable
I.12 Ermita de Ntra. Sra. De las Cruces	Integral (Adaptación)	Suelo No Urbanizable
E.01 Nº 43 C/Real	Estructural (Adaptación)	Suelo urbano
E.02 Nº 47 C/Real	Estructural (Adaptación)	Suelo urbano
E.03 Nº 8-10 C/Coso	Estructural (Adaptación)	Suelo urbano
E.04 Nº 17 C/Toledo	Estructural (Adaptación)	Suelo urbano
E.05 Nº1-1 C/Mercado	Estructural (Adaptación)	Suelo urbano
E.06 Minas Viejas	Estructural (Adaptación)	Suelo No Urbanizable
A.01 Nº 4 C/Real	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano
A.02 Cortijos	Ambiental (Adaptación)	Suelo No Urbanizable

A.03 Nº 10 C/Llana	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano
A.04 Nº 2 C/Real (Ayuntamiento)	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano
A.05 Nº 11 C/Iglesia (Casa Cultura)	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano
A.06 Nº 13 C/Peñalta	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano
A.07 Nº 19 C/Peñalta	Ambiental (NNSS)	Suelo urbano

7. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DE LOS PROCESOS DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

7.1. INTRODUCCIÓN

La presente Adaptación del Planeamiento Vigente a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística debe tramitarse según lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA para los instrumentos de Planeamiento General.

Con independencia que su formulación corresponda al Municipio, su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31, apartados 1.A.a y 2.B.a de la LOUA), lo que ha sido tenido en cuenta a la hora de informar la tramitación del documento, que conforme al artículo 32 de la LOUA y 30 y siguientes del Decreto 292/1995 de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental se ha ajustado al siguiente procedimiento.

7.2. APROBACIÓN INICIAL Y PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA

El documento para la Aprobación Inicial de la Adaptación del Planeamiento de Santa Eufemia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) fue elaborado por parte del Equipo Redactor formado por las arquitectas Carolina Moreno Lozano y Marina Cano Valufo, como licenciado en Ciencias Ambientales, Miguel Moreno Moral y como Ingeniero de Caminos, C.C. y P.P., Antonio Acién Martínez.

Dicho documento fue remitido al Ayuntamiento de Santa Eufemia y a la Diputación de Córdoba el 12 de mayo de 2009 para que, si así lo estipulaba oportuno, procediera a seguir los trámites de su formulación.

El Ayuntamiento de Santa Eufemia en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2009, acordó la Aprobación Inicial de la Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santa Eufemia (PGOU).

El sometimiento a información pública de la Adaptación y del Estudio de Impacto Ambiental se debe realizar por plazo no inferior a un mes, cumplimentándose dicha información con la inserción del oportuno anuncio en el BOP, uno de los diarios de mayor difusión provincial y tablón de edictos municipal (artículo 39.1.a de la LOUA).

El Ayuntamiento somete dicho documento a información pública por el período de un mes. Dicha publicación se hace efectiva en el BOP nº 1 de 4 de enero de 2010.

Posteriormente, se advierte un error en la publicación anterior (debido a la omisión del nombramiento de la Aprobación Inicial del Estudio de Impacto Ambiental) y se publica en el BOP nº 108 de 10 de junio de 2010. Se otorga pues, un nuevo plazo de información pública de un mes para la compilación de alegaciones e informes sectoriales.

7.3. ANÁLISIS DEL RESULTADO DEL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

En el periodo de información pública no se formula ninguna alegación al documento por parte de ciudadanos del municipio o del propio Ayuntamiento.

Posteriormente, y fuera del periodo de alegaciones, el Excmo Ayuntamiento remite oficialmente un escrito con petición de algunos cambios a realizar, los cuales están expuestos en el siguiente punto.

7.4. EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA.

Con fecha 30 de Agosto de 2011, el Ayuntamiento suscribe informe con una exposición de observaciones a cinco cuestiones que se deben solventar en el presente documento.

Este informe se adjunta al final de la Memoria (junto con los demás informes sectoriales).

Las observaciones son las siguientes:

1. *La planimetría de la actual Unidad de Ejecución 5, no coincide con la realidad existente, instándose a realizar un correcto levantamiento de la zona de intervención.*

   En la zona industrial, se adapta el límite oeste al observar que estaba erróneamente representado. Se añade una explicación en el punto 4.3.2.2. de la presente memoria y se modifica en los planos de suelo urbano O4.2 de Ordenación completa y O2.2 de Ordenación estructural.

2. *La planimetría, en la zona noroeste de la población, más concretamente de la zona de "El Pilar", no coincide con el levantamiento actual del parque periurbano existente, así como de los elementos patrimoniales existentes en dicha zona (pilas, pozo y caja)*

   Se modifica la planimetría de la zona de acuerdo al levantamiento actual del parque periurbano existente facilitado por el Ayuntamiento de Santa Eufemia. Se añade la respuesta a este punto en el apartado 3.5.3.2. de la presente memoria y en los planos de suelo urbano O4.2 de Ordenación completa y O2.2 de Ordenación estructural.

3. *La actual Unidad de Ejecución 4, por error de levantamiento en la planimetría original de las Normas Subsidiarias, delimita la zona de actuación sin relación alguna a la calle Córdoba, al entender que existe una vivienda en esquina hacia la calle Córdoba, que podría hacer complejo el desarrollo de la misma. Esta vivienda no existe como tal, siendo un error de levantamiento del plano. Se propone que el ámbito de desarrollo de la Unidad de Ejecución 4 llegue a la calle Córdoba, proponiendo un acceso acorde a la nueva calle proyectada desde la calle Córdoba.*

   Se modifica la unidad de Ejecución 4 conforme las indicaciones del Ayuntamiento. Se añade una explicación en el octavo guión y en el último del punto 4.3.2.2. de la presente memoria y se modifica en los planos de suelo urbano O4.2 de Ordenación completa y O2.2 de Ordenación estructural.

4. *Se propone que el uso de cochera-garaje pase a ser uso alternativo en la zona de extensión urbana, debido al envejecimiento y estado constructivo de muchas de las edificaciones de la localidad en esta zona, cuya compra, rehabilitación o mantenimiento, pasa en muchas ocasiones por rehabilitarlas como garaje auxiliar a las viviendas cercanas. La no demanda de vivienda y la gran oferta existente hace que muchas viviendas en venta se descuiden y no se mantengan como sería necesario, existiendo una problemática creciente en cuanto al mantenimiento formal de estas edificaciones.*

   Se modifica el uso de garaje en la zona de extensión urbana, pasando de complementario a alternativo. Se realiza modificación en el apartado 4.2.3.2. de la presente memoria y en el artículo 110 de las Normas Urbanísticas.

5. *Se ha comprobado la correcta alineación de dos puntos- C/Extramuros, 1 y UE 6 (esquina carretera)- que en las Normas Subsidiarias se proponía con una realineación. Desde este ayuntamiento se propone la eliminación de la realineación marcada en la C/ Peñalta 32 y 34, al carecer de sentido alguno ya que la calle sufre un estrechamiento que impide el paso*

de vehículos con anchura superior a los 2,00m. Por ello carece de sentido facilitar el giro de vehículos de mayor anchura, si a escasos 40,00 m, la calle no permite el paso de los mismos.

Se eliminan las dos alienaciones mencionadas, apareciendo en el apartado 4.2.3.2. de la presente Memoria y en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas.

7.5. ANÁLISIS DE LAS SUBSANACIONES A INCLUIR DERIVADAS DE LOS INFORMES EMITIDOS.

Los informes emitidos por las distintas entidades se añaden como documento adjunto al presente escrito. En los siguientes apartados se detallan las incidencias textuales detectadas por dichos informes (en letra cursiva) y la respuesta a dichos informes se redacta a continuación (en letra normal).

Los informes recibidos son los correspondientes a los siguientes organismos:

- AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA
- CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA
- SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA
- CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
- SERVICIO DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS ÚBLICAS Y VIVIENDA
- SERVICIO DE CARRETERAS DE LA DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA
- CONSEJERÍA DE CULTURA
- CONSEJERÍA DE MEDIO MABIENTE (correspondiente al último punto 7.14. “Incorporación de los condicionantes del Informe Previo de Valoración Ambiental”).

7.5.1. Agencia Andaluza Del Agua

Por parte de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente se emite Informe al documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Instrumento de planeamiento general vigente del término municipal de Santa Eufemia (Córdoba):

Fecha: 13/10/10
Referencia: PD.14060/A/10.005
Asunto: Informe al documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Instrumento de planeamiento general vigente del término municipal de Santa Eufemia (Córdoba)

Santa Eufemia participa de dos cuencas hidrográficas: Guadalquivir y Guadiana. Los órganos de cuenca respectivos han emitido su preceptivo informe tras la aprobación inicial del PGOU Adaptado. El condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental subsume el informe de la Agencia Andaluza del Agua. A continuación se reproduce la contestación efectuada al informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Al igual que en el resto de informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua a documentos de Adaptaciones a LOUA de PGOU, la mayoría de determinaciones que se contienen son informativas y se refieren a futuros instrumentos de planeamiento general o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta. No se trata, pues, de deficiencias a subsanar. No obstante, a continuación se precisa una cuestión planteada en dicho informe, que sí puede considerarse para el documento de aprobación provisional del PGOU (Adaptación a LOUA) de Santa Eufemia.

1. *La categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica es de aplicación a todos los cauces del término municipal bajo la denominación de SNUEP Cauces, Riberas y Márgenes. El artículo 155 (actual art. 147) de las normas urbanísticas de la presente adaptación regula los usos de este tipo de suelos. En él debe de quedar claro que todos los usos que se indican como permitidos o autorizables a efectos de aplicación*

del régimen urbanístico deben de disponer de autorización del órgano competente, y en este caso ya que se trata de actuaciones en zona de policía deben de tener siempre autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua, por lo que se propone su modificación en este sentido.

Aclaración artículo 147, en el sentido de que el régimen de usos definidos en el apartado 3 se entiende sin perjuicio del sometimiento complementario a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Todos los usos definidos como permitidos o autorizables deben disponer de autorización, y en este caso, ya que se trata de actuaciones en Zona de policía, deben de tener siempre autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua.

Se ha matizado la redacción de los apartados 1 y 2 para, aún a riesgo de resultar reiterativos, remarcar el sometimiento de las actuaciones que se desarrollen tanto en la zona de servidumbre y de policía, como dentro del ámbito específico de regulación urbanística (50 m en ríos y 25 m en los arroyos), a la autorización del órgano competente en materia de Aguas.

Asimismo se modifica y amplía la redacción del artículo 127 en el Capítulo 1 del Título IX Normativa específica en suelo no urbanizable. En la nueva redacción se establece de forma expresa que la implantación de usos previstos en el PGOU, se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas sectoriales, citando entre otras la de Aguas. Además, se especifica que no podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos

Con estos cambios queda nítidamente recogida en el Plan la singularidad en cuanto a autorizaciones de uso de las actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito de afección sectorial de la legislación de aguas y demás legislaciones concurrentes.

7.5.2. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

Por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadiana se emite Informe al documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Instrumento de planeamiento general vigente del término municipal de Santa Eufemia (Córdoba):

Fecha: 11/03/11
Referencia: URBA. 148/09
Asunto: Informe acerca de la Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de las NNSS del TM. de Santa Eufemia.

El término municipal de Santa Eufemia participa de dos cuencas hidrográficas: la del Guadalquivir y la del Guadiana.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana es favorable, si bien establece una serie de cuestiones que habrán de ser tenidas en cuenta tanto en los instrumentos de desarrollo del planeamiento, como en la ejecución de las actuaciones urbanizadoras, tales como las relativas a la red de saneamiento (tanques de tormenta, comprobación de la capacidad de los colectores de la red general, etc.), aguas residuales, escorrentías generadas por el proceso urbanizador, tratamiento de las áreas fluviales, etc.

Sí contiene una precisión concreta que se ha subsanado en el instrumento de planeamiento que es la que sigue:

1. *En el apartado 6.3.1.2. S.N.U. de Especial Protección de cauces, riberas y márgenes, del documento 1 Memoria Justificativa, será necesario añadir las últimas modificaciones del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el R.D. 9/2008 de 11 de enero (BOE nº 14 de 16.01.08) y R.D. 367/2010, de 26 de marzo (BOE nº 75 de 27.03.10).*

Se ha introducido en el apartado de la Memoria que se cita, la referencia a las dos normas las últimas actualizaciones normativas aportadas por la Confederación.

7.5.3. Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba

Por parte del Ayuntamiento de Santa Eufemia se emite Informe previo de Adaptación de planeamiento general:

Fecha: 08/09/09
Referencia: SE (103/09)U11
Asunto: Informe Previo de Adaptación de Planeamiento General (Ley de ordenación Urbanística de Andalucía, DT 2ª.2)

En el informe se presenta un análisis y valoración del contenido de la Adaptación en el que se hace constar una serie de consideraciones, favorables en unos casos y discrepantes en otros, como resultado de este y de las reuniones mantenidas se manifiestan las siguientes propuestas y decisiones:

1. *En relación a las zonas UE-3b y UE-5a, la adaptación mantiene el grado de desarrollo que establecían las NNSS, es decir SUNCO. En el informe se expone que ese grado de desarrollo no corresponde actualmente con las zonas marcadas, por lo que se debería incorporar a SUC.*

   Se comprueba el estado actual de desarrollo de las dos zonas y se incorporan al SUC, por lo que las ARIs denominadas en el avance como 5 y 7 desaparecen y se reenumeran las siguientes. Se modifican los documentos tanto escritos como gráficos, para adaptarlos a la nueva situación.

2. *Como consecuencia del cambio anterior surge la necesidad de revisar y ampliar el cuadro de densidades y edificabilidades globales incluido en memoria, normas urbanísticas y planos.*

   Se incorpora al citado cuadro los datos de la zona industrial (antigua UE-5a) y el resto, tras comprobarlos de nuevo, se varían levemente. Además, se incluye el cuadro en los planos O.4 de Ordenación completa de suelo urbano, puesto que anteriormente no estaba.

3. *Se solicita por parte del Ayuntamiento que se cambie el formato de las fichas urbanísticas correspondiente a las ARIs de SUNCO.*

   Se realizan los siguientes cambios en las fichas:

   - En el título “Objetivos y determinaciones de ordenación detallada” se especifican las ordenanzas a aplicar, las alineaciones, la altura y número de plantas y los usos.

   - En los plazos de ejecución se ponen aquellos correspondientes a los pasos que quedan pendientes por realizar.

   - En el último cuadro de Previsiones de gestión se incluye si es pública o privada y los pasos pendientes de ejecutar.

4. *Se hace referencia en el informe a la inclusión de la estación de bombeo como equipamiento en suelo no urbanizable.*

   Tras reunión mantenida con el Servicio de Arquitectura y Urbanismo se decide incorporar la estación de bombeo como sistema local de equipamiento, pero con el nombre de “Pozo de la Vega del Recado”, así como incluir también el “Pozo del Pilar” como sistema local.

5. *En relación a la UE-5b, actual SUNCO/ARI/7/07 (nombrada como SUNCO8 en el avance), debería quedar justificado, en relación con el estado de desarrollo del área, la eliminación del planeamiento de desarrollo y la simple remisión a una reparcelación económica.*

   Se incluye en el apartado 4.3.2.3 de la memoria el siguiente párrafo como justificación del cambio:

   "Este ámbito está desarrollado y ejecutado en la actualidad y por tanto, la planimetría del PGOU grafía la ordenación existente en el PVR, eximiendo ya la obligación de la redacción del Estudio de Detalle."

6. *La ordenación del ARI 4 no resulta una ordenación coherente, debiendo ser susceptible de su división en dos para su gestión.*

   Se estudia la ordenación interior del ARI 4, y se divide en dos unidades SUNC/ARI/4/04 Y SUNC/ARI/5/05 (ya que el anterior ARI 5 ha desaparecido, al corresponder con la Residencial que se ha desarrollado), exigiendo Estudio de Detalle como instrumento de ordenación para las dos y presentando en planos la nueva ordenación.

7. *Falta la ficha de la Actuación Aislada.*

   Tras reunión mantenida con el Servicio de Arquitectura y Urbanismo se decide extraer la Actuación Aislada del ARI 6, incluyendo en el apartado 4.3.2.2 de la memoria el siguiente párrafo como explicación:
   "La vivienda de Residencial Casco incorporada en un principio a la original UE-4 (correspondiente a la vivienda nº 46 de la Calle Llana) se extrae de la misma, conformando la nueva SUNCO/6. Esta vivienda da fachada a la vía con infraestructuras suficientes para que se considere como Suelo Urbano."

   Se modifica el plano de ordenación completa de suelo urbano.

8. *Las densidades y edificabilidades que establecen las NNSS de Planeamiento habrá que mantenerlas a no ser que de manera justificada una vez estudiada la unidad se valore necesaria su modificación.*

   Se revisan los cálculos de las densidades y edificabilidades y se varían levemente. Todo ello queda justificado en el apartado 4.2.3.2 de la memoria, el estudio realizado y la forma de obtener los datos.

9. *La alineación de la calle Calvario procedente de las NNSS no está claramente reflejada en los planos.*

   Tras un estudio pormenorizado de la situación real de la citada calle se detecta un error en la planimetría base de las NNSS, por lo que se decide eliminar dicha alineación en la Adaptación. Se elimina la alineación del plano de ordenación completa de suelo urbano, además se incluye una justificación en el apartado 4.2.3.2. de la Memoria, y en el artículo 104 de las normas urbanísticas.

10. *Se podrían colocar los LIC en sentido inverso a la vista de que es más restrictivo el último.*

    Se modifica en la normativa urbanística el orden de los LIC, quedando como se indica a continuación:

    - 1º Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Río Guadamatilla y arroyo del Tamujar" (OE) (art. 159 a art. 144)

- 2º Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Río Guadalmez” (OE) (art. 158 = art. 143)

- 3º Suelo no urbanizable de especial protección. Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) “Sierra de Santa Eufemia” (OE) (art. 157 a art. 142)

11. *Se detectan algunas incoherencias y faltas entre el listado de usos y los aplicados al suelo no urbanizable.*

    Se revisan todos los usos y se rectifican las incidencias detectadas en los arts. 130 a 154 de las normas urbanísticas.

12. *En el catálogo de espacios y bienes protegidos aclarar si el inmueble que está protegido de la calle Mercado es el número 1 o 2.*

    Tras comprobar la parcela catastral se confirma que se trata del número 1, por lo que se unifica este número en las distintas menciones del inmueble en todos los documentos escritos.

13. *Las áreas transitorias deberán venir referidas a ARIs para las que se establece la ordenación detallada.*

    Se renombran todas las áreas como ARIs en todos los documentos, memoria, fichas urbanísticas, normas urbanísticas y planos.

14. *En las normas urbanísticas, en el artículo 144, de Edificación agropecuaria deberá regularse la ocupación total de las edificaciones.*

    Se define la ocupación total de las edificaciones en el punto 4.c. de dicho artículo.

15. *Se detectan algunas diferencias en la clasificación de los sistemas generales y locales en los distintos documentos.*

    Se revisan los distintos documentos y se rectifican las incidencias detectadas. Punto 3.5. de la Memoria se explican todos los Sistemas Generales y Locales de las NNSS y la Adaptación.

16. *En planos deberá definirse correctamente el espacio de lavaderos.*

    Se comprueba la situación real de la zona protegida de los lavaderos y se rectifica en los planos de completa y estructural de suelo urbano, así como en la ficha correspondiente del catálogo.

17. *No parece coherente la relación edificabilidad/densidad en el SUNCO 3.*

    Se recalculan los datos de densidad y edificabilidad del SUNCO 3 y resulta una variación en los datos, que se rectifica en la memoria, fichas urbanísticas y planos.

18. *Los elementos en suelo no urbanizable no son suelos de especial protección, son elementos, igual que en planos, aclarar cómo se denominan.*

    Se revisan los distintos documentos y se unifican las denominaciones, catalogando los suelos de especial protección como elementos y espacios según corresponda.

19. *Tabla: Calle mercado aclarar si es el número 1 ó 2. Falta A-14 Cortijos.*

    Respecto al inmueble de la Calle Mercado, ha habido confusión debido a que el inmueble físicamente tiene el número 2 en su fachada, pero en el registro de Catastro aparece como número 1, así que se ha decido respetar lo indicado por Catastro.
    Respecto a los Cortijos se incluyen en la tabla correspondiente.

20. *En general no existe coherencia en cuanto a protección de las normas subsidiarias y la protección que le sería de aplicación en el estricto cumplimiento del artículo 3 de la normativa de catálogo.*

    Tras revisar la documentación se modifican las incidencias encontradas.

21. *No debería aplicarse en los patios los niveles de intervención de los espacios.*

    Se incluyen los patios como elementos catalogados en lugar de espacios catalogados.

22. *Deberían definirse en su caso las protecciones de uso, no aplicar los de las ordenanzas.*

    Existen algunos errores materiales, debiendo revisarse las fichas. Las fichas en general carecen del rigor y descripción precisos al objeto de definir aquellas determinaciones de protección necesarias, las cuales quedarán de una forma clara reflejadas en el documento del catálogo.

    Tras una revisión de las fichas se modifican las incidencias encontradas y se completan. Las condiciones de uso se han definido para cada inmueble independientemente. Se han definido los niveles de intervención de cada elemento de los inmuebles catalogados y se han actualizado las fichas.

7.5.4. Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio

Por parte de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio se emite Informe de Incidencia Territorial en el Procedimiento de Aprobación de Instrumentos de Ordenación Urbanística:

Expediente: IT-14/09
Instrumento: Plan General de Ordenación Urbanística
Municipio: Santa Eufemia
Ámbito: Término Municipal
Promotor: Ayuntamiento
Redactor: Dª C. Moreno Lozano (arquitecto) y otros
Solicitud: Informe de Incidencia Territorial del Planeamiento Urbanístico.
Fecha: 16/02/2010

El informe señala las siguientes cuestiones:

El documento de Aprobación Inicial del PGOU de Santa Eufemia, de acuerdo a la posición y funciones asignadas a dicha ciudad en el Modelo Territorial de Andalucía, contenido en el POTA, así como por las propuestas que el mismo contiene, 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 en los nuevos planeamientos vigentes.

1. *No obstante, se señala la necesidad de que se incorporen referencias con respecto a la caracterización de dicho municipio en el Modelo Territorial de Andalucía (MTA), contenidas al respecto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en cumplimiento de lo previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (LOTCA), en relación con lo previsto por la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, LOUA.*

   Se añade un apartado nuevo en la memoria, el 2.1.2, en el que se refleja lo indicado.

2. *SNU de Carácter Rural: Dehesa. El planeamiento debe velar por la compatibilización entre el desarrollo de usos y actividades humanas con la preservación de los caracteres y valores*

definitorios del mismo, siendo fundamental para la consecución de este objetivo la conservación del arbolado de encinas y la integración paisajística de las edificaciones e instalaciones.

En la memoria, en el apartado 6.3.3.1 y en el artículo 153.1 se queda reflejado el objetivo de este punto.

7.5.5. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento

Por parte de la Unidad de Carreteras de Córdoba de la Dirección General de Carreteras se emite Informe según Art. 10.2 de la Ley 25/88, de Carreteras a la Adaptación a la Ley 7/2002 de las NNSS de Planeamiento de Santa Eufemia:

Referencia: UCO-1/08-4209
Asunto: Informe según Art. 10.2 de la Ley 25/88, de Carreteras a la Adaptación a la Ley 7/2002 de las NNSS de Planeamiento de Santa Eufemia
Fecha: 11/01/2010

1. *El informe de la Dirección General de Carreteras es favorable, si bien establece una serie de cuestiones que habrán de ser tenidas en cuenta tanto para los instrumentos de desarrollo del planeamiento, como en la ejecución de las actuaciones urbanizadoras.*

   En el art. 7 de las Normas Urbanísticas se incluye una anotación al respecto.

7.5.6. Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda

Con fecha 7 de Junio de 2011 el Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía emite informe al respecto del presente Plan, realizando las siguientes observaciones de acuerdo con el artículo 35 de la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía:

1. *Por lo que se refiere a las carreteras cuya titularidad corresponde a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, que discurren por el término municipal de Santa Eufemia, es decir:*

   - *A-3200.- Azuel a Santa Eufemia por Torrecampo y El Guijo*

   Las determinaciones urbanísticas incluidas en las citadas Normas, cumplimentan las prescripciones de la Ley y el Reglamento General de Carreteras, vigentes, en aquellos extremos relacionados con el Uso y Defensa de las Carreteras, como son la Protecci6n del Dominio Público Viario y Limitaciones a la Propiedad (Titulo II!, Ley de Carreteras de Andalucia).

   No obstante, en lo referente a la obtención de licencias de edificación para usos autorizables en suelo no urbanizable, en la zona de afección de las carreteras, se requerirá la previa autorización del órgano titular de la carretera (Articulo 62, Ley de Carreteras de Andalucía).

   Igualmente, en los tramos urbanos de la carretera citada, la concesión de licencias y autorizaciones por parte del Ayuntamiento, se atendrá a lo dispuesto en la citada Ley.

   Cabe decir que, con el fin de solventar esta petición, se ha incluido un párrafo en el punto 3 del artículo 32 “Actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia” de las normas urbanísticas, que determina esta mismo requerimiento.

7.5.7. Servicio de Carreteras de la Diputación de Córdoba

Por parte del Área de Infraestructuras y Desarrollo Sostenible de la Diputación de Córdoba se emite informe al respecto del presente Plan.

Referencia: apt / dy
Asunto: Traslado informe Servicio Carreteras – Adaptación del planeamiento de Santa Eufemia a la LOUA.
Fecha: 15 de Junio 2011

1. *En relación a lo dispuesto en el artículo 143 "Edificación vinculada a grandes infraestructuras", se considera que su redacción y contenido se opone a lo dispuesto en la legislación sectorial de carreteras, al establecer en su 5° apartado que "la ejecución y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos estarán sujetos a licencia municipal", incluyendo la ejecución y mantenimiento de las carreteras provinciales, las casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, instalaciones necesarias para conservación del dominio público viario (centros de mantenimiento de carreteras) y plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.*

   Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 39.1 de la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, "las obras de carreteras y de las instalaciones dedicadas a la conservación del dominio público viario, que se regulan en la presente Ley, tienen el carácter de obras públicas de interés general y no están sometidas a licencia urbanística, ni a otros actos de control preventivo que establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de los recursos que quepa interponer y del deber de informar al municipio afectado, previamente al inicio de las obras". Por lo tanto, se estima que la redacción de dicho apartado debe modificarse para adaptarse a la legalidad vigente.

   Se ha redactado de nuevo el apartado 5 de este artículo (ahora con nueva numeración 141) adaptándose a las determinaciones solicitadas.

2. *Respecto a la CO-8407, el tramo de la carretera que discurre por Santa Eufemia, esto es, del inicio al PK 6+725, no es de titularidad de la Diputación de Córdoba. Se trata de una vía incluida en la Red de Especial Interés Provincial de Córdoba a integrar en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, con carácter provisional y siéndole de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía, estando su titularidad pendiente de transferencia a la Diputación.*

   Se ha modificado la redacción del punto 1.3. e insertado una nota a pie de página aclarando esta especificación.

7.5.8. Consejería de Cultura

Por parte de la Consejería de Cultura se emite Informe en relación a Aprobación Inicial del PGOU.

Referencia: CPPH/jvv/aam
Asunto: Rdo. Certificación Acuerdo.
Expediente: IPLAN/25/09
Emplazamiento: T.M. de Santa Eufemia en Santa Eufemia
Fecha: 16/02/2010

Se valora en general positivamente el Documento de Adaptación a la LOUA del planeamiento general de Santa Eufemia en lo que respecta al patrimonio histórico.El número de elementos

incluidos dentro del Catálogo del Patrimonio Edificado se ha modificado con respecto al listado previo de las Normas Subsidiarias, primordialmente en lo que respecta al incremento de los inmuebles con protección de tipo estructural, que previamente estaban con proteccion ambiental Se valora positivamente la inclusión en el Catálogo de los bienes en suelo no urbanizable, así como el patrimonio industrial (Minas Viejas) y los Cortijos.

No obstante, deben de subsanarse las siguientes deficiencias detectadas:

A) Bienes Protegidos Específicamente.

1. *La Atalaya, aparece en el Catálogo de Bienes con protección estructural, debiendo de cambiar a integral, dada su estructura de tipo arqueológico y su reconocimiento como BIC.*

   Se modifica la protección establecida para La Atalaya, pasando a ser protección integral en la tabla de bienes y espacios protegidos de Memoria y Catálogo y en la Ficha de Catálogo correspondiente.

2. *Los entornos de protección de 50 y de 200 metros, establecidos en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, no quedan recogidos en el plano de Ordenación Completa del municipio y del núcleo urbano del Documento de Adaptación a la LOUA.*

   Los entornos de protección de 50 y 200 m no se han grafiado en los planos para evitar errores, ya que debido a la topografía del terreno, las distancias en proyección horizontal y en verdadera magnitud no coinciden, por lo que puede llevar a confusión.

   Con el fin de que quede perfectamente delimitado se ha incluido, en el artículo 91 Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas de suelo urbano y 156. Construcciones inmediatas a edificaciones protegidas de suelo no urbanizable de las Normas Urbanísticas un tercer apartado donde se establecen los entornos de protección. También se ha incluido en las fichas individuales de bienes y espacios protegidos del Catálogo.

3. *En el capítulo de Fichas de Planeamiento y Gestión, en las que se actúan en las inmediaciones del recinto amurallado, debe incorporarse el entorno de protección de 50 metros.*

   Se incorporan en las Fichas de Planeamiento y Gestión la descripción de los entornos de protección de 50 metros correspondientes en las siguientes Fichas.

   Ficha 1: calle Hospital
   Ficha 2: Chaparrillo
   Ficha 9: Traseras calle Toledo

4. *El documento de Adaptación debe recoger medidas que eviten la contaminación visual o perceptiva de los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, conforme al artículo 19 LPHA.*

   Se añade el artículo 89 “Condición de imagen urbana en edificios catalogados”, el 90 “Medidas protectoras que eviten contaminación visual en edificios, espacios o conjuntos catalogados”, el punto 4 del artículo 91 y el 2 del 156 en las Normas Urbanísticas donde se describen las medidas que se han de cumplir para evitar la contaminación visual de los elementos catalogados.

B) *Otros bienes del Patrimonio Histórico.*

1. *La ficha correspondiente al conjunto de Cortijos del término municipal, con protección de tipo ambiental, debe especificar claramente la ubicación específica de cada uno de ellos mediante sus respectivas coordenadas UTM y valorarlos de un modo más pormenorizado.*

   Tal y como se indica en el informe se ha completado la ficha y se han añadido las coordenadas UTM de cada uno de los cortijos independientemente.

2. *Con respecto a los restantes bienes del patrimonio histórico, se recomienda la inclusión en el Catálogo del Patrimonio Edificado, por sus valores patrimoniales, de los siguientes inmuebles incluidos en diferentes Inventarios:*

   - *Ermita de Nuestra Señora de las Cruces, también conocida como de Atocha.*

   Se ha incluido en el Catálogo, dotándola de protección integral y se ha añadido una ficha específica correspondiente a ésta.

7.6. INCORPORACIÓN DE LOS CONDICIONADOS DEL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL.

Por parte de la Consejería de Medio Ambiente se emite Informe Previo de Valoración Ambiental:

Referencia: SG/Coordinación
Asunto: Informe Previo de Valoración Ambiental
Expediente: CO-10-465 (EA-10-015)
Fecha: 09/02/2011

El Informe previo de valoración ambiental (IPVA) considera viable la actuación (Adaptación PGOU Santa Eufemia), siempre y cuando, además de que se cumplan las especificaciones señaladas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado del IPVA, se complete y se tenga en cuenta en el documento de aprobación provisional la siguiente información:

Inclusión en el documento de aprobación provisional de reserva de suelo necesaria para la construcción de un punto limpio. (apartado 3.6.1. del Informe).
Se corrijan dos errores materiales detectados en la documentación presentada. (apartado 3.11).
Consideraciones relativas a aguas superficiales y subterráneas (apartado 3.5.1)
Consideraciones de la sección de Patrimonio relativas al tratamiento del dominio público forestal en el PGOU (apartado 3.10).

A estos efectos se ha incluido en las normas urbanísticas el artículo 156. Control y corrección ambiental de las actuaciones derivadas de la ejecución del planeamiento, que incide en estos mismos requerimientos.

7.6.1. Inclusión de reserva de suelo para punto limpio

1. *El IPVA establece que el documento de planeamiento para aprobación provisional deberá incluir la reserva de suelo necesario para la construcción de un punto limpio, acorde con lo establecido en el artículo 103.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).*

   Por este motivo, el documento de PGOU de Santa Eufemia recoge el ámbito del punto limpio como SG-IS Punto Limpio. El punto limpio se localiza junto al campo de fútbol.

En la memoria se ha incluido el punto limpio en apartado 3.5.3.1 como Sistema General de Infraestructuras y Servicios.

En la Normativa Urbanística se ha incluido en los art. 126 Categorías (OE) y 155 Sistemas Generales (OE)
Se grafía en los planos de SNU O1.2 de ordenación estructural y O3.2 de ordenación completa.

7.6.2. Vías Pecuarias

1. *El documento de Adaptación a LOUA de Santa Eufemia respeta la clasificación de suelo dispuesta en el planeamiento vigente refundido, realizando unos pequeños ajustes, de los cuales cabe indicar que el señalado como "Modificación del límite Este, debido a la configuración real del parque existente, por el camino que lo bordea" tiene que tener en consideración, y por tanto respetar, a las vías pecuarias con la que es colindante la Colada de El Guijo a Santa Eufemia (por el Sur) y vereda de Córdoba a Almadén (por el Oeste.)*

   El documento de planeamiento adaptado a LOUA no altera ninguna determinación de este sistema de espacio libre, que ya se encontraba ejecutado con anterioridad al proceso de adaptación del planeamiento vigente. En realidad, lo único que se debe señalar es que la presente Adaptación (PGOU) incorpora una base planimétrica más actualizada, a la que se han ajustado las determinaciones del planeamiento vigente. Así pues, el PGOU tan sólo se limita a plasmar sobre la base planimétrica oficial (la facilitada por el Instituto de Cartografía de Andalucía a través de la Delegación de Vivienda y Obras Públicas) las determinaciones del planeamiento vigente, que en este ámbito no contaba en las NN.SS. precedentes con una base topográfica adecuada y ajustada a la realidad.

2. *Por otro lado, en la documentación presentada se han detectado los siguientes errores materiales, que deben quedar corregidos con el fin de que el documento represente la realidad: en el Plano O1.1. SNU Ordenación Estructural, no se ha grafiado correctamente la vía pecuaria Colada a los Pedroches; la longitud de la colada del Calvario o Palomar que no es de 2.000 metros, sino de 200; y la superficie aproximada del descansadero de la Era de la Nava que es de 3,5 ha y no de 3 ha, como aparece en el PGOU.*

   Se corrige en el plano de ordenación estructural (O1.1.SNU) el error de grafismo detectado.

   Se corrigen los errores materiales relativos a la longitud de la colada del Calvario o Palomar y la superficie aproximada del descansadero de la Era de la Nava en el apartado 6.3.1.5. de la Memoria.

7.6.3. Consideraciones en materia de aguas

Santa Eufemia participa de dos cuencas hidrográficas: Guadalquivir y Guadiana. Los órganos de cuenca respectivos han emitido su preceptivo informe tras la aprobación inicial del PGOU Adaptado. El condicionado del Informe Previo de Valoración Ambiental subsume el informe de la Agencia Andaluza del Agua. A continuación se reproduce la contestación efectuada al informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Al igual que en el resto de informes emitidos por la Agencia Andaluza del Agua a documentos de Adaptaciones a LOUA de PGOU, la mayoría de determinaciones que se contienen son informativas y se refieren a futuros instrumentos de planeamiento general o desarrollo del planeamiento vigente, que habrán de tenerlas en cuenta. No se trata, pues, de deficiencias a subsanar. No obstante, a continuación se precisa una cuestión planteada en dicho informe, que sí puede considerarse para el documento de aprobación provisional del PGOU (Adaptación a LOUA) de Santa Eufemia.

1. *La categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica es de aplicación a todos los cauces del término municipal bajo la denominación de SNUEP Cauces, Riberas y Márgenes. El artículo 155 (actual art. 147) de las normas urbanísticas de la presente adaptación regula los usos de este tipo de suelos. En él debe de quedar claro que todos los usos que se indican como permitidos o autorizables a efectos de aplicación del régimen urbanístico deben de disponer de autorización del órgano competente, y en este caso ya que se trata de actuaciones en zona de policía deben de tener siempre autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua, por lo que se propone su modificación en este sentido.*

   Aclaración artículo 147, en el sentido de que el régimen de usos definidos en el apartado 3 se entiende sin perjuicio del sometimiento complementario a las disposiciones de la legislación sectorial de aplicación. Todos los usos definidos como permitidos o autorizables deben disponer de autorización, y en este caso, ya que se trata de actuaciones en Zona de policía, deben de tener siempre autorización previa de la Agencia Andaluza del Agua.

   Se ha matizado la redacción de los apartados 1 y 2 para, aún a riesgo de resultar reiterativos, remarcar el sometimiento de las actuaciones que se desarrollen tanto en la zona de servidumbre y de policía, como dentro del ámbito específico de regulación urbanística (50 m en ríos y 25 m en los arroyos), a la autorización del órgano competente en materia de Aguas.

   Asimismo se modifica y amplía la redacción del artículo 127 en el Capítulo 1 del Título IX Normativa específica en suelo no urbanizable. En la nueva redacción se establece de forma expresa que la implantación de usos previstos en el PGOU, se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas sectoriales, citando entre otras la de Aguas. Además, se especifica que no podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos

   Con estos cambios queda nítidamente recogida en el Plan la singularidad en cuanto a autorizaciones de uso de las actuaciones que se desarrollen dentro del ámbito de afección sectorial de la legislación de aguas y demás legislaciones concurrentes.

7.6.4. Tratamiento del dominio público forestal en el PGOU

Del IPVA se colige la necesidad de que el PGOU ponga de manifiesto con mayor claridad la singularidad del dominio público forestal a efectos de autorizaciones de usos y procedimientos para que su implantación sea viable, cuestión esta a la que se ha tratado dar respuesta desde la técnica urbanística acorde con los objetivos pretendidos por la Sección de Patrimonio de la Delegación de Medio Ambiente:

1. *Dadas las limitaciones que establece la normativa de referencia a las posibles recalificaciones de estos montes, se considera necesario que en el documento de Adaptación de la Normativa en Vigor a la LOUA se enumeren los montes públicos existentes en el municipio; que sus límites se incorporen en los planos del documento y que se especifique de forma expresa las limitaciones que les otorga la ley forestal estatal y andaluza por su carácter demanial y/o utilidad pública.*

   Se ha incorporado el dominio público forestal al PGOU de dos maneras dependiendo si el monte público está incluido o no en el ámbito de un espacio protegido (LIC en este caso).

   En el caso en el que el monte de dominio público no esté incluido en un suelo de especial protección por legislación específica, por constituir un espacio protegido, ha constituido una categoría expresa de suelo: SNUEP Montes Públicos. Ello ha obligado a modificar la Memoria (punto 6.2.1. Zonificación, punto 6.3.1 – en el que se ha insertado el punto 6.3.1.4. Suelo no Urbanizable de Especial protección Montes Públicos y desaparece el punto 6.3.2.3. Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajístico Sierra de El Viso –al coincidir éste,

en toda su extensión, con el Monte Público Los Accesos), la planimetría de ordenación (incluyendo la nueva zona) y las normas urbanísticas se ha añadido el artículo 145 suelo no urbanizable de especial protección: monte público (OE).

Por otro lado, cuando el terreno de dominio público forestal se encuentra dentro de un espacio protegido, clasificado como SNUPEP por legislación específica, el criterio seguido en ésta y en el resto de Adaptaciones promovidas por la Diputación de Córdoba, ha sido el de establecer una jerarquía a efectos de zonificación con la finalidad de que cada punto del territorio tenga un único régimen urbanístico de aplicación. Consecuentemente, prevalece a efectos de clasificación de suelo, los espacios naturales protegidos (REMPA y Red Natura 2000) sobre los Montes Públicos o los espacios protegidos por el PEPMF.C, Tal orden de jerarquía ha sido valorada positivamente por la propia Consejería de Medio Ambiente.

Sin embargo, en este supuesto sí que parece oportuno como ha solicitado la Delegación en otros casos similares, un reconocimiento de la singularidad del dominio público forestal en el instrumento de planeamiento. Para ello, se han introducido dos innovaciones del PGOU que se presenta para aprobación provisional:

- Se incorpora a la planimetría de ordenación completa y estructural el perímetro del dominio público forestal, para que desde el planeamiento urbanístico pueda colegirse la sujeción a la legislación sectorial de aplicación, tanto en el régimen de autorizaciones como de procedimientos patrimoniales necesarios para la implantación de los diferentes usos.

- Se modifican las Normas Urbanísticas para mencionar expresamente y/o recalcar el sometimiento de las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en terrenos afectos al dominio público forestal al régimen de autorizaciones y procedimientos que establecen la legislación forestal y patrimonial.

  Hay que reseñar que la necesidad de contar con la preceptiva autorización de los órganos sectoriales correspondientes se contiene en el apartado de “tramitación” de cada uno de los usos que constituyen actuaciones de interés público (artículos 143 a 152). Concretamente se realiza mediante remisión, uso a uso, al artículo 42 de la LOUA, que en su apartado 3 especifica que “las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, <u>sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas</u>”, entre las que evidentemente se encuentra la forestal.

  No obstante, para remarcar la singularidad en cuanto a autorizaciones de uso y procedimientos a seguir en el dominio público forestal, se introducen dos cambios en el articulado:

  - Se ha incluido un nuevo apartado en el artículo 145 de las normas urbanísticas, -en cuyo ámbito de aplicación se insertan los montes de dominio público de Santa Eufemia-, que remite expresamente a la legislación forestal y patrimonial de aplicación.

    “3. La ejecución de los usos permitidos o autorizables que se enumeran a continuación se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en las legislaciones concurrentes y complementarias de aplicación, entre las que cabe reseñar por su incidencia en el ámbito de afección de este artículo, la legislación

ambiental relativa a espacios protegidos[2], urbanística[3], forestal[4] y patrimonial[5]. Desde la planificación urbanística se pretende que el régimen urbanístico que establece el presente artículo para los terrenos incluidos en este espacio protegido sea adecuado, coherente y compatible con los objetivos de preservación medioambiental".

- Se ha modificado el artículo 127, que antes hacía alusión únicamente a normativas complementarias, para aludir también a las normativas concurrentes.

Estas innovaciones de la normativa, unidas a la identificación en planimetría del dominio público forestal, "cierran el círculo" que establece la singularidad de los terrenos forestales a efectos de implantación de usos urbanísticos.

7.7. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS SEÑALADAS EN EL ACUERDO DE LA CPOTU DE 6 DE NOVIEMBRE DE 2012, POR EL QUE SE APRUEBA DEFINITIVAMENTE DE MANERA PARCIAL CON SUSPENSIONES EL PGOU DE SANTA EUFEMIA Y SE ORDENA LA PUBLICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Tras la Aprobación Provisional por parte del Pleno de Ayuntamiento de 28 de noviembre de 2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo emite Informe al documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Instrumento de planeamiento general vigente del término municipal de Santa Eufemia (Córdoba).

En los siguientes apartados se detallan las incidencias textuales detectadas por dicho informe y se redacta a continuación la respuesta a las mismas.

La referencia del informe es la siguiente:

Referencia: Urbanismo P-10/12
Asunto: Notificación resolución COPT y U Córdoba
Expediente: P-10/12
Fecha: 07/11/12

7.7.1. En relación con la documentación del PGOU

1. *Los colores y tramas utilizados para identificar las categorías del suelo no urbanizable y las calificaciones del suelo urbano no consolidado en los planos, impiden distinguir las mismas, debiendo adoptarse una gama de colores y/o tramas que permitan una identificación inequívoca de dichas categorías y calificaciones.*

   Carácter de la subsanación:

   - **o** Planos

   - Se han adoptado los cambios precisos en la grafía (colores y/o densidad de tramas) de los planos para dar solución a esta incidencia.

[2] Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y la Biodiversidad

[3] Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Provincia de Córdoba

[4] Ley 43/2003, de Montes; Ley 2/1992 Forestal de Andalucía; Decreto 208/1997 Reglamento Forestal de Andalucía.

[5] Ley 4/1986 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y Decreto 276/1987 Reglamento de aplicación de la LPA.

2. *Aun cuando puede entenderse que siguen vigentes las previsiones económicas del planeamiento vigente, al no incorporar nuevos suelos ni actuaciones, debe incorporarse como documento integrante del presente PGOU el correspondiente estudio económico-financiero, en cumplimiento del art. 19.1.a.3' de la LOUA.*

Carácter de la subsanación:

- **o** Estudio Económico Financiero

- Se ha redactado el documento.

7.7.2. En relación a la definición de la ordenación estructural y pormenorizada

1. *Resulta incorrecto el ámbito de aplicación de las zonas del suelo urbano dispuesto en la innovación (art. 92 de las Normas Urbanísticas y aptdo. 4.1.1 de la Memoria Justificativa), por cuanto el mismo se circunscribe solo al suelo urbano consolidado, debiendo incluir también el no consolidado incluido en ARIs, según lo dispuesto por el art. 10.1.d de la LOUA.*

El artículo 92 de las NNUU actualmente se contempla en el Título VII Normativa Específica (NE) en Suelo Urbano Consolidado (SUC). Posteriormente existe un Título VIII Normativa Específica (NE) de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Se ha quitado el término Consolidado del título VII con el fin de referirse al Suelo Urbano (incluyendo ARIs). Para aclarar conceptos de ordenanzas y zonas, se han explicado en determinados puntos del documento.

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- Memoria Justificativa apartado 4.1.1. El cuadro donde se especificaban las zonas (áreas homogéneas y continuas) que estaba en el punto “4.1.1. Suelo Urbano Consolidado” se ha puesto en el “4.1. Delimitación de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado”, añadiendo el siguiente párrafo:

  > “En Suelo Urbano se presentan tres zonas homogéneas, las cuales tienen distintos parámetros de edificabilidad y densidad globales. Estas zonas se especifican en el siguiente cuadro:”

- **o** Normas urbanísticas

- El Título VII NE en SUC se renombra de nuevo como "Normativa Específica en Suelo Urbano", eliminando toda referencia a "Consolidado" tanto en el título como en todo el artículo 92.

- En el artículo 92.1 se aclara el concepto de zonas, quedando la introducción como sigue:

  > “Las "zonas" son ámbitos continuos que incluyen las parcelas lucrativas y las dotaciones. El Plan distingue las siguientes zonas en suelo urbano, en función de sus características específicas de uso, tipología e intensidad edificatoria:

a. Residencial Casco
b. Extensión Urbana
c. Industrial.”

- En el artículo 92.2. se explica el concepto de zonas de ordenanzas a diferencia de las zonas, especificando cuáles son las de nuestro municipio. Esta aclaración se hace con objeto de realizar una introducción a las ordenanzas que posteriormente se detallan en los Capítulos del 2 al 5 de este mismo título. Dicho artículo 92.2 queda como sigue:

  “Las ordenanzas son ámbitos discontinuos que no incluyen dichas dotaciones. Éstas se delimitan en los planos de completa O.4, correspondiendo a las siguientes:

  a. Residencial Casco
  b. Extensión Urbana
  c. Edificación Aislada
  d. Industrial.”

- Se sustituye la palabra “zona” por “zona de ordenanzas”, en los siguientes artículos: 95, 101, 103, 111, 117 y 122.
-
- Se añade un punto 3 en el artículo 124 del Título VIII Normativa Específica de Suelo Urbano no Consolidado que hace referencia en concreto a esta categoría de suelo, a su desarrollo y ejecución. Este punto dice lo siguiente:

  " 3. En estas áreas de reforma interior, y para su desarrollo, serán de aplicación las Normas Particulares Residencial Casco, Extensión Urbana, Edificación Aislada y Zona Industrial del Título anterior según vengan aquellas calificadas en los Planos O4. 1 y O4. 2 Ordenación Completa del Núcleo Urbano."

2. *Igualmente resultan incompletas o inadecuadas las siguientes determinaciones de la innovación en relación a dichas zonas: faltan los parámetros de edificabilidad, uso y densidad global de las zonas de edificación aislada e industrial en las Normas Urbanísticas, y los de edificación aislada en los planos de ordenación O2 y O4;*

   Los parámetros correspondientes a Edificación Aislada no deben aparecer. La explicación a ello es que el cálculo de las zonas homogéneas se realiza exclusivamente respecto a la edificabilidad y densidad del SUC. La totalidad de Edificación Aislada está en SUNC, por lo que NO se considera como zona.

   No obstante, sí se ha observado la falta de parámetros en las Normas Subsidiarias respecto al Uso Industrial.

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

   - Normas urbanísticas

   - Para los parámetros del uso Industrial se ha añadido el artículo 118 “Uso, densidad y edificabilidad global (OE)”. Esto hace cambiar la numeración de los siguientes artículos. El art. 118 queda como sigue:

"Artículo 118. Uso, densidad y edificabilidad global (OE)

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna a la zona los siguientes usos y edificabilidades globales:

- Uso global: Industrial

- Edificabilidad global: 0,67 m²t/ m²s

La edificabilidad global se ha determinado en el ámbito de la propia zona, conforme se recoge en el plano de ordenación estructural O.2."

3. *Falta la delimitación concreta de dichas zonas en los planos de ordenación estructural O2.; existe una confusión en la definición del ámbito de aplicación de las "ordenanzas" y las "zonas" del suelo urbano, por cuanto se definen igual en las Normas Urbanísticas, debiendo independizarse teniendo en cuenta que las "zonas" son ámbitos continuos que incluyen las parcelas lucrativas y las dotaciones, mientras que las ordenanzas son ámbitos discontinuos que no incluyen dichas dotaciones, además las primeras se delimitan en los planos de ordenación estructural y las segundas en los de ordenación completa.*

Sí se detecta la falta de localización de las zonas homogéneas, por lo que se procede a hacer un esquema gráfico de las mismas y grafiarlo en el plano de ordenación estructural.

Para solventar la confusión de conceptos que se reflejaba en el documento respecto a "zonas" y "ordenanzas", se ha optado por cambiar "zona" por "zona de" en determinados artículos tal y como se describió anteriormente. Por ello, damos por solventada esta incidencia con el punto anterior.

<u>Carácter de la subsanación:</u>

- **o** Memoria

- Apartado 4.2.3.2. "Tipología edificatoria (en SUC)". Se describen la Residencial Casco y la de Extensión Urbana. No obstante, se nombra también la existencia de ordenanza de Edificación Aislada, pero no se especifica que ésta está actualmente en SUNC, por lo que se aclara quedando como sigue:

  "A estas tipologías dominantes se le añade, en presencia más minoritaria, la de Edificación Aislada, correspondiente a edificación exenta respecto de los linderos de la parcela y ubicada en el presente plan en Suelo Urbano No Consolidado."

- En la línea siguiente del mismo apartado se cambia la redacción puesto que confunde términos de "ordenanza" y "zonas". También respecto a este aspecto se corrigen las expresiones reflejadas en el primer párrafo de Residencial Casco y de Extensión Urbana del punto 4.2.3.2.

- **o** Normas Urbanísticas

- Se procede a corregir las expresiones que se comentaron en el punto 1 del anterior apartado 7.7.2.

- **o** Planos

- Los planos O2.1 y O2.2 se han unido en uno sólo “Plano O2” al permitirlo la escala e información que contiene con el objeto de ser más cómoda su consulta.

- En el plano estructural O2 se ha representado un esquema de las zonas homogéneas de este municipio (zona Residencial Casco, zona Extensión Urbana y zona Industrial), si bien las ARIs se han dejado en blanco al no formar parte del cálculo de estos parámetros.

- En este mismo plano en cuadro de las zonas se ha sombreado la tabla de parámetros de la leyenda con el color correspondiente a las mismas.

ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD	EDF. GLOBAL
Residencial Casco	Residencial	62 viv/Ha	1,13 m²t/m²s
Extensión urbana	Residencial	69 viv/Ha	0,99 m²t/m²s
Industrial	Industrial	---	0,6726 m²t/m²s

4. *A efectos del cumplimiento del estándar del art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, la innovación se limita a constar el cumplimiento del mínimo exigido por la LOUA, debiendo incorporar de manera expresa dicho estándar. Igualmente, resulta inadecuada la metodología de cálculo del estándar incluido en la memoria del documento (aptdo 3.5.3.2), por cuanto no se ha tenido en cuenta la población potencial total del PGOU, es decir la población del padrón más la población de las actuaciones urbanísticas residenciales del PGOU.*

Efectivamente se detecta que no se tiene en cuenta la población potencial para el cálculo del estándar, así como la falta expresa del mismo.

Para el nuevo cálculo, se procede como sigue:

- Se ha aplicado las densidades de las ARIs a su superficie, obteniendo el número de viviendas total de crecimiento futuro (ver fichas).
- Se aplica un parámetro medio de hab/viv de 2,40 y se calcula la futura población.
- Con el total de ésta más la actual se obtiene la población potencial.
- Se estudian las características de los Sistemas Generales de Espacios Libres que se proponían y se detecta que se consideraron como SG para el cómputo un espacio libre de topografía muy accidentada (Paseo arbolado del Parque de Valdecañas -al que se le denomina actualmente Ladera de Valdecañas para no inducir a confusión-) y otro situado en Suelo No Urbanizable (área que circunda el entorno a la Fuente del Pilar y que se explica más detenidamente en el punto 4. del apartado 7.7.3. de la presente Memoria). Era excesiva la superficie designada a SGEL y ahora bien suficiente con las destinadas definitivamente a esta calificación, por ello y por la topografía escarpada, se eliminan ambos del cálculo del estándar.
- Con estos números se procede a calcular el estándar de nuevo.

<u>Carácter de la subsanación:</u>

- **o** Memoria

- Como se ha mencionado anteriormente, observando la confusión que generaba la nomenclatura de Parque de la Ladera de Valdecañas (el situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén) y el Paseo Arbolado del Parque de la Ladera de Valdecañas, en estos puntos se ha nombrado al primero como “Parque de Valdecañas” y al segundo como “Ladera de Valdecañas”.

- Apartado 3.5.3.2. “Sistema General de Espacios Libres”. En su apartado “Cumplimiento del estándar mínimo requerido”, se elimina de la lista el área que circunda a la Fuente del Pilar. Se redacta de nuevo todo el punto incluyendo los errores detectados, quedando como sigue:

  “Cumplimiento del estándar mínimo requerido

  Según el Servicio de Información Multiterritorial de Andalucía, la población de Santa Eufemia en el año 2015 asciende a 859 habitantes.

  Por otro lado, el factor medio de habitantes por vivienda es de 2,40.

  Así, la población prevista que este documento recoge es la siguiente:

  SUC. Población actual: 859 habs

  SUNC. El crecimiento previsto de viviendas aplicando las densidades y redondeando al entero superior en cada una de ellas es de 252, que por el parámetro medio de 2,40 hab/viv da un total de 605 habitantes.

  Por tanto, el valor de referencia, sumando la población actual y la proyectada es de 1.464 habitantes.

  A efectos del artículo 10.1.A) c.1) de la LOUA, en cuanto a reservas de Sistemas Generales de Espacios Libres, se detectan las siguientes zonas a efectos de cómputo*.

1)	Parque de Valdecañas (el situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén) (en Suelo Urbano)	3.237,25 m2.
2)	El Parque Este (en Suelo Urbano)	4.245,44 m2
3)	La Plaza Mayor (en Suelo Urbano)	465,14 m2
4)	Zona libre anexa a la Piscina Municipal (en Suelo Urbano)	1.308,54 m2
	TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	9.256,37 m2

  (*) para el cálculo del estándar no se computará la Ladera de Valdecañas debido a su topografía tan accidentada, quedando así los SGEL más aptos para el uso de los ciudadanos.

  Por tanto, con estos datos se llegaría a un estándar para sistemas generales de espacios libres por habitante de 6,32 m2 por habitante, dentro de la horquilla exigida (5-10 m2/hab).”

- Punto 3.5.4.1. Se añade el área que circunda la Fuente del Pilar como Sistemas Locales de Espacios Libres.

- Punto 3.5.5. “Cuadro comparativo entre Sistemas Generales del PVR y la Adaptación PGOU”. Se corrige la numeración al quitar el sistema general antes citado de la lista de Sistemas Generales (Área que circunda a la Fuente del Pilar).

- Punto 3.5.6. “Cuadro comparativo entre Sistemas Locales del PVR y la Adaptación PGOU”. En el cuadro comparativo se añade el código del eliminado como Sistema General en la fila de SNU.

- Punto 6.4.1.2. relativo a Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable. Se quita el área que circunda a la Fuente del Pilar del apartado Sistema General de Espacios Libres y se añade al punto 6.4.2.2. referido a los sistemas locales de la Adaptación.

o Planos

- Plano O2. Se quita SGEL del área alrededor de la Fuente del Pilar, quedando en blanco toda su superficie.

- Plano O4.2. Se quita SGEL de la zona citada previamente.

7.7.3. En relación con el suelo urbano y los sistemas generales.

1. *La innovación adolece de justificación para la eliminación del equipamiento calificado en el planeamiento vigente entre el n° 24 y el 26 de la calle Córdoba, así como el cambio de uso del terreno a residencial, y todo ello además sin que, en su caso, se haya garantizado el cumplimiento de las medidas de ordenación previstas en el artículo 36.2.a.2ª y 5ª de la LOUA.*

   El equipamiento al que se refiere este punto es la estación de la compañía de Telefónica, el cual estaba calificado en las NNSS como sistema de equipamiento-infraestructura. Se solventa el error y se mantiene la calificación como dotaciones equipamiento.

   Carácter de la subsanación:

   o Memoria

   - En el punto 3.5.4.2. y en el 4.2.3.3. se añade al listado de Sistemas Locales de Equipamientos y Dotaciones en Suelo Urbano Consolidado (señalando que es privado).

   - Punto 3.5.6. cuadro comparativo. Se añade su código a la columna de Adaptación PGOU.

   o Planos

   - Plano O4.2. Se sombrea con la trama de Dotaciones Equipamientos a esta parcela. Además se le pone un “PRIV” que simboliza la propiedad privada de esta instalación.

2. *La identificación de los elementos y espacios protegidos en los planos de ordenación completa mediante una trama opaca, impide ver la calificación del suelo, recomendándose la identificación mediante una trama rayada más el código alfanumérico correspondiente al elemento protegido. En este sentido, existe una indeterminación en la calificación de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Encarnación (que en el planeamiento vigente es un equipamiento, debiéndose por tanto recoger en la innovación como equipamiento privado), así como en la calificación del Ayuntamiento.*

   Es un tema de grafismo e indeterminación de la Iglesia como equipamiento privado.

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- En el punto 3.5.4.2. y en el 4.2.3.3. se señala la condición de privado junto a "Iglesia de la Encarnación".

- **o** Planos

- Planos O2, O4.1. y O4.2. Se ha cambiado la trama opaca roja de los elementos y espacios protegidos que aparecen en los planos de ordenación estructural y completa a una trama rayada para que se vea la calificación (los elementos lineales -murallas- se han especificado con una polilínea discontinua). En la leyenda se ha igualado las tramas correspondientes a los elementos protegidos. La Iglesia y Telefónica serían equipamientos privados, por lo que se señala con un "PRIV" en los planos de Ordenación Completa y en la leyenda.

3. *La ordenación del suelo urbano dispuesta por el plano O4 para la zona industrial, coincidente con la antigua UE-5a, se debe corregir en el sentido del informe del Ministerio de Fomento de fecha de 14 de mayo de 2.012, en relación con la eliminación de la conexión del viario urbano con la N-502.*

   El citado informe expone que la Carretera Nacional N-502 de Ávila a Córdoba discurre por el término municipal de Santa Eufemia; que en 2007 se informó (favorablemente con prescripciones) la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las NNSS que afectaba al núcleo de Santa Quitería (antigua UE-5) y que en este informe se concluye como condición, que todos los movimientos de entrada y salida se resolverían por los accesos existentes, indicando que no se autorizaban nuevos accesos a la N-502.

   Es, por tanto, que hay que dar una respuesta a esta condición. Desde esta Adaptación se plantea una rotonda de radios interior 5,30m y exterior 12,50m para facilitar la intervención de los medios externos de extinción y solventar el "espacio suficiente para maniobra" requerido en el Código Técnico de la Edificación para vías de acceso sin salida de más de 20m.

   Esto haría que se planteara una Actuación Aislada AA2 (de la cual se realiza ficha correspondiente) con el fin de gestionar el suelo necesario para la realización de esta glorieta. Esta solución se propone de manera provisional para dar respuesta al informe y hasta que se pueda solventar de una forma más acorde desde el punto de vista del trazado urbanístico.

Nueva distribución de la solución expuesta.

Imagen del Google de la zona anexa a carretera.

Imagen del Google del ámbito.

El cuadro comparativo de superficies de la Modificación puntual a las NNSS y la solución planteada es el siguiente:

POL. IND (6.227,97 M^2)	SUPERFICIES DE LA MODIFICACIÓN	SUPERFICIES SOLUCIÓN
Zona verde	416,16	466,99
Suelo Lucrativo	4.044,24*	3.271,24
Expropiación	---	478,81

(*) obtenidos del suelo total menos el viario, equipamientos y espacios libres:

POL IND: 6.012,00-1.148,62-402,98-416,16 = 4.044,24 (edif=0,67269 -en Modif-)

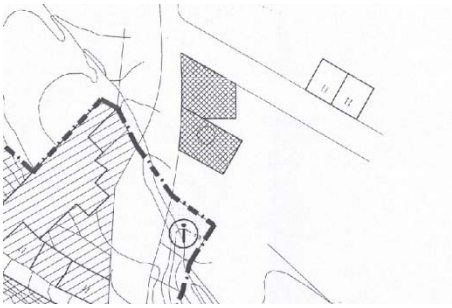
4. *No queda justificada en la innovación la condición de "sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable" del entorno de la Fuente del Pilar en relación al art. 10.1.A.c de la LOUA.*

El espacio verde de esta zona es de reciente construcción, por lo que en las NNSS sólo venía señalado el equipamiento. Esta superficie ha sido desarrollada para crear un área de esparcimiento alrededor de la Fuente del Pilar, formando un conjunto de gran interés para el municipio de importancia y atractivo suficientes. La Adaptación hasta ahora ha calificado a esta zona como Sistema General, sin embargo, habiendo estudiado y contabilizado la superficie en el núcleo destinada a SGEL, se considera ésta suficiente y se varía la calificación de esta zona pasando a ser Sistema Local de Espacios Libres.

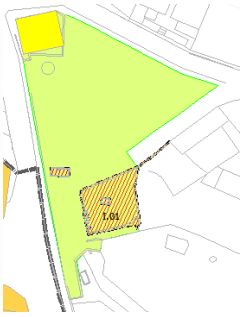
La Adaptación se ciñe pues a representar la realidad existente en esta área, los ajustes que se realizan en este aspecto son los siguientes:

- Se corrige la superficie reflejada en las NNSS correspondiente a la nave de titularidad municipal y se mantiene como dotación de equipamiento.
- Se grafía la superficie destinada al actual Sistema Local de Espacio Libres, inexistente en las NNSS.

En las imágenes siguientes se muestran la calificación en las NNSS y en la Adaptación. Posteriormente, unas fotografías del estado actual de este espacio libre para su comprobación:



Calificación en las NNSS



Calificación en la Adaptación

Vista aérea de la zona

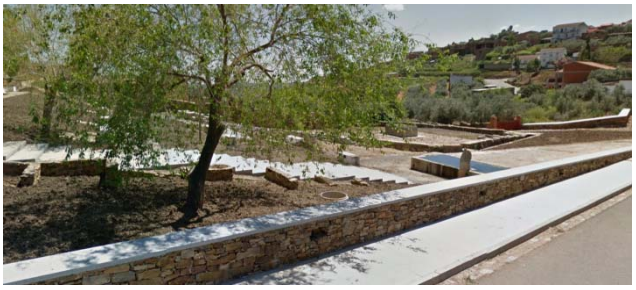


Imagen con los restos de la Fuente del Pilar

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- Se elimina el apartado “En Suelo no Urbanizable” del punto 3.5.3.2. de la Memoria, donde se indicaba este espacio como SGEL.

- Punto 3.5.4.1. se añade un apartado “En Suelo no Urbanizable” para dar explicación acerca de la consideración como Sistema Local de Espacios Libres al entorno de la Fuente del Pilar.

- En el punto 3.5.5. “Cuadro comparativo entre SG del PVR y la Adaptación PGOU” se elimina este espacio, reenumerando los siguientes. Igualmente, en el punto siguiente 3.5.6. “Cuadro comparativo entre Sistemas Locales del PVR y la Adaptación PGOU” se añade este espacio (num. 28).

- En el punto 6.4.1.2. “Adaptación de los Sistemas Generales de las NNSS a la LOUA” se elimina el apartado “Sistema General de Espacios Libres”.

- **o** Planos

- Plano O2. Se quita SGEL de este espacio quedando en blanco al eliminar su trama.

- Plano O4.2. Se quita SGEL de la zona citada, quedando como sistema local.

5. *Igualmente, la innovación adolece de la justificación de la eliminación del equipamiento calificado por el planeamiento vigente en dicho entorno.*

Efectivamente se detecta el error que en los Planos O2. y O4.2. este edificio no viene calificado de ninguna manera. La Adaptación mantiene la calidad de Equipamiento que tenía en las NNSS y ajusta su delimitación a la realidad física existente.

En las imágenes siguientes se muestra esta instalación:

Vista suroeste de las instalaciones

Vista norte de las instalaciones

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- Se revisa el listado del punto 3.5.4.2. “Sistema Local de Equipamientos y Dotaciones” y se comprueba que esta nave SÍ aparecía en el apartado de Suelo No Urbanizable como sistema local. En la memoria está correcto, siendo exclusivamente un error de grafismo.

- **o** Planos

- En el plano O4.2. se sombrea este área con el color correspondiente a dotaciones equipamientos.

7.7.4. En relación a las áreas de reforma interior

Una cuestión fundamental relacionada con las deficiencias a subsanar en este apartado es el desajuste existente entre edificabilidad, densidad y superficie de techo destinada tanto a vivienda libre como a la VPO.

A continuación se aclaran los puntos fundamentales que, con carácter general, han sido base para solventar estas deficiencias:

- Las edificabilidades nuevas obtenidas serán producto de la aplicación de las ordenanzas de cada una de las zonas a los ámbitos estudiados.

  Efectivamente se comprueba la contradicción en algunas ARIs entre las edificabilidades adjudicadas en el documento suspendido y las posibles a materializar con las ordenanzas. Es por ello que se realiza un estudio exhaustivo en cada uno de estos ámbitos aplicando las ordenanzas y se obtienen las nuevas edificabilidades reflejadas en las fichas actuales.

- En cuanto a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado de las NNSS, existen distintos casos:

  1. Ámbitos que no se consideraban ordenados y requerían de un Estudio de Detalle para su desarrollo (Actuales ARIs 1 y 2). En éstas, se hereda la necesidad de una ordenación más estudiada y se les sigue exigiendo ese Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento. Sólo se ajusta la edificabilidad a la aplicación real de las ordenanzas, por lo que la exigencia del 30% de VPO se calcula al exceso de ésta.
  2. Áreas que se consideraban ya ordenadas y a las que no se les solicitaba algún Estudio de Detalle o Plan Especial como instrumento de planeamiento de desarrollo (resto de las actuales ARIs). Entre éstas distinguimos dos casos:
     - 2.1. Aquellas en las que se heredan estas condiciones (ARIs 6, 7, 8 y 9). Éstas no tienen la obligación de reservar el 30% de edificabilidad para VPO, sin embargo, en el caso concreto de la ARI 9 se mantiene parte de la VPO propuesta en las NNSS.
     - 2.2. Aquellas en las que existe la necesidad de adaptar a la realidad física existente y se les atribuye un Proyecto de Reparcelación Económica (ARI 3) o en las que en este documento se propone una ordenación previa con el objeto que en un futuro se estudie más pormenorizadamente la situación a través de un Estudio de Detalle o Plan Especial como instrumento de desarrollo (ARIs 4 y 5).

  El cuadro resumen del estudio que se ha realizado al respecto de lo explicado es el siguiente:

DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVISTO EN NNSS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO PREVISTO EN LA ADAPTACIÓN
UE-1	ED y PU	ARI 1	ED y PU
UE-2	ED y PU	ARI 2	ED y PU
UE-3a	REP y PU	ARI 3	RE
		ARI 4	ED y PU
		ARI 5	PE y PU
UE-4	REP y PU	ARI 6	REP y PU
UE-5a	REP y PU	SUC (Industrial)	---
UE-5b	REP y PU	ARI 7	REP y PU
UE-6	PU	ARI 8	PU
UE-3b	REP y PU	ARI 9	PU

REP: Proyecto de Reparcelación; PU: Proyecto de Urbanización; ED: Estudio de Detalle
RE: Reparcelación Económica; PE: Plan Especial

- Como se ha dicho previamente, la reserva de edificabilidad para VPO en aquellas ARIs a las que se les exige será en treinta por ciento del exceso de aprovechamiento resultante de aplicación de las ordenanzas. Estos excesos se pueden observar en la siguiente tabla:

	ARI 1	ARI 2	ARI 3	ARI 4	ARI 5
EDIF. ANTERIOR	5.413,59	4.342,40	7.973,20		
EDIF. ACTUAL	7.783,94	5.463,00	4.592,27	2.278,77	2.384,84
EXCESO	2.370,35	1.120,60	1.282,68		
EDIF. VPO	711,10	336,18	384,80		
Nº VPO (105 m2t)	7	4	4*		

(*) Se reparten igualmente entre la ARI 4 y 5, al ser las que necesitan de planeamiento de desarrollo para su ejecución y tener prácticamente la misma superficie.

A esta edificabilidad de VPO asignada por carecer de ordenación pormenorizada, se le suma el número fijado en este documento para VPO de la actual ARI 9 (16), ya que uno de los objetivos de esta antigua Unidad de Ejecución UE 3b era la ejecución de una promoción de vivienda pública. De esta manera repartiremos de forma equilibrada en el núcleo urbano este tipo de viviendas, lo que permite ajustarlas a las necesidades actuales acordes con el crecimiento del municipio.

- Respecto a las densidades, se han ajustado teniendo en cuenta una superficie de vivienda libre más acorde con la usual en este municipio y una más estándar para vivienda protegida.

Con estas anotaciones a tener en cuenta, se describen a continuación los cambios realizados para solventar las deficiencias a subsanar señaladas en la Resolución.

1. *Resultan contradictorios los parámetros de edificabilidad y densidad global dispuestos para las ARI-1,2,3,4,5 y 9, en relación con la ordenanza de aplicación en dichos ámbitos, dando como resultado un tamaño de vivienda libre excesivo (viviendas de 300-500 m2t/vda). Igualmente, resulta incorrecto el número de viviendas de protección oficial (VPO) dispuesto para las ARI-2,4 y 5, en relación al techo de VPO de dichos ámbitos.*

Como se ha explicado anteriormente, se ajustan los números por la aplicación de las ordenanzas a cada una de las áreas y el 30% de la VPO según el cuadro anterior. Igualmente se aplica una media de superficie para viviendas libres y protegidas más acertada con la realidad.

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- Punto 4.3.2.6. “Cuadro resumen de parámetros de Suelo Urbano no Consolidado”. Se ha adaptado la tabla a los nuevos números.

- Punto 4.3.4. “Delimitación de Áreas de Reparto”. Se ha adaptado la tabla a los nuevos números.

- **o** Normas Urbanísticas

- Artículo 127.2 y 127.3 Se han adaptado las tablas a los nuevos parámetros.

- **o** Fichas de ARIs

- Se adaptan los parámetros pertenecientes a las ARIs 1,2,3,4,5 y 9 cambiando, fundamentalmente, los cuadros “Uso e intensidad global”, “Aprovechamiento” y “Reserva de viviendas protegidas”. Se actualizan las imágenes de estas fichas.

- **o** Planos

- En el plano O.4.1. se han señalado en rojo la localización de las VPO de la ARI 9. La localización de las demás VPO se establecerán en el instrumento de desarrollo que corresponda; se puntualiza esta nota en las fichas correspondientes.

2. *Resulta incoherente la condición de "no ordenados" y la nueva necesidad de redactar un estudio de detalle, dispuesta por el nuevo PGOU para los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado correspondientes a las ARIs 4 y 5, por cuanto los mismos tienen la condición de ordenados en el planeamiento vigente, sin necesidad de estudio de detalle.*

En la introducción a estos puntos se explica que algunas ARIs se adaptan a la realidad existente, especificando concretamente las ARIs 4 y la 5. A continuación se describe una explicación más detallada de los motivos por los cuales se toma esta decisión.

Se estudia la realidad y casuísticas existentes de la zona. Se observan dos condicionantes fundamentales para este estudio:

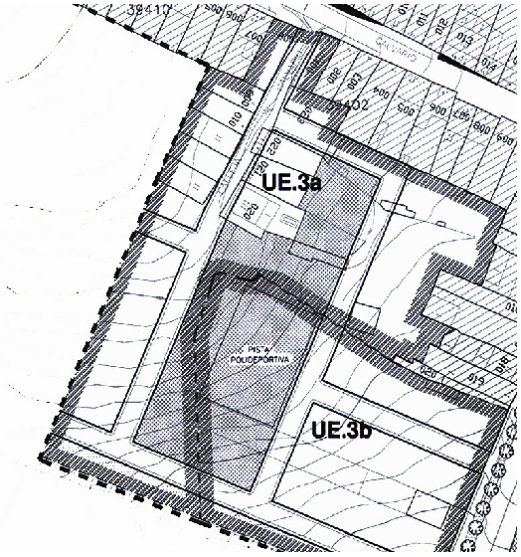
- El gran desnivel existente entre la Calle Carrascas de la ARI 3 y su paralela en la ARI 5. El desnivel se observa en las fotografías siguientes:

Vista desde la ARI5 Vista desde la ARI4

- Es prácticamente nulo el crecimiento que ha experimentado el núcleo de Santa Eufemia a lo largo de estos años, por lo que es altamente improbable que éste crezca ocupando SNU.

Por estos motivos, por la realidad existente y por agilizar la gestión de esta zona, es por lo que decide dividir la antigua UE-3a en tres áreas (ARIs 3,4 y 5) y estudiar de nuevo la ordenación proponiendo una nueva acorde con estas restricciones.

Esta nueva delimitación se observa en las siguientes imágenes:



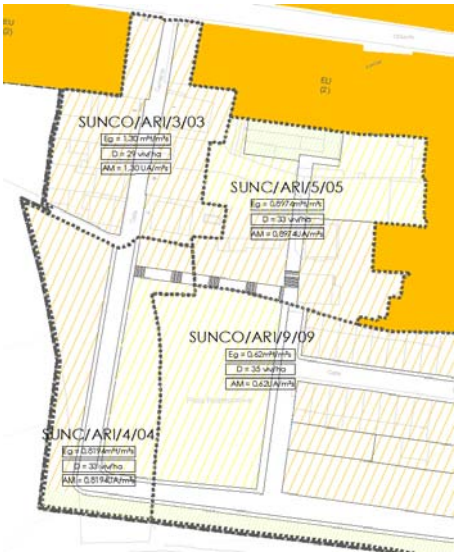


Imagen de UE-3a de las NNSS Imagen de las nuevas ARIs en la Adaptación

A continuación se detallan los cambios realizados en la ARI 4 y ARI 5 como explicación a la necesidad de instrumento de desarrollo:

- ARI 4. En las NNSS se reconocen dos viarios que conectan con el SNU en su lado oeste con el objeto de dar servicio a un posible crecimiento futuro. La Adaptación elimina estos debido a que esta circunstancia difícilmente se desarrolle. También añade una calle peatonal -escalera-, anexa al equipamiento deportivo, que conecta y salva el desnivel entre las ARI 4 y ARI 5.

- ARI 5. En las NNSS se reconoce un viario rodado al norte del ámbito que obliga a los vehículos a salvar con gran pendiente el desnivel existente. Para que la circulación rodada sea menos forzada, en la Adaptación se elimina este viario pudiendo circular por las calles del resto de ARIs. También se continúa la calle peatonal de la ARI 4.

Estas variaciones hacen que tanto la ARI 4 como la 5 experimenten un cambio en su ordenación, por lo que se les aplicaría la condición de "No Ordenado" con su consiguiente planeamiento de desarrollo y reserva de VPO al exceso respecto a las NNSS. En la ARI4 se fijaría un Estudio de Detalle, sin embargo, al ser el ARI5 un área con más dificultad de resolver debido a la diferencia de topografía existente, se le obliga a tenerla que desarrollar mediante un Plan Especial en lugar de Estudio de Detalle. Este instrumento de planeamiento dictará dónde se ubicarán las VPO y las dotaciones, siendo la ordenación dibujada en los planos de Ordenación una propuesta orientativa.

Carácter de la subsanación:

- **o** Fichas de ARIs

- En la ficha ARIs 5, en el apartado Instrumentos de planeamiento y desarrollo, se ha puesto Plan Especial y Proyecto de Urbanización.

- Respecto a la ARI4, no se varía ningún documento al considerar justificada la incidencia.

3. *Habida cuenta de la condición de suelo ordenado, en el planeamiento vigente, del ámbito de las antiguas UE-3a y 3b (nuevas ARIs-3,4,5 y 9), carece de justificación la disminución de dotaciones dispuesta por el nuevo PGOU para dicho ámbito, así como de la edificabilidad residencial destinada a VPO en el mismo. No obstante, en caso de modificación de la ordenación detallada, o de incremento de la edificabilidad residencial del ámbito, se deberán disponer las reservas de terrenos destinados a VPO correspondientes al 30% de dicha edificabilidad residencial o de su incremento.*
Igualmente, los ámbitos de suelo urbano no consolidado resultantes, que cuenten con ordenación detallada y que contengan reservas de terrenos para VPO, deben acompañar los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, así como solicitar, al respecto, el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Vivienda, según lo dispuesto por el art. 18.3.c de la LOUA.

Efectivamente había un desequilibrio respecto a lo establecido en las NNSS. Se ha propuesto una nueva ordenación para la ARI5 con el fin de solventar esta subsanación. Con esta nueva ordenación la sumatoria de superficies que refleja la Adaptación para las ARIs 3,4 y 5 en comparación con la ficha de la antigua UE-3a, son las siguientes:

	SUPERFICIES DE UE3a NNSS (según BOP53 6 Marzo 2000)		SUMATORIA DE ARIs 3,4 y 5 (Adaptación)	
Superficie total	12.860	---	12.499,99	---
Zona verde	542,00	6,80%	633,10	6,84%
Dotaciones + Deportivo	2.546,00	31,93%	3.028,78	32,72%
Viario	3.206,00	---	4.562,9	---
Suelo lucrativo	6.566*	---	7.067,37	---
Techo edificable	7.973,20	---	9.255,88	---

(*) obtenidos del suelo total menos el viario, equipamientos y espacios libres

El objetivo ha sido el mantener los % de dotaciones y espacios libres respecto a la edificabilidad bruta que se establecía en las NNSS, y aplicar estos respecto al techo edificable de la nueva Adaptación. Se observa que con la nueva ordenación se superan ligeramente.

Las imágenes donde se muestran los cambios de la ARI5 se muestran a continuación:

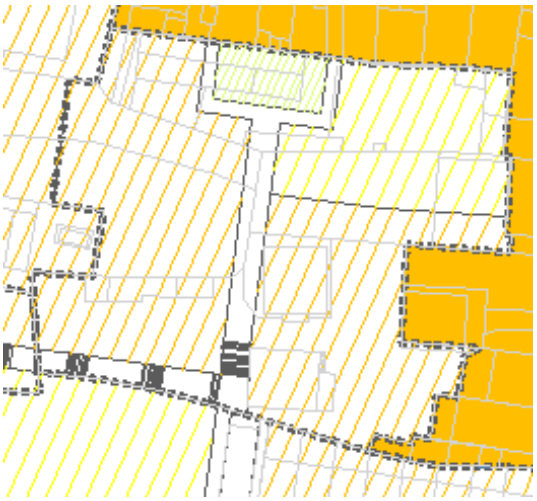


Imagen de ARI 5 anterior.

Imagen de ARI 5 subsanada.

<u>Carácter de la subsanación:</u>

- **o** Memoria

- Se ha revisado toda la Memoria y fundamentalmente la redacción del nuevo punto 4.3.3.4. SUN/ARI/5/05, comprobando que los cambios realizados no afectan a la misma.

- **o** Normativa

- Se ha revisado toda la Normativa y fundamentalmente la redacción del Título VIII "Normativa Específica en Suelo Urbano No Consolidado". Se han adaptado los coeficientes de aprovechamiento de la tabla del artículo 127 a la nueva ordenación.

- **o** Fichas

- En la ficha ARI5 se ajustan los metros de dotaciones y espacios libres para equilibrar lo antes establecido en las NNSS. Se adaptan los coeficientes y la reserva de VPO. Se sustituye la imagen anterior por la que presenta la nueva ordenación.

- Para los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas, así como solicitar, al respecto, el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Vivienda, en las fichas 1, 2, 4 y 5 se ha añadido la frase siguiente en el apartado de objetivos y criterios preceptivos y vinculantes, haciendo que se reenumeren los restantes:

  > "1. La localización de viviendas de protección oficial, así como los plazos para su ejecución, se establecerán en el Instrumento de Planeamiento de Desarrollo correspondiente. Estos plazos deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda."

- **o** Planos

  - Plano O2. Se grafían las líneas fundamentales correspondientes a la nueva ordenación.

  - Plano O4.1. Se refleja la nueva ordenación propuesta para este ARI5.

4. *Las determinaciones sobre dotaciones dispuestas por el nuevo PGOU para los tres ámbitos resultantes de la subdivisión de la antigua UE-3a (nuevas ARIs-3,4,5), adolecen de la justificación expresa, prescrita por el art. 17.2 de la LOUA, en relación especialmente con el desequilibrio en cesiones existentes entre ellas.*

   El artículo 17.1.2ª.a) de la LOUA, establece los estándares mínimos para reservas de dotaciones. No obstante, el artículo 17.2. permite la exención parcial en concretos sectores de SUNC cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o resulte incompatible con una ordenación coherente.

   A día de hoy, la antigua UE-3a (nuevas ARIs 3,4 y 5) se encuentra prácticamente edificada en su totalidad. Sólo la ARI 4 y parte de la 5 están sin ejecutar. Las edificaciones actuales no son incompatibles con la tipología y, en general, el modelo urbanístico existente responde al que se plantea en el presente documento.

   Se observa que ésta es una situación sobrevenida, sin embargo, y en aras de la viabilidad de la gestión y desarrollo de la presente Adaptación, se apela al artículo 17.2 de la LOUA para poder eximir, en parte, dichos ámbitos de los estándares mínimos. Es por todo ello que, la superficie adjudicada a los mismos se obtiene ordenando de una manera lógica -en función de lo existente- esta extensión, consiguiendo a través de la ordenación propuesta las dotaciones necesarias para su viabilidad funcional, equilibrando los % establecidos en las NNSS.

5. *La categoría incluida en las fichas de planeamiento de las ARI 3,6,7,8 y 9, resulta incorrecta por cuanto no corresponde a ninguna de las recogidas para el suelo urbano en el art. 45.2 de la LOUA.*

   Efectivamente, el artículo 45.2 de la LOUA se refiere a las categorías de Suelo Urbano estableciendo sólo dos: Consolidado y No Consolidado, por lo que el calificativo “ordenado” no tiene cabida. Se elimina.

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

   - **o** Fichas

     - Ficha 3,6,7,8, y 9. Se elimina la palabra “ordenado” de la Categoría del recuadro “Régimen de suelo”.

6. *Carece de justificación la eliminación de la reserva de aparcamientos públicos (61 plazas) del ARI 7 (antigua UE 5a).*

   En la Modificación Puntual de las NNSS publicada en BOP núm 196 de 2007, se refleja que la actual ARI 7 es la antigua UE 5b (residencial), por lo que se considera una errata al referirse el informe a la UE 5a. Dicho esto, basta sólo con corregir la omisión de las 61 plazas de aparcamiento en la ficha de la ARI 7.

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

- Fichas

  - Ficha 3,6,7,8, y 9. Se elimina la palabra “ordenado” de la Categoría del recuadro “Régimen de suelo”.

7. *Resulta contradictoria la calificación de residencial "Extensión Urbana" del suelo de la actuación aislada AA1, Plano O4.2, en relación con los objetivos de dicha actuación en la correspondiente ficha de planeamiento, en los que se especifica su calificación como viario público. Igualmente se debe especificar en la ficha de planeamiento el sistema de obtención de los suelos habida cuenta de su actual calificación como residencial, así como corregir los datos de aprovechamiento.*

   Carácter de la subsanación:

   - Fichas

     - Ficha AA1. Se modifica la imagen eliminando la trama correspondiente a Extensión Urbana, quedando este espacio en el blanco asignado al viario. En el apartado “Condiciones de desarrollo” se añade una fila con el “Sistema de obtención: Expropiación”. Respecto a los datos de aprovechamiento, al no estar destinada esta Actuación Aislada a uso lucrativo, se anula la fila “Aprovechamiento: Según ordenanzas” que ponía en la ficha.

7.7.5. En relación con el Suelo No Urbanizable

1. *No queda justificada la categoría de especial protección por legislación específica de los suelos incluidos en los LICs "Sierra de Santa Eufemia", "Rio Guadalmez" y "Rio Guadamatilla y Arroyo del Tamujar", por cuanto, si bien han sido aprobados por la Comisión Europea mediante Decisión de 16 de julio de 2006, carecen de la declaración expresa de la Comunidad Autónoma de Zonas de Especial Conservación conforme a lo previsto en los artículos 42.2 y 3, 44 y 45 de la Ley 42/2.007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, que transpone la Directiva 92/43/CEE. No obstante, la regulación de usos que se prevea en el ámbito de los LICs debe garantizar que no cause perjuicios a la integridad de los LICs afectados, y todo ello en cumplimento de los apartados 4,5,6 y 8 del art. 45 de la citada Ley 42/2007, en tanto no sean declarados expresamente como Zonas de Especial Conservación. En este sentido, y habida cuenta de que en el nuevo plan estos suelos han desplazado a otras categorías de suelo no urbanizable de especial protección (Montes públicos y ámbitos del Plan Especial de Protección del Medio Físico), se debe garantizar igualmente el mantenimiento de dicha especial protección.*

   La Resolución de la CPOTU entendió que la especial protección por legislación específica que otorgaba el documento de Plan General a los tres Lugares de Importancia Comunitaria existentes en el municipio de Santa Eufemia no estaba justificada debido a que, en aquel momento, dichos ámbitos estaban declarados Lugares de Importancia Comunitaria pero no habían alcanzado aún la declaración como Zona Especial de conservación (ZEC), requisito este que exigido por la CTOTU de Córdoba para que una zona pudiera integrarse en la categoría de especial protección por legislación específica.

   Esta deficiencia ha quedado “subsanada” por si sola con el simple paso del tiempo ya que, a lo largo del año 2015 los 3 LIC que se mencionan en la Resolución de la CPOTU fueron declaradas Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y se aprobaron los respectivos Planes de Gestión. Concretamente:

LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA	DECRETO Y BOJA DECLARACIÓN ZEC	BOJA APROBACIÓN PLAN DE GESTIÓN
LIC SIERRA DE SANTA EUFEMIA	Decreto 1/2015 / BOJA nº 52 de 16 de marzo de 2015	BOJA nº 60 de 27 de marzo de 2015
LIC RÍO GUADALMEZ	Decreto 1/2015 / BOJA nº 52 de 16 de marzo de 2015	BOJA nº 60 de 27 de marzo de 2015
LIC RÍO GUADAMATILLA Y ARROYO DEL TAMUJAR	Decreto 111/2015 / BOJA nº 86 de 7 de mayo de 2015	BOJA nº 100, de 27 de mayo de 2015

Así pues, procede la clasificación de las tres ZEC mencionadas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tal y como realizó en su día el instrumento de planeamiento, pero sustituyendo la denominación de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) por la de Zonas Especiales de Conservación (ZEC), tanto en las Normas Urbanísticas como en la Memoria y los Planos de Ordenación.

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- Se procede a cambiar la denominación LIC (Lugar de Importancia Comunitaria) y sustituirla por ZEC (Zona Especial de Conservación) en los siguientes puntos:

- Punto 2.1.4. Red Natura 2000.

- 6.2.1. “Zonificación Urbanística”: en la tabla y en el listado de zonas en SNUEP-LE.

- Punto 6.3.1. “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica”.

- También se nombran en los puntos 6.3.1.2., 6.3.1.3., 6.3.1.4., 6.3.1.6., 6.3.2.1. y 6.3.2.2.

- Se han corregido las imágenes que contenían la palabra LIC para sustituirla por ZEC.

- Se han especificado en los apartados correspondientes a los ZEC 6.3.1.1., 6.3.12. y 6.3.1.3. las Órdenes por las que fueron declaradas estas zonas.

- **o** Normas Urbanísticas

- Se ajusta el actual artículo 129 “Categorías”

- Se ajusta los actuales artículos 155, 156 y 157 sustituyendo la referencia “Lugar de Importancia Comunitaria (LIC)” por la de “Zona Especial de Conservación ZEC”.

- Se especifica en estos artículos la fecha de declaración como ZEC.

- **o** Planos

- Se modifica el Plano O3 de Ordenación Completa en Suelo No Urbanizable.

2. *No queda justificada la regulación de usos dispuesta por el PGOU para los espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), por cuanto la misma resulta más restrictiva de lo dispuesto por la normativa de dicho PEPMF, arts. 37 y 40, debiéndose revisar dicha regulación en lo referente a la prohibición de instalaciones "hidráulicas", "eólicas" y "vertederos" en el C.S. Sierra Santa Eufemia", y en lo referente a instalaciones agropecuarias tradicionales, equipamientos públicos educativos vinculados al medio, industrias vinculadas al media rural "tradicionales", instalaciones de energías renovables "hidráulicas", instalaciones extractivas "graveras" en el "C.R. Rio Guadalmez"" y todo ello teniendo en cuenta la amplia superficie del Término Municipal ocupada por dichos ámbitos y su catalogación por el PEPMF como espacios de protección especial "compatible", sin perjuicio de contemplar las necesarias restricciones y/o medidas para la perfecta integración de estos usos en dichos espacios.*

Cabe reseñar que la regulación de usos en ambos espacios protegidos que realizaba el documento de planeamiento aprobado provisionalmente se refería a ámbitos residuales desde el punto de vista territorial; es decir, a las porciones de ambos espacios que no estaban incluidos dentro de Lugares de Importancia Comunitaria. La Resolución parte del supuesto de hecho de que se iba a eliminar la especial protección de los LICs y “aflorarían” los espacios protegidos por el PEPMF.C en toda su extensión. De ahí la justificación ...”Y ello teniendo en cuenta la amplia superficie del Término Municipal ocupada por dichos ámbitos...”

Sin embargo, como se ha analizado en la deficiencia anterior, el tiempo ha dictaminado finalmente a favor de la especial protección por legislación específica de dichos LICs, ahora declarados ZEC. Por tanto, la superficie que queda clasificada como SNUEP de Complejo Serrano y, sobre todo de Complejo Ribereño, es reducida.

Así pues, la regulación de usos que realizaba el Plan General se refería a unos ámbitos reducidos que, gracias a la declaración de las ZEC, vuelven a recuperar su vigencia, lo que, opinamos deja descontextualizada la mencionada deficiencia. A continuación se analizan las deficiencias referidas a cada uno de ambas zonas de suelo no urbanizable.

<u>Complejo Serrano CS-1 Sierra de Santa Eufemia</u>

Entrando en el fondo de la deficiencia, esta cuestiona la regulación de usos que realiza el PGOU en el espacio protegido por el PEPMF.C denominado Complejo Serrano de Santa Eufemia, “por cuanto que la misma resulta más restrictiva de lo dispuesto por la normativa de dicho PEPMF.C”. Ya se ha explicado que el ámbito de aplicación de dicha regulación era mucho más reducido que el que presuponía la Resolución iba a resultar de aplicación. A este respecto cabe recordar que instrumentos urbanísticos tienen la potestad de ajustar la regulación de usos del PEPMF.C en un municipio concreto con una única línea roja: no pueden incluir como autorizable ninguno de los usos prohibidos por el PEPMF.C. Pero sí al contrario, como hace el PGOU de Santa Eufemia. Esta discrecionalidad del planificador urbanístico no sólo es lógica sino necesaria ya que el régimen de usos debe ser coherente con las características concretas que ese espacio protegido presenta en el municipio: extensión, características físicas, accesibilidad,... así como estar relacionado con las características y capacidad de acogida del resto de zonas de suelo no urbanizable del municipio.

Hay que tener en cuenta que la regulación de usos de los complejos serranos del PEPMF.C es la misma para espacios como el CS-19 Sierra Morena Central, con 142.687 ha, el CS18 Álamo con 430 ha, o el CS-1 Sierra de Santa Eufemia con 8.500 ha, la mayoría de las cuales han quedado incluidas dentro de la ZEC Sierra de Santa Eufemia. Por eso, parece lógico que el Plan General pueda ajustar ligeramente dichos usos, como así se ha hecho anteriormente en otros instrumentos de planeamiento general, dependiendo de las circunstancias concretas de cada municipio. Pero es que además, en este caso, debido a la prevalencia de los espacios protegidos por la legislación ambiental sobre los espacios

protegidos por el PEPMF.C a efectos de clasificación del SNU, la zona denominada SNUEP-PU Complejo Serrano CS-1 Sierra de Santa Eufemia quedaba -y así ha quedado finalmente- reducida a una porción territorial reducida.

La deficiencia señala la necesidad de revisar la regulación de usos “en lo referente a la prohibición de instalaciones hidráulicas, eólicas y vertederos”.

En cuanto a las instalaciones hidráulicas y eólicas, cabe reseñar que el PEPMF.C no contemplaban el uso de “instalaciones de energías renovables” como tal, que se regula en el PGOU, sencillamente porque en el año 1986, fecha en que se aprobó el Plan, aún no se había iniciado aún el “boom” de parques eólicos, parques solares o plantas de biomasa. La Resolución de la CPOTU asimila estos usos a las del artículo 37.3.i): “infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al sistema general de telecomunicaciones“.

En nuestra opinión esta asimilación del uso, aunque la más lógica, es muy arriesgada. Es decir, resulta muy arriesgado interpretar que, precisamente en los espacios serranos más valiosos de la Provincia, que el Plan Especial pretendía proteger, el planificador hubiera considerado compatibles los parques eólicos o los parques solares de cualquier tipo. Más bien nos inclinamos por la hipótesis contraria. Además, la alusión a infraestructuras hidráulicas en dicho apartado del Plan Especial se considera que no se refiere a instalaciones de energías renovables hidráulicas, sino a actuaciones en cauces.

Por otro lado, conviene reseñar que la Norma 37 del PEPMF.C efectivamente considera como compatibles los usos mencionados pero, tanto en el caso de vertederos (norma 37.3.d), como en el de las infraestructuras energéticas (norma 37.3.i), especifica que “ineludiblemente deban localizarse en estas zonas”. El PGOU debió entender que era ineludible establecer como autorizable el uso infraestructuras territoriales, pero que si era eludible la localización de instalaciones de energías renovables en la zona del Complejo Serrano que delimita el Plan.

Finalmente, se desconoce si la zona reúne las condiciones adecuadas para la implantación de parques eólicos, pero parece claro que no las reúne para instalaciones hidráulicas, a juzgar por la debilidad, estacionalidad y escaso caudal de la red de drenaje en dicha zona, por lo que incluir como autorizable las instalaciones hidráulicas resulta inocuo.

En cuanto al uso vertedero, la norma 37.3.d) incluye como uso compatible en los complejos serranos “los vertederos de residuos sólidos de cualquier clase, que ineludiblemente deban localizarse en estas zonas”.

Se considera conveniente y oportuno la inclusión de este uso como autorizable debido a que, dentro de la zona de SNUEP del Complejo Serrano delimitado, y con buena accesibilidad desde el núcleo urbano, hay una gran extensión de terreno afectado por la actividad extractiva que podría ser apta para acoger esta tipología de uso.

Así pues, como conclusión, se mantienen como prohibidos las instalaciones de energías renovables hidráulicas y eólicas, mientras que se modificará el instrumento de planeamiento para incluir como uso autorizable los usos pormenorizados del uso general “vertedero” que encajen en la definición de “vertedero de residuos sólidos” del PEPMF:C., tales como vertedero de residuos inertes, punto limpio, etc.

Complejo Ribereño RA-1 Río Guadalmez.

Este complejo ribereño ha sido subsumido, en su gran mayoría, por las ZEC Sierra de Santa Eufemia y Río Guadalmez. El único ámbito que no se encuentra incluido en ellas es un tramo del arroyo de la Cigüeñela, afluente del Guadalmez, que presenta una anchura y un estado de conservación sobresaliente. La deficiencia señala como usos que deberían ser autorizables las instalaciones agropecuarias tradicionales, equipamientos públicos educativos vinculados al medio, industrias vinculadas al medio rural "tradicionales", instalaciones de energías renovables "hidráulicas", instalaciones extractivas "graveras".

Suponemos que la Resolución cuando dice “instalaciones agropecuarias tradicionales” (este concepto no aparece en el Plan) se estará refiriendo a las edificaciones agropecuarias tipo ganadería extensiva. A este respecto, como ya se ha aclarado anteriormente, estas resultan autorizables en la zona por encuadrase en el uso “Edificación agrícola” del Plan, no en el de “Edificación agropecuaria”.

Respecto a las industrias vinculadas al medio rural “tradicionales”, de nuevo no se define lo que se entiende por tradicional pero, en todo caso, el PEPMF:C prohíbe en los complejos ribereños cualesquiera construcciones y edificaciones industriales, y concretamente, las “instalaciones industriales ligadas a recursos primarios”, a las que, entendemos, se quiere referir la deficiencia.

El carácter estacional de las aguas del arroyo y la inexistencia de “cerradas” en dicho tramo hacen inviable la implantación de las instalaciones de energía renovables hidráulicas a que se refiere la normativa sectorial y el PGOU.

El resto de usos que señala la deficiencia (equipamientos públicos educativos vinculados al medio e instalaciones extractivas “graveras” serían, a priori, factibles, por lo que se acata la Resolución introduciéndose como autorizables.

Carácter de la subsanación:

- **o** Normas Urbanísticas

- Se modifica el actual artículo 162 “SNUEP Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1)” respecto a los usos mencionados y se corrige el error identificado en el uso Industria eliminando su definición ya que no procede en este apartado.

- Se modifica el actual artículo 163 “SNUEP Complejo Ribereño Río Guadalmez (RA-1)” respecto a los usos mencionados.

3. *Resulta contradictoria la exclusión de la regulación de usos permitidos o autorizados del suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística "Dehesa singular" de los usos de "instalaciones agropecuarias", "adecuaciones naturalísticas" y "adecuaciones recreativas", en relación a los objetivos de protección dispuestos por el PGOU para dicha categoría de suelo, art. 151 de las Normas Urbanísticas (vocación ganadera con posibilidad de implantación de otras actividades: deportivas, de naturaleza al aire libre, conocimiento del medio, etc).*

Hay un error en el señalamiento de esta deficiencia consistente en que las Normas Urbanísticas del PGOU de Santaella no excluyen en su regulación de usos permitidos o autorizables las “adecuaciones naturalisticas” y las “adecuaciones recreativas”, sino que, por el contrario, incluyen ambos tipos de usos en dicha regulación.

Respecto a la consideración que se realiza en la resolución en lo relativo al uso “instalaciones agropecuarias” se considera que es inexacta. Veamos por qué.

El uso “Edificación agropecuaria” (instalaciones agropecuarias de la Resolución) según la definición del Plan General, se refiere a “Edificación o instalación destinada a la cría de ganado en régimen de estabulación”. Por tanto, no incluye las edificaciones o instalaciones vinculadas con la ganadería extensiva, las cuales tradicionalmente se han venido entendiendo por los instrumentos de planeamiento vigentes como incluidas en el uso “Edificación agrícola”.

El PGOU de Santa Eufemia incluye como uso permitido la Edificación agrícola y como prohibido las “Edificación agropecuaria” en coherencia con el objeto de la protección que se recoge en los tres párrafos del punto 1 del artículo 164:

- “El objetivo del Plan es reconocer la vocación ganadera (ganadería extensiva) de estos suelos...”. La deficiencia omite al reproducir este objeto el término “ganadería extensiva”, que resulta clave para entender la coherencia entre el objeto y la regulación del uso que realiza el Plan. En este sentido, la regulación de usos del Plan resulta coherente porque en la zona Dehesa Singular se pueden ubicar instalaciones de ganadería extensiva, no de cría intensiva de ganado, actividad que no está vinculada a la naturaleza y extensión de la finca.
- “zona... con singularidades suficientes para ser individualizados como unidad ambiental del resto de dehesa...”. En la categoría de SNU-CN Dehesa si es autorizable el uso Edificación agropecuaria.
- “Los suelos que integran este tipo se caracterizan por su singularidad paisajística.... Geológicamente la zona destaca respecto a otras del municipio siendo la única en la que se observan materiales plutónicos, representados por formaciones graníticas”. (Las NN.SS. precedentes ya clasificaban esta zona como zona de interés paisajístico). El plan pretendía preservar este suelo con un paisaje singular gracias al afloramiento de formaciones graníticas de un uso (ganadería intensiva o estabulada) “agresivo” visualmente y que no está vinculado a la explotación del terreno.

No obstante lo dicho, y de acuerdo con la voluntad expresada por el Municipio a este respecto, se acata la Resolución introduciendo como autorizable el uso Edificación agropecuaria.

<u>Carácter de la subsanación:</u>

- **o** Normas Urbanísticas

- Se modifica el actual artículo 164 “Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos “Dehesa singular”.

4. *No queda justificada la exclusión de la regulación de usos permitidos o autorizados del suelo no urbanizable de Carácter Natural "Dehesa", de los usos de "instalaciones de energías renovables" compatibles con el mantenimiento de los usos primarios del suelo, dada su escasa ocupación del mismo (biomasa, eólica e hidráulica "minicentrales hidroeléctricas"), la importante extensión superficial de la dehesa en el municipio y la compatibilidad entre ambos.*

Se incluyen como usos autorizables en el SNU-CN Dehesa los siguientes tipos de instalaciones de energías renovables: biomasa, eólica e hidráulica.

Carácter de la subsanación:

- **o** Normas Urbanísticas

  - Se modifica el antiguo artículo 152 (actual 165) "Suelo no urbanizable de carácter natural: Dehesa."

5. *Igualmente resulta inadecuadas las siguientes determinaciones:*

- *el aumento de la distancia de las instalaciones agropecuarias a núcleo urbano y de la edificación publica a otras edificaciones, por carecer de una justificación expresa (art. 132.3.a, 135.3.b);*

  Se reduce la distancia de la edificación agropecuaria a núcleo urbano de 2.000 a 1.000 m y la de edificación pública a otras edificaciones de 250 a 100 m, acorde con las regulaciones de otros municipios del mismo entorno territorial, y con lo que establecen la NN.SS.CC. en SNU de la Provincia de Córdoba, que resultaban de aplicación complementaria a este respecto durante la vigencia de las Normas Subsidiarias.

  Carácter de la subsanación:

  - **o** Normas Urbanísticas

    - Se modifica el actual artículo 145 "Edificación agropecuaria" y 148 "Edificación Pública" en su apartado 3.

- *la previsión de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos debiendo verificar su adecuación y conformidad con la regulación vigente en materia de turismo, eliminándose en caso contrario (art. 134.5.e)*

  El requerimiento de informe previo a la solicitud de licencia no se adecua al marco normativo actual, por lo que procede eliminar este requisito.

  Carácter de la subsanación:

  - **o** Normas Urbanísticas

    - Del actual artículo 147 "Establecimiento turísticos", concretamente del apartado 5. "Tramitación", se elimina la letra e).

- *la omisión en las condiciones de tramitación de los supuestos de infraestructuras concordantes con las previsiones del artículo 52.1.B,e de la LOUA, así como los criterios para la determinación de la condición de actuación de interés público basados en la afección a una o varias parcelas (art. 140.5)*

  Se introduce una nueva regulación de la tramitación del uso Infraestructuras Territoriales consensuada con el Servicio de Urbanismo y aprobada en otros planes generales también pertenecientes al Programa de Planeamiento Urbanístico PPU-2007 de Diputación de Córdoba.

Carácter de la subsanación:

- **o** Normas Urbanísticas

- Se modifica el artículo 153 “Infraestructuras territoriales”, en su apartado 5. “Tramitación”, que queda redactado del siguiente modo:

“Se distinguen los siguientes supuestos:

a) 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.
b) La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.
c) Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurran los requisitos establecidos legalmente. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación o Plan Especial. Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.
d) Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de 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.

- *la omisión en las condiciones de tramitación, del supuesto previsto en el artículo 52.1.8.e de la LOUA, para las edificaciones vinculadas a grandes infraestructuras (art. 141.5).*

Se introduce una nueva regulación de la tramitación del uso Edificación vinculada a grandes infraestructuras consensuada con el Servicio de Urbanismo y aprobada en otros planes generales pertenecientes al Programa de Planeamiento Urbanístico PPU-2007.

Carácter de la subsanación:

- **o** Normas Urbanísticas

- Se modifica el actual artículo 154 “Edificación vinculada a grandes Infraestructuras”, en su apartado 5. “Tramitación”, que queda redactado del siguiente modo:

“Se distinguen los siguientes supuestos:

a) 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, así como aquellas declaradas 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.
b) La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística.
c) Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, 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 excepcionados en la Ley.”

- *la regulación de "Elementos protegidos en suelo no urbanizable" del art 129 en lo referente al patrimonio arqueológico, histórico y el suelo no urbanizable de especial protección de yacimientos arqueológicos por cuanto no existen en el PGOU dichos elementos o suelos.*

El PGOU sí contiene un elemento singular en suelo no urbanizable perteneciente al tipo Patrimonio Arqueológico: La Atalaya (Ficha I.11 del Catálogo), aunque no se mencionaba expresamente en este artículo.

Respecto al Patrimonio histórico efectivamente se define pero no se identifica ningún elemento. Se considera interesante mantener esta definición porque así se completa la clasificación tipológica de esta clase de elementos, por si en un futuro se desease incluir algún elemento en este tipo de patrimonio. Para ello se propone incluir en el artículo 142 la precisión: “no se identifica ningún elemento”. En coherencia, se propone la misma técnica para el Patrimonio Natural: recursos científicos educativos, que también se definen pero que no cuentan con ningún elemento. De este subtipo de patrimonio no se hace eco la Resolución.

Otra razón de oportunidad para la subsanación propuesta es que de este modo no habría que modificar la memoria del Catálogo donde se reproduce la misma clasificación de elementos singulares en suelo no urbanizable.

Por otra parte, se elimina del apartado 2 del artículo subsanado la alusión a una categoría de suelo no urbanizable de especial protección de yacimientos arqueológicos no emergentes, por no identificar ni delimitar el Plan General ninguna categoría de SNUEP de carácter arqueológico. Por el mismo motivo, se elimina del apartado 3 del artículo la alusión a la "normativa urbanística de aplicación a la categoría de suelo de especial protección en la que se incluyen".

Finalmente, dado que la resolución ha obligado a individualizar en ficha independiente los cortijos protegidos en el Catálogo, se procederá a incluirlos en la relación de elementos singulares, subsanando la falta de sistemática de este artículo que enumera algunos elementos singulares pertenecientes a Patrimonio arquitectónico e ingenieril y fuentes pertenecientes al tipo Patrimonio etnológico, pero no el resto. Así pues, se completará la enumeración de elementos singulares con los cortijos y resto de elementos singulares identificados en planimetría e incluidos en Catálogo pertenecientes al Patrimonio arqueológico y al Patrimonio natural. Ello ha obligado a renumerar los elementos en la planimetría y resto de documentos del Plan.

Carácter de la subsanación:

- Normas Urbanísticas

  - Se modifica el artículo 142 "Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable", apartados, 1, 2 y 3.

- Planos

  - Se modifica en los Planos O3 el icono perteneciente a los Cortijos que designaba a Patrimonio Etnológico por el de Patrimonio Arquitectónico y se reenumeran debido a la eliminación de Cortijos del Catálogo.

- Catálogo (ver también punto 7.7.7. de este informe)

  - Se modifica en la ficha genérica del Catálogo A.02 perteneciente a los Cortijos, la tipología de Patrimonio Etnológico a Patrimonio Arquitectónico, así como la imagen que precede a los elementos con protección ambiental.

  - Igualmente se añaden fichas pertenecientes a cada uno de los Cortijos.

7.7.6. En relación con las Normas Subsidiarias

1. *La regulación de una parcela mínima de 75 y 80 m2 en las ordenanzas de Casco y Extensión urbana (art. 97.1 y 105.1), sin habilitar la posibilidad de la parcela histórica, por cuanto dicha regulación deja fuera de ordenación aquellas parcelas históricas cuya dimensión sea menor, sin que además dicha determinación exista en el plan vigente.*

Carácter de la subsanación:

- Normas Urbanísticas

  - En el artículo 60 punto 1 se especifica la definición de parcela histórica. Asimismo, en los primeros puntos de los artículos 97 y 105 también se nombra en relación a la parcela mínima edificable.

2. *La eliminación en las ordenanzas de Casco y Extensión Urbana, respecto al plan vigente, de la posibilidad de ocupación del 100% de la planta baja cuando el destino de la misma sea para usos no residenciales compatibles con el residencial y no exclusivos.*

   Carácter de la subsanación:

   - **o** Normas Urbanísticas

   - El artículo 107. "Condiciones de ocupación y edificabilidad netas en la parcela" de las normas particulares de Extensión Urbana, se dirige a la aplicación íntegra de lo establecido en el artículo correspondiente a las ordenanzas de Residencial Casco (art. 99). Es por ello por lo que se corrige exclusivamente este último artículo, en el que en su primer punto se añadirá lo siguiente:

     > "Excepcionalmente, la ocupación de una parcela catastral podrá autorizarse hasta el 100% en planta baja, cuando dicha planta se destine exclusivamente a usos no residenciales, siempre que estos usos no tengan carácter exclusivo."

3. *La eliminación, como usos alternativos, de los usos dotacionales y hotelero en la ordenanza de Edificación Aislada, impidiendo la implantación de dichos usos en parcela exclusiva, y todo ello teniendo en cuenta que el planeamiento vigente si lo permite.*

   Carácter de la subsanación:

   - **o** Normas Urbanísticas

   - Se ha observado que el artículo 116.3. de las Normas Particulares de Edificación Aislada refleja como usos complementarios el hotelero, docente, social, deportivo y garaje. Se procede a cambiar de categoría a esos usos pasando de "Usos Complementarios" a "Usos Alternativos", por no ser lógica con esta tipología edificatoria la obligatoriedad de la coexistencia de usos.

4. *La eliminación en la ordenanza de Extensión Urbana, respecto al plan vigente, del uso deportivo como uso alternativo, y/o compatible.*

   Carácter de la subsanación:

   - **o** Normas Urbanísticas

   - En el actual artículo 110.4. se añade el uso deportivo como *alternativo.*

5. *La omisión de la existencia del uso global en las zonas del suelo urbano, conforme a lo previsto en el artículo 10 de la LOUA (arts. 48.2).*

   Carácter de la subsanación:

   - **o** Normas Urbanísticas

   - En el artículo 48.2. actual se dicta lo siguiente:

     > "El Plan asigna usos globales a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada."

Se corrige este punto, quedado como sigue:

> "El Plan asigna usos globales a las distintas zonas de suelo urbano formando parte de la Ordenación Estructural, así como a las áreas de reforma interior en suelo urbano no consolidado, dentro de su ordenación pormenorizada."

6. *La exención, con carácter general, de la obligatoriedad de disponer plazas de aparcamiento a las viviendas unifamiliares o a las parcelas menores de 300 m2 (art. 58).*

A continuación se expone lo que decían las NNSS al respecto de este punto:

> Artículo 75.4
>
> "Quedarán excluidos de las obligaciones estipuladas en el presente artículo, los siguientes casos:
>
> a) Edificios de nueva planta con fachada exclusiva a calles peatonales, o de anchura inferior a 3.50 m en toda la longitud de la fachada del edificio proyectado.
> b) Edificios ubicados en solares de superficie inferior a 350 m².
> c) Edificios en los que, por aplicación de la regla general, resulte un número igual o inferior a 6 plazas de aparcamiento"

Igualmente, el documento de la Adaptación suspendido, en su artículo 58 decía lo siguiente:

> "Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:
>
> - Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
> - Parcelas con frente de fachada inferior a 6 m o superficie inferior a 300 m^2 o destinadas a uso residencial unifamiliar.
> - Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de las Normas en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección."

Los cambios a realizar para subsanar esta suspensión son los siguientes:

- Se mantiene la superficie de los 300 m² al ser más restrictiva y estar consensuado con el Excmo. Ayuntamiento.
- Igualmente se elimina la restricción para uso residencial (ya que anteriormente no estaba).
- Se aumenta el mínimo de fachada exigido de 6 m a 8 m.

<u>Carácter de la subsanación:</u>

- **o** Normas Urbanísticas

- Atendiendo a las explicaciones anteriores, el artículo 58 actual queda como sigue:

"Se exceptúan de la obligatoriedad de reserva de plazas de garaje las parcelas y edificaciones del suelo urbano que presenten algunas de las características siguientes:

- Parcelas que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o cuya anchura de vial entre alineaciones opuestas sea inferior a 5,00 m.
- Parcelas con frente de fachada inferior a 8 m o superficie inferior a 300 m^2.
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de las Normas en las que esta reserva resulte incompatible con las condiciones de protección."

7. *La regulación de anchos de acera (2 ó 2,75m con alcorques) más restrictivos de los dispuestos por el actual PGOU (1,75 m) y la vigente normativa de accesibilidad Decreto 293/2009 de 7 de julio (anchura libre 1,5 m), y todo ello teniendo en cuenta las dificultades inherentes a la estructura viaria existente en el municipio (art. 82.5).*

   Efectivamente se ha comprobado que se ha limitado más de lo estipulado el ancho libre de los acerados. Se tendrán en cuenta no sólo las NNSS que fijaban 1,75 m de ancho mínimo libre, sino la orden VIV/561/2010, que en su artículo 5.2.b) limita a 1,80 m este ancho. Igualmente, de manera excepcional se permiten estrechamientos puntuales en zonas urbanas consolidadas de anchura mínima de paso 1,50 m.

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

   - **o** Normas Urbanísticas

   - En el artículo 82.5, se dispone a disminuir el ancho mínimo de acerado exigido pasando de ser de 2 m a 1,80 y, en el caso de estrechamientos puntuales, de 2,75 a 1,50 m. El punto 5 de este artículo queda como sigue:

     "5. Para garantizar las adecuadas condiciones de accesibilidad peatonal y permitir la implantación de infraestructuras, se establece una anchura mínima de acerado de 1,80 m, salvo en aquellos casos en los que se dispongan alcorques o elementos puntuales en zonas urbanas consolidadas, en los que esta anchura no será inferior a 1,50 m."

8. *La omisión del uso de garaje, en primera categoría, como uso complementario de la ordenanza de "Extensión Urbana" (art. 110).*

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

   - **o** Normas Urbanísticas

   - Se incluye en el artículo 110.2 el garaje como uso complementario, manteniéndolo como uso alternativo.

9. *La determinación expresa del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida respecto al resto de usos permitidos en el PGOU, exigido por el artículo 51.4 de la LOUA. (art.124 en relación a las fichas de planeamiento).*

Carácter de la subsanación:

- **o** Memoria

- En el punto 4.3.4. “Delimitación de Áreas de Reparto” se da la siguiente explicación a la determinación de los coeficientes de ponderación:

> “La regulación de la LOUA en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado aparece recogida en el artículo 58.
>
> > “Artículo 58. Áreas de Reparto.
> >
> > El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:
> >
> > (…)
> >
> > b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.
> >
> > (…)
> >
> > En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.”

En cuanto al aprovechamiento medio de cada área de reparto aparece recogido en los artículos 59,60 y 61 de la LOUA. Para este aspecto, en el artículo 60 se establece lo siguiente:

> “Artículo 60. Determinación del aprovechamiento medio.
>
> El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes
>
> unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:
>
> (…)
>
> b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas

generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino."

Tal y como indica el artículo 62 de la LOUA, cuando se establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución del área urbana correspondiente, se fijará la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

De la misma manera, deben establecerse coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Con todo esto, este documento de Adaptación fija los coeficientes en 1 para todos los usos y tipologías, ya que el municipio de Santa Eufemia trata de aquel en el que no existen diferencias relevantes respecto a unas y otras tipologías edificatorias.

En el caso de que el instrumento de planeamiento de desarrollo establezca una nueva ordenación detallada, éste podrá concretar la ponderación de estos coeficientes, respetando siempre los criterios del Plan General.

<u>Coeficientes de ponderación.</u>

De forma potestativa, se establece un coeficiente para cada área urbana en relación con los demás en función de su situación en la estructura territorial. Al ser Santa Eufemia un municipio con escasas desigualdades por localización debido a su escasa extensión, en todas las ARIs se establece como coeficiente de ponderación, la unidad."

- Asimismo, al final de este punto, se añade el párrafo siguiente:

  "En las fichas correspondientes se expresa la obtención del Aprovechamiento Medio y la atribución de los aprovechamientos resultantes para los propietarios de suelo y la administración actuante. Los resultados se dan en Unidades de Aprovechamiento (UAs), metros cuadrados de techo correspondientes al uso y tipología característico."

o Normas Urbanísticas

- El antiguo artículo 124.3 (actual 127.3) decía lo siguiente:

  "(…)

  En estas áreas, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en la ficha de planeamiento y gestión."

Tras la corrección, se redacta de la manera siguiente:

"(…)

En estas áreas, se establecen como coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, la unidad."

7.7.7. En relación a la Protección del Patrimonio y el Catálogo

1. *Resulta redundante la normativa incluida en el documento del Catálogo (arts.1al 5) con los arts. 84 a 88 de las Normas Urbanísticas, debiendo mantenerse una regulación única habida cuenta de la integración documental del Catálogo en el PGOU.*

   Carácter de la subsanación:

   - Normas Urbanísticas

   - En el artículo 85 se incluye la imagen de los niveles de intervención que había en el Catálogo.

   - Normativa del Catálogo

   - Se hace una introducción en la normativa con la siguiente redacción:

     > "El Título VI de las Normas Urbanísticas de la Adaptación recogen en su Capítulo 3 las Normas Particulares de Elementos Catalogados, concretamente los artículos 84-88. "

     A continuación se eliminan los artículos del Catálogo al resultar redundantes y remitirse a las Normas Urbanísticas.

2. *Resulta contradictoria la inclusión en el Catálogo de "La Atalaya" con protección Estructural, por cuanto la misma está Declarada BIC según el informe de la Consejería de Cultura, debiéndose por tanto incluir con protección Integral.*

   Efectivamente, en el informe emitido por la Consejería de Cultura en 2010, en el apartado "Bienes protegidos específicamente" del punto 4, se dicta lo siguiente:

   "La Atalaya, aparece en el Catálogo de Bienes con protección estructural, debiendo de cambiar a integral, dada su estructura de tipo arqueológico y su reconocimiento como BIC"

   Es por tanto que se procede a cambiar este tipo de protección a dicho bien.

   Carácter de la subsanación:

   - Memoria

   - Se comprueba la tabla con listado de bienes protegidos del punto 1.1.5. de este documento y se verifica que la Atalaya (código I.11) presenta un grado de protección Integral (BIC) y su mención en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Por tanto, se confirma el error material y no se varía nada en esta tabla.

   - Fichas

   - Se comprueba la ficha individual de La Atalaya (Código I.11 que no se varía al pertenecer a la protección integral) y en el apartado 2.1. "Legislación Aplicable" de dicha ficha, se añade el texto siguiente, ya que venía especificado que no existía legislación aplicable:

"BIC: Bien de interés Cultural, regulado por la Comunidad Autónoma de Andalucía a través de la ley 14/2007, 26 de noviembre, perteneciente a su vez al Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Entorno sujeto a la determinación de entrono genérico según la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía."

- Se modifica el grado de protección en el punto 3.2. de la ficha, pasando de Protección Estructural a Protección Integral.

- Se sustituye en Nivel de Intervención 3 (renovación) por el Nivel de Intervención 1 (conservación), añadiendo la puntualización siguiente:

  "Solo se permiten obras de mantenimiento, consolidación y restauración."

o Planos

- Se comprueba que en los planos viene bien identificado el código I.11 perteneciente a Protección Integral.

3. *Resulta contradictoria la inclusión de los cortijos de Los Paulenques y Casa de la Culebrilla en el Catálogo del PGOU, por cuanto los mismos no figuran en el Inventario de Cortijos, Haciendas y Lagares, ni se justifica en el PGOU sus valores específicos de protección.*

   Ciertamente, el Cortijo de los Paulenques y Casa de la Culebrilla no figuran en el inventario, es por ello que se eliminan de los elementos catalogados.

   <u>Carácter de la subsanación:</u>

o Fichas

- En la ficha de los cortijos se elimina del apartado "Denominación" y "Dirección" el Cortijo de los Paulenques y la Casa de la Culebrilla. También se eliminan apartados para particularizarlos posteriormente en las fichas individuales.

o Planos

- Se eliminan los iconos pertenecientes a los Cortijos de los Paulenques y Casa de la Culebrilla de los planos de Ordenación Completa O3.

4. *Igualmente se debe incluir una ficha para cada cortijo, en vez de una genérica, en orden a poder identificar correctamente cada elemento catalogado así como todos los aspectos relacionados con la protección de cada bien por separado.*

   Una vez estudiados particularizadamente los cortijos, debido a la demolición y nueva construcción que ha experimentado el Cortijo de La Molina, se opta por eliminarlo del Catálogo al no ser objeto de una catalogación expresa. Aparte, ya se eliminaron los mencionados anteriormente "Cortijo de los Paulenques" y Casa de la Culebrilla").

   Debido a la singularidad de este tipo de construcciones y respondiendo a la misma con una coherencia adecuada de posibles intervenciones, se mantiene el grado de protección y el nivel de intervención, como Ambiental y Nivel 5 (sustitución) respectivamente.

   De igual manera, se mantiene la ficha común a todos (A.02) con las descripciones y características comunes, y se añaden fichas independientes con las particularidades y descripciones más concretas de cada uno de ellos, con el fin de poder identificarlos.

Carácter de la subsanación:

- **o** Fichas

- Se realizan fichas individuales para cada uno de los cortijos siguiendo la estructura de las restantes de Suelo No Urbanizable. Las fichas de los Cortijos A.02 se organiza en dos partes:

    1. Una ficha genérica con algunas características comunes a todos los cortijos.
    2. Una ficha específica para cada cortijo con códigos A.02a, A.02b, A.02c…etc, que reflejan las particularidades de cada uno de ellos.

- En estas nuevas fichas se han comprobado las coordenadas UTM dispuestas anteriormente, que variaban respecto a las reales. Se han corregido.

- En el punto 1.2. de la ficha genérica se observa un error y se cambia la tipología de Patrimonio Etnológico a Arquitectónico e Ingenieril.

- En la legislación aplicable se le otorga la del Planeamiento Urbanístico General.

- Se concretan más los usos prohibidos al observar que eran muchos los permitidos.

- Tras su estudio exhaustivo, se protegen con menor nivel ciertos elementos en algunos cortijos.

- **o** Planos

- Se eliminan los códigos pertenecientes a los Cortijos de Los Paulenques, Casa de la Culebrilla y de La Molina.

- Se particularizan los códigos del resto de cortijos haciéndolos coincidir con sus fichas correspondientes.

7.7.8. En relación a otros errores materiales

Se detectan además los siguientes errores materiales(*):

- en el último párrafo del art.122 de las Normas Urbanísticas donde dice compatible debe decir incompatible (subsanado en nuevo art 123)

- la referencia del art.128.5 al art.134 debe ser al132 (subsanado en nuevo art 131, pero debe hacer referencia al art. 135)

- la inclusión del uso de "establecimientos turísticos" como prohibido estando ya "permitido y autorizable" art.142.5.a (subsanado en nuevo art 155)

- el grado de protección incluido el apartado3.2 (Ambiental) de la ficha del catálogo I9 en relación a su consideración como integral (subsanado)

- valor de la superficie del ARI-6 en la ficha de planeamiento (se ha comprobado que l superficie del documento suspendido es correcta -se explica esta ARI en el punto 4.3.2.2. de la Memoria-)

- número de viviendas de las ARIs 2, 3, 4, 5 con respecto a la densidad dispuesta en has fichas de planeamiento (subsanado como ya se explicó anteriormente en el apartado 4 del presente informe)

- parámetro de edificabilidad global del ARI-3 de la tabla del apartado 4.3.2.6 de la memoria en relación a los datos de las normas urbanísticas (subsanado como ya se explicó anteriormente en el apartado 4 del presente informe)

- número de viviendas protegidas del ARI-4 de la tabla del apartado 4.3.4 de la memoria en relación a los datos de las normas urbanísticas (subsanado como ya se explicó anteriormente en el apartado 4 del presente informe)

- valores de aprovechamiento medio (ARI-3) y superficies(ARI-6) de la tabla incluida en el art124.2 (se han corregido estos parámetros haciéndolos coincidir con las fichas)

- el parámetro de densidad del ARI-5 reflejado en los planos de ordenación completa (se ha corregido este parámetro en el plano correspondiente haciéndolo coincidir con la ficha)

(*)Debido a la inclusión del artículo 118 en las Normas Urbanísticas y tras detectar un error en la numeración del anterior documento, todos los artículos se han reenumerado correctamente. Se procede pues a corregir estos errores puntuales, nombrando en su caso los nuevos artículos donde se pueden encontrar las subsanaciones.

7.7.9. Puntualizaciones fuera del informe

o Catálogo

- En el documento de Catálogo parte 1, se ha modificado la imagen de la Iglesia para que fuera acorde a las modificaciones realizadas en los planos.

o Planos

- En el Plano O2 SU Ordenación Estructural, se ha observado que lo señalado como BIC O3 tenía un color diferente al resto de BICs. Igualmente en algunos faltaba la trama opaca correspondiente al uso donde está emplazado. Se ha modificado añadiendo esta trama y poniendo todos en rojo.

- En los planos del SNU, se han modificado los iconos de los bienes protegidos, poniéndolos más pequeños. Al mismo tiempo, la línea y punto que los acompañan también fueron modificados aumentando su tamaño para que se vean mejor.

- Respecto a la base planimétrica de los planos del SNU, se ha observado que la calidad de las líneas difería bastante de la que se merece el actual documento. Se ha trabajado para colocar las capas en el orden correcto de visualización, de manera que quede más legible.

- Se han puesto todas las capas fuera del municipio en gris claro.

- Había discordancias entre los tipos de iconos de los elementos singulares protegidos señalados en los planos de los bienes I.06, I.05 e I.04 puesto que estaban señalados como Patrimonio Arqueológico mientras que en el catálogo se señalaban como Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril. Se ha arreglado la discordancia.

- Se han realizado varios cambios en planos aparte de los mencionados:

    - se cambian las tramas (más juntas en planos de Ordenación Completa del núcleo)

    - se elimina la leyenda de suelo urbano no consolidado ordenado en los planos de Ordenación Completa por ser redundante y no aportar nueva información

    - se pone en planos de ordenación completa el cuadro de áreas homogéneas y cuadro con densidades y edificabilidades de ARIs

    - se dibuja del color correspondiente los BICs que estaban en blanco en la Ordenación Completa (el de la C/ Pilar y la C/ Entretorres)

    - tanto en Ordenación Estructural como en Completa se realza el color de la planimetría base y de las líneas de SU y SUNC para su mejor legibilidad (a estas últimas también se les aumenta el grosor)

    - se ponen más grandes las letras de BIC en la Ordenación Estructural SU y se señalan más gruesas las murallas

o Normas Urbanísticas

- Se ha corregido la referencia al antiguo artículo 125 (actual 138 "Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación") en varios artículos de las Normas Urbanísticas.

o En general

- Se ha cambiado fecha y puesto “Texto Refundido” en el documento.