

MEMORIA GENERAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALMEDINILLA
(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.)

SEPTIEMBRE, 2008

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.	1
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.	2
2.1. Las condiciones derivadas de los antecedentes de Planeamiento.	2
2.2. Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.	5
2.3. Base Planimétrica.	9
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.	10
3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	10
3.1.1. Clasificación del Suelo Urbano.	10
3.1.2. Clasificación Suelo Urbanizable.	10
3.1.3. Clasificación Suelo No Urbanizable.	11
3.1.4. Sistemas Generales.	11
3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.	13
3.2.1. Delimitación del Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.	13
3.2.2. Ordenación Estructural y Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.	14
3.2.3. Ordenación Estructural y Pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.	16
3.2.3.1. Condiciones Generales de la ordenación estructural y pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.	16
3.2.3.2. Definición de Ámbitos de Planeamiento.	17

3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.	20
3.3.1. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.	20
3.3.2 Delimitación de Áreas de Reparto. Aprovechamiento urbanístico.	20
3.4. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.	21
3.4.1. Descripción de las determinaciones del Planeamiento vigente.	21
3.4.2. Descripción y justificación de las determinaciones urbanísticas.	22
4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.	32

1. INTRODUCCIÓN, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A) Introducción.

El presente documento se realiza como consecuencia de la solicitud del Ayuntamiento de Almedinilla y en cumplimiento del Programa de Planeamiento Urbanístico de la Diputación de Córdoba, que es fruto del Convenio con la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Los trabajos de adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la redacción del presente documento han sido realizados por un equipo redactor integrado por José Luis Rubio Priego (Arquitecto), Raimundo Ortiz Urbano (Arqueólogo y especialista en S.I.G) , Inmaculada Barquero Zafra (Ingeniera de Caminos), Dunia Navarro Pintado (Licenciada en Biología y especialista en Ordenación del Territorio), Carlos M. Navarro Aguilar (Ingeniero Agrónomo y especialista en S.I.G.) y Magdalena Mohedano Serrano (Licenciada en Derecho).

Bajo la supervisión de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba y la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta Andalucía.

B) Objetivo y Criterios Generales.

El **objetivo** principal del Plan General de Ordenación Urbanística es dotar al Municipio de Almedinilla de una figura de planeamiento urbanístico que sustituya al actualmente vigente y que esté totalmente adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre

Además de cumplir con la legislación en materia de suelo, este documento debe servir de instrumento de planificación, de ordenación y de regulación del desarrollo urbanístico de la totalidad del municipio.

En suma se trata de establecer un marco legal de referencia, de obligado cumplimiento para la iniciativa pública y privada, y referido a:

- El régimen urbanístico del suelo.
- El desarrollo, ejecución y gestión del propio Plan General.
- El ejercicio de los derechos y deberes de los propietarios de suelo y edificación.

La sustitución de las Normas Subsidiarias vigentes por un nuevo documento obedece a **criterios** de distinta índole:

1. Adaptación de las NN.SS. al régimen jurídico que establece la LOUA.
2. Asimilación de las NN.SS. al Plan General de Ordenación Urbanística que define la LOUA.
3. Inclusión del contenido de las consideraciones y deficiencias pendientes de subsanar.

Respecto a los **criterios** utilizados en el proceso de redacción y en la metodología de elaboración del presente documento, se han empleado las directrices o líneas de trabajo elaboradas de forma conjunta por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Diputación de Córdoba, en consonancia con la legislación vigente y que se concretan y justifican en cada una de los apartados de este documento.

C) Conveniencia de la Adaptación de las Normas Subsidiarias vigentes.

La adaptación del documento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, se hace en aplicación de la Disposición Transitoria 2 de dicha ley.

La aprobación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía(LOUA) ofrece un nuevo instrumento flexible y versátil sobre clasificación del suelo y ordenación, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas.

La entrada en vigor el 20 de enero de 2003 de la LOUA justifica la redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla, pues el cambio de legislación implica un nuevo régimen básico en la regulación del suelo al cual este municipio aún no está adaptado.

Muchas son las novedades que en materia de planificación, gestión y ejecución incorpora la LOUA, todas estas innovaciones son motivos suficientes para que el municipio de Almedinilla se dote de un nuevo planeamiento urbanístico municipal adaptado a la nueva Ley; pero, además, de no tomar esta decisión, puede ocurrir que en un breve plazo de tiempo nos encontremos con una congelación del planeamiento urbanístico.

En efecto, aunque la LOUA no impone un deber directo de adaptación de los contenidos de los planes vigentes a la misma, lo cierto es que gran parte de la efectividad de sus contenidos se hace depender de esa adaptación. De otra parte sanciona a los municipios que no procedan a la adaptación de su planeamiento vigente en un plazo de cuatro años desde su promulgación. En concreto, a partir del 20 de enero de 2007, la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, imposibilita la aprobación de Modificaciones Puntuales de los instrumentos de planeamiento general (Plan General y NNSS), si la adaptación (total o parcial) no ha tenido lugar.

Concretamente, el párrafo 2º de la DT 2ª dispone:

“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.”

La adaptación del planeamiento vigente tendrá como objeto la identificación y adecuación de las determinaciones de la ordenación estructural señaladas en el art. 10 de la LOUA (la delimitación de la clasificación del suelo ajustada a las nuevas categorías definidas en los artículos 44,45,46,y 47 de la LOUA; las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles detectadas; los sistemas generales dotacionales, con los estándares mínimos establecidos en el citado art. 10; etc...).

En definitiva, la adaptación consistirá en una simple labor de identificación de las determinaciones del planeamiento vigente que de conformidad con el art. 10 de la LOUA deban tener el carácter de estructurales y por contraste, las pormenorizadas, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en las actuales NNSS vigentes.

Ahora bien, la adaptación de este Plan General a la nueva Ley difícilmente podrá realizarse de forma neutra con una simple transposición técnica de las determinaciones actuales a las nuevas denominaciones de la LOUA, y ello porque en gran medida las determinaciones del artículo 10 LOUA lleva implícitamente anudadas a ellas unos nuevos objetivos de planeamiento (reflejados en el artículo 9 LOUA) y de calidad urbana (expresados en el artículo 17 LOUA). Por tanto, el proceso de adaptación a la LOUA incorporará normalmente una innovación de los contenidos materiales del plan.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

2.1. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

a) Información del Planeamiento Urbanístico vigente.

En la actualidad, el régimen urbanístico aplicable en el término municipal de Almedinilla es el establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla, Aprobadas Definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 26 de julio de 1995 (BOP de 30 agosto de 1995).

Anteriormente, y como antecedentes de estas Normas Subsidiarias el Municipio contaba como figura de Planeamiento con una Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas de Edificación, que fue Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, en sesión de 6 de mayo de 1983.

El proceso de formación de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en Almedinilla se inicia en el año 1993, para lo que el Municipio contó con subvención de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Una vez elaborado el Avance, fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 31 de mayo de 1993, y expuesto al público por plazo de un mes, mediante anuncio en el BOP nº 152, de 5 de julio de 1993, y en el diario CORDOBA, sin que fueran presentadas sugerencias.

Tras dicha fase de Avance, el Ayuntamiento Pleno de Almedinilla, en sesión de 27 de mayo de 1994, acuerda Aprobar Inicialmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento, abriéndose un periodo de información pública de un mes, mediante publicación de dicho acuerdo en el BOP nº 137, de 16 de junio de 1994, y en Diario CORDOBA, de 5 de junio de 1994, presentándose un total de 17 escritos de alegaciones, todos suscritos por particulares y un escrito de propuesta suscrito por el propio Alcalde. Las cuestiones sobre las que versan son: clasificación y calificación del suelo, altura de las edificaciones, superficie de algunas unidades de ejecución, incorrecciones y discrepancias en las determinaciones grafiadas en planos, condiciones de la edificación, etc. Todas las alegaciones fueron informadas por el equipo redactor, en el sentido de estimar seis alegaciones, estimar parcialmente tres y desestimar ocho.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 26 de mayo de 1995, acuerda anular el anterior acuerdo de Aprobación Provisional de las Normas adoptando en sesión de 11 de mayo de 1995, por defecto de forma en la tramitación, resolver las alegaciones de conformidad con la propuesta del equipo redactor y Aprobar Provisionalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla, una vez introducidas las modificaciones derivadas de las alegaciones estimadas. El expediente se remite a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba para su Aprobación Definitiva.

Habiéndose emitido informe por el Servicio de Carreteras, de conformidad con las previsiones de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, acuerda Aprobar Definitivamente con Suspensiones las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla, con fecha de 26 de julio de 1995.

Quedando suspendida dicha aprobación, en relación con el informe emitido el 25 de julio de 1995, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía se procede a la redacción del documento de **Subsanación de las Normas Subsidiarias**, Aprobado Provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno de Almedinilla, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 1996, donde se aportan las subsanaciones pertinentes expuestas por esta Delegación, para la posible Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias del Municipio.

Pese a la subsanación de la mayoría de las deficiencias y consideraciones señaladas, siguen quedando pendientes de subsanar las relativas a:

- La 1ª y 3ª valoración y consideración señalada en el apartado 1º del Fundamento de Derecho Tercero de la Resolución de la CPOTU de Córdoba, de 26 de julio de 1995, por la que se Aprobaron Definitivamente con Suspensiones las NNSS de Almedinilla, referidas a la observación de las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de Andalucía (Decreto 77/1994, de 5 de Mayo) y a las prescripciones contenidas en el Capítulo III de la Ley 3/1995, de 29 de Marzo, de Vías Pecuarias; ya que aún cuando en la memoria se establece que quedan atendidas mediante nueva redacción de los artículos 16 y 75, éstos no se recogen en el Documento Técnico de la Subsanación.

- El establecimiento de las determinaciones oportunas para el núcleo de población de Sileras, en relación a su ordenación como Núcleo Urbano Secundario.
- La delimitación precisa del ámbito de aplicación de las condiciones de ordenación establecidas en el Capítulo IV de “Normas Específicas de Ordenación para el Suelo No Urbanizable de Núcleos Agrícolas y Cabeceras de Huertas” del Título VI de las Normas Urbanísticas, para La Carrasca, Venta de las Navas, Bracama y Fuente Grande.
- En cuanto al caso de la necesaria precisión del trazado previsto de la variante A – 340 (antigua C-336), así como el nuevo trazado desde el final de ésta hasta el límite del término municipal, se trata de un error que no pudo ser subsanado en ese momento, puesto que el trazado de la variante nueva a su paso por los límites del Municipio se encontraba en fase de proyecto.

En base a estas consideraciones, la Subsanación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Almedinilla fue nuevamente Aprobada Definitivamente con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 25 de febrero de 1997; sin que hasta el momento se haya procedido a una nueva subsanación, de ahí que dicha subsanación de deficiencias deba incorporarse en el presente documento de Adaptación a la LOUA de las NNSS de Almedinilla.

b) Síntesis de las resoluciones aprobatorias del planeamiento urbanístico vigente.

1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 26 de julio de 1995 (BOP de 30 agosto de 1995).
- La Subsanación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Almedinilla, Aprobada Definitivamente con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 25 de febrero de 1997.

2. MODIFICACIONES

La nueva redacción del Plan General de Ordenación Urbanística que se va a llevar a cabo para la adaptación del planeamiento municipal vigente de Almedinilla a la LOUA, debe incorporar los nuevos Sectores establecidos a través de las siguientes modificaciones:

- **Modificación de las NNSS**, de fecha 23/05/1997 (BOP 1/07/1997), cuyo objeto es redefinir los límites de la UE- 11 prevista en el planeamiento vigente, a desarrollar mediante Proyecto de Urbanización, y proponer una mejor ordenación del interior de la misma,
- **Modificación de las NNSS**, de fecha 1/03/2000 (BOP 10/04/2000), relativa al establecimiento de un Equipamiento Deportivo en Suelo no Urbanizable y un nuevo Sector de Suelo Apto para urbanizar de uso Residencial PPR-1.
- **Modificación de las NNSS**, de fecha 20/02/20001 (BOP 24/05/2001), relativa al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial denominado “ Ampliación Sector Industrial PP-1”.

- **Modificación de las NNSS** de fecha 10/12/2001 (BOP 21/12/2001) con objeto de modificar las Ordenanzas Particulares correspondientes a la tipología de vivienda “unifamiliar aislada”.
- **Modificación de las NNSS**, con Aprobación Definitiva con Suspensiones de fecha 11/03/2004 (BOP 7/04/2004), relativa a la ampliación del límite del Suelo Urbano de la UE-2 con Suelo no Urbanizable, y que tiene por objeto la ordenación de una zona degradada, conformando el borde urbano en la prolongación de la calle de las Moreras. Creación de una zona verde entre el núcleo urbano y el cementerio, así como posibilitar el traslado de la granja agropecuaria existente en los límites del Municipio.
- **Modificación de las NNSS, de fecha 13/05/2004** (BOP 18/06/2004), que afecta a la UE- 13, relativa a la conmutación del vacío urbano existente en el centro del casco. Apertura de la calle Barranquillo, así como la conexión de ésta con las calles Julio Forcada y Falcata, dichos trazos serán determinadas mediante Proyecto de Urbanización

3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- **Plan Parcial PP- 1** , de fecha 25/02/1997 (BOP 8/04/1997), relativo al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial, a desarrollar en las tierras comprendidas entre las carreteras Almedinilla-Priego CC- 336 y Almedinilla-Las Navas CP 195, a la entrada del Municipio.
- **Plan Parcial**, relativo a la ampliación del Polígono Industrial “ los Bermejales”, de fecha 10/12/2001 (BOP 31/01/2002),
- **Plan Parcial**, relativo al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial PP-R-1, aprobado definitivamente el 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007)

2.2. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla establecen para su desarrollo las siguientes figuras e instrumentos de Planeamiento:

EN SUELO URBANO

Proyectos de Urbanización :	UE – 1	Prolongación C/ Huerta- Isla	
	UE – 2	Prolongación Paseo de las Moreras	
	UE – 4	Molino de Aceite	
	UE – 5	Terrenos piscina Municipal	
	UE – 6	Carretera Ronda de Andalucía	
	UE – 7	Carretera Ronda de Andalucía	
	UE – 8	Prolongación de la C/ Vado hacia la carretera C-336	
	UE – 10	Ronda de Andalucía	
	UE – 11	Enlace Ronda de Andalucía con variante	
	UE – 12	Barriada de las Moreras	
	UE – 13	Calle del Barranquillo	
	Estudio de Detalle:	UE – 3	Ampliación de Ensanche
	Actuación Expropiatoria:	AE – 14	Apertura C/ Cerrillo

EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Plan Parcial:	SSAPU – 15 PP-R-1	Creación de Suelo industrial SSAPU Residencial
---------------	----------------------	---

EN SUELO NO URBANIZABLE

Plan Especial:	SSNU- 9 SSNU- 16	Yacimiento Arqueológico Museo Arqueológico
----------------	---------------------	---

A continuación se realiza un análisis del grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas en las actuales NNSS para el suelo urbano y suelo apto para urbanizar.

EN SUELO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE – 1” : PROLONGACIÓN DE LA CALLE HUERTA- ISLA.

Esta Unidad de Ejecución tiene como objetivo la consolidación de la prolongación de la calle Huerta-Isla. Si bien en el documento de adaptación aprobado inicialmente se consideró que esta unidad de ejecución estaba todavía pendiente de desarrollo y por lo tanto se trataba de un Suelo Urbano no Consolidado incluido en una Área de Reforma Interior (ARI-8), sin embargo, tras la alegación del particular dentro del plazo de exposición pública, se ha valorado positivamente la desaparición del ARI-8 por entender que las determinaciones y objetivos de esta unidad se han cumplido en su totalidad: cesión de viales y urbanización de los mismos, contando los terrenos con todos los servicios urbanísticos para su consideración como suelo urbano consolidado, resultando inviable la aplicación de los criterios relativos a la vivienda protegida dada la escasa superficie de la misma.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE- 2” : PROLONGACIÓN DEL PASEO DE LAS MORERAS:

Como objetivos de esta unidad se establecen la ordenación de una zona degradada, conformando el borde urbano en la prolongación del Paseo de las Moreras; creación de una zona verde entre el núcleo urbano y el cementerio; y hacer posible el traslado de la granja agropecuaria existente en los límites del municipio. Posteriormente, el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada en día 9 de julio de 1998, aprueba inicialmente una modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla, relativa a la ampliación del límite del Suelo Urbano de la UE 2, que es aprobada definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha de 11 de marzo de 2004. Esta UE está prácticamente desarrollada, cuenta con las cesiones y proyecto de reparcelación, contando los terrenos con todos los servicios urbanísticos para su consideración como suelo urbano consolidado

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-3” AMPLIACIÓN DEL ENSANCHE : Tiene por objetivo la conformación de borde urbano en la zona del ensanche de la Delimitación de Suelo de 1982 y conexión de la Calle Ruedo con el Paseo de las Moreras. Con la Modificación de las NNSS, de fecha 13/05/2004 que afectaba a la UE-13 se produjo una modificación que divide esta UE en dos, la **UE-3. 1 y UE-3. 2** y que recientemente han alcanzado un desarrollo parcial con la aprobación definitiva con fecha 24/04/2007, de los Estatutos y Bases de Compensación .

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-4” MOLINO DE ACEITE: Su objetivo es la ordenación de una zona degradada, así como posibilitar el traslado del molino de aceite. Esta Unidad de Ejecución aún no se encuentra desarrollada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-5” TERRENOS PISCINA MUNICIPAL: Cuyo objetivo es ordenar el vacío urbano que provocará el traslado del equipamiento deportivo. En la actualidad aún está ubicada la piscina municipal en estos terrenos, por lo que la UE- 5 está por desarrollar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE- 6” CARRETERA RONDA DE ANDALUCÍA: Tiene por objetivo la conformación del borde urbano de la Ronda de Andalucía, así como la apertura de una nueva calle que unirá la Ronda con la Calle El Cerrillo. El límite entre las Unidades 6 y 7 se encontrará a eje de la calle de nueva apertura. Se encuentra totalmente desarrollada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-7” CARRETERA RONDA DE ANDALUCÍA : Está en relación con los objetivos de la UE-6. El documento de adaptación aprobado inicialmente recogía esta unidad de ejecución como pendiente de desarrollo y por lo tanto se incluía como Suelo Urbano no Consolidado incluido en una Área de Reforma Interior (ARI-5), sin embargo, tras la alegación del particular dentro del plazo de exposición pública, se ha valorado positivamente la desaparición del ARI-5 por entender que las determinaciones y objetivos de esta unidad se han cumplido en su totalidad: cesión de viales y urbanización de los mismos, contando los terrenos con todos los servicios urbanísticos para su consideración como suelo urbano consolidado, resultando inviable la aplicación de los criterios relativos a la vivienda protegida dada la escasa superficie de la misma.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-8” PROLONGACIÓN DE LA CALLE VADO HACIA LA CARRETERA C-336 : Cuyo objetivo era la consolidación de la prolongación de la calle Vado, así como la conformación de la conexión con la C-336. Se trata de una UE totalmente desarrollada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-10” RONDA DE ANDALUCIA : Esta UE tenía por objetivo calificar suelo residencial para la ampliación del municipio. Se encuentra desarrollada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-11” ENLACE RONDA DE ANDALUCÍA CON VARIANTE : Su objetivo era la ordenación de la entrada al municipio por la C-336 y la creación de una zona de viviendas unifamiliares aisladas para satisfacer las necesidades del mismo. Está totalmente desarrollada.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-12” BARRIADA DE LAS MORERAS : Tiene por objetivo la consolidación y ordenación del borde urbano en la barriada de Las Moreras. Está todavía completamente por desarrollar.

UNIDAD DE EJECUCIÓN “UE-13” CALLE DEL BARRANQUILLO : Las NNSS establecía como objetivos de esta Unidad de Ejecución la conmutación del vacío urbano existente en el centro del casco, la apertura de la calle Barranquillo, así como la conexión de ésta con las calles Julio Forcada y Falcata. Posteriormente el Ayuntamiento, en sesión plenaria extraordinaria celebrada en día 13 de mayo de 2004, en aplicación de lo establecido en el artículo 31.1 B a) de la LOUA, Aprueba Definitivamente una modificación puntual de las NNSS que afecta a la UE-13, que consistía en separar dos Unidades de Ejecución, una como Suelo Urbano Consolidado sin cargas, y otra como Suelo Urbano no Consolidado, con el objetivo de adaptar los viales a la topografía, y que aún se encuentra sin desarrollar.

ACTUACIÓN EXPROPIATORIA “AE-14” CALLE CERRILLO : Se trata de una Actuación Expropiatoria cuyo objetivo era realizar la ampliación de la sección de la calle existente, justificando esta apertura de calle, por la continuidad de la nueva calle a realizar entre las antiguas UE-6 y UE-7 (continuidad calle Barranquillo), con unión directa a la vía Ronda de

Andalucía. Esta conexión no se realizó según lo previsto, ya que la topografía existente lo hizo imposible. Por tanto, al no tener continuidad dicha calle, habiendo quedado en fondo de saco, carece de sentido llevar a cabo el ensanche desde su embocadura en calle Cerrillo, siendo suficiente la sección que hoy existe y haciendo innecesario que persista en el presente documento de adaptación, al no poder cumplir el objetivo para el que fue creada. En consecuencia, el Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla ha acordado la eliminación de la citada actuación expropiatoria, previamente a la Aprobación Provisional del presente documento.

EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR “SSAPU-15”: Cuyo objeto es el desarrollo del Plan Parcial del Sector Industrial previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almedinilla (PP-I-1). El contenido básico del Plan Parcial es la ordenación de un Sector de Suelo Apto para Urbanizar de uso industrial en la zona llamada “ Los Bermejales”, aprobado Definitivamente con Suspensiones por la CPOTU de Córdoba el 25 de febrero de 1997. Posteriormente, el 20 de febrero de 2001, se procede a una modificación de las NNSS de Planeamiento de Almedinilla, relativa al establecimiento de un nuevo Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial “ Ampliación Sector Industrial PP-I”. Como desarrollo de esta modificación, y a la vista del Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Córdoba, el Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 10 de diciembre de 2001, Aprobó Definitivamente el Proyecto de Plan Parcial, cuyo objetivo es la ordenación de un **Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial de Ampliación del PP-I “ Polígono Industrial Los Bermejales”**; que en la actualidad está totalmente desarrollado, incluyéndose dentro del suelo urbano consolidado.

SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL PP-R-1. Creado como consecuencia de una Modificación de las NNSS, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el día 1 de marzo de 2000, relativa al establecimiento de un Equipamiento deportivo en Suelo no urbanizable y de un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial PP-R-1, con objeto de dotar el municipio de Almedinilla de una Zona Deportiva, de la que se encuentra insuficientemente dotado. En la actualidad tiene aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial de fecha 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007), así como los Estatutos y Bases de Junta de Compensación aprobados definitivamente con fecha de 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007) y Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de 24/02/2007.

EN SUELO NO URBANIZABLE

SISTEMA EN SUELO NO URBANIZABLE “SSNU –9” : YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO. Tras la Subsanación de NNSS de Almedinilla, Aprobada Definitivamente con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 25 de febrero de 1997, la UE-9 “Villa del Ruedo” establecida por las NNSS fue eliminada, pasando a ser un Sistema General en SNU, sujeto en su desarrollo a Planeamiento Especial. Tiene como objetivo la protección del entorno del yacimiento arqueológico. En la actualidad, en esta zona, existe y está en funcionamiento el Centro de recepción de atención a los visitantes, pero sin que haya sido aprobado su desarrollo a través de Planeamiento Especial .

SISTEMA EN SUELO NO URBANIZABLE “SSNU –16” : MUSEO ARQUEOLÓGICO. La UE- 16 establecida por las NNSS fue eliminada por la mencionada Subsanación de Deficiencias de 1997, pasando a ser un Sistema General en SNU. Tiene por objetivo dotar al término municipal de una zona de equipamiento debido al traslado a dicha zona de la

piscina municipal. Al igual que el anterior, en la actualidad existe el Museo, que está totalmente ejecutado, pero no ha existido un desarrollo por Plan Especial.

**CUADRO RESUMEN GRADO DE DESARROLLO
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

TIPO DE SUELO	DENOMINACIÓN	GRADO DE DESARROLLO
SUELO URBANO	UE- 1	Desarrollada
	UE- 2	Desarrollada
	UE- 3.1	Desarrollo Parcial
	UE- 3.2	Desarrollo Parcial
	UE- 4	Sin desarrollar
	UE- 5	Sin desarrollar
	UE- 6	Desarrollada
	UE- 7	Desarrollada
	UE- 8	Desarrollada
	UE- 10	Desarrollada
	UE- 11	Desarrollada
	UE- 12	Sin desarrollar
	UE- 13	Sin desarrollar
SUELO APTO PARA URBANIZAR	SSAPU-15. PPI-1	Desarrollada
	Ampliación del PPI-1	Desarrollada
	PP-R-1	En ejecución
SUELO NO URBANIZABLE	SSNU –9	Ejecutado
	SSNU –16	Ejecutado

2.3. BASE PLANIMÉTRICA

Para la elaboración del documento de Plan General se ha dispuesto de la planimetría facilitada por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo (planos de información y ordenación), contenida en las Normas Subsidiarias Municipales de Almedinilla, actualmente en vigor, aprobadas definitivamente con suspensiones el 26 de Julio de 1995 y que sirven de base para su adaptación a la LOUA.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Las NNSS de Almedinilla actualmente vigentes emplea los criterios de delimitación de suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992. Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 de la LOUA, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo.

No obstante lo anterior, la LOUA distingue ahora dos regímenes en el suelo urbano según se trate de suelos consolidados, es decir que están urbanizados o tienen la condición de solar; o de suelos no consolidados es decir suelos que carecen de urbanización consolidada de acuerdo con lo establecido en el apartado B) del artículo 45 de la LOUA.

Mientras que los primeros no están sujetos, para su edificación, a más requisitos que el cumplimiento de las correspondientes ordenanzas, los segundos precisan la redacción de planeamiento de desarrollo, su ejecución y el reparto de las cargas y beneficios que se derivan de la ejecución del Plan.

3.1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

En este apartado el Plan General de Ordenación Urbanística, debe adaptar tanto la denominación como el régimen jurídico a la regulación contenida en los artículos 10,47,48 al 50,53 y 54 de la LOUA; así como a aquellos artículos del Reglamento de Planeamiento que resulten de aplicación, estableciendo en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- El Suelo Urbanizable Ordenado, que estará integrado por los terrenos de los sectores que el planeamiento general ordene directamente de forma detallada, no siendo necesario planeamiento de desarrollo alguno sino sencillamente iniciar la actividad de ejecución. Deberá preverse el Suelo Urbanizable Ordenado que se estime necesario en función de las previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

- El Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles a medio plazo. Se deberán delimitar por el Plan General uno o más sectores, fijándose las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante el pertinente Plan Parcial de Ordenación. Cuando dicho instrumento le otorgue una ordenación detallada pasará a engrosar la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado.

- El Suelo urbanizable No Sectorizado, lo integrarán los terrenos restantes adscritos a esta clase de suelo. Para esta delimitación, que se regula en positivo, habrá que tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Para pasar a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado será necesaria la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

La adaptación prescinde de las categorías de Suelo Urbanizable, Sectorizado y de Suelo Urbanizable no Sectorizado. En concreto para este municipio, los suelos que las NNSS de Almedinilla clasifican como aptos para ser urbanizados, se clasifican ahora como **Suelo Urbanizable Ordenado en régimen transitorio, (Disposición Transitoria Tercera de la LOUA)** por tratarse de terrenos que provienen del Plan General anteriormente vigente y que a la entrada en vigor del presente Plan, cuentan con un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente pero aún no han culminado las obras de urbanización, prevaleciendo las determinaciones sobre intensidades y reservas de éste sobre las del art. 17.1 de la LOUA

3.1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La LOUA contiene un nuevo régimen del Suelo No Urbanizable que hay que tener en cuenta en esta Adaptación de las Normas Subsidiarias de Almedinilla. El Suelo No Urbanizable se define en el artículo 46 LOUA adoptando un enfoque positivo, es decir la Ley establece unos criterios, con arreglo a sus valores y características, por los que un terreno debe adscribirse a este tipo de suelo.

En la exposición de motivos de la LOUA se precisan los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

- Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidas por legislaciones sectoriales o por el Planeamiento vigente.
- La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.
- La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.
- Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado y las propias características estructurales del municipio.

El artículo 46 ha plasmado estos criterios de la exposición de motivos y en base a los mismos, los suelos que se clasifiquen como No Urbanizables, se podrán calificar en todos o alguna de las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística.
3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
4. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

Por su parte, las vigentes NNSS del municipio de Almedinilla delimita dentro del Suelo calificado como No Urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta:

- Suelo No Urbanizable genérico de secano o regadío.
- Suelo No Urbanizable de núcleos agrícolas y cabeceras de huerta.
- Suelo No Urbanizable forestal de interés paisajístico.
- Suelo No Urbanizable de infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable de especial interés arqueológico
- Suelo No Urbanizable de especial valor agrícola

Respecto al criterio seguido en el proceso de Adaptación de las NNSS de Almedinilla a la LOUA, en materia de Suelo No Urbanizable hay que decir, que si bien la Adaptación no modifica significativamente los límites de las zonas de Suelo No Urbanizable de las NNSS vigentes, sí implica una modificación importante y deberá adaptarse íntegramente en cuanto a su definición, la delimitación como clase de suelo y categorización conforme a la LOUA.

Más adelante, cuando veamos la ordenación y protección del Suelo No urbanizable, se describirán los criterios las distintas zonas de calificación previstas en el municipio, sus causas, finalidad y medidas de protección que se proponen.

3.1.4. SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales están constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, según lo establecido por los artículos 9 D), 9 E) y 10. 1 A), c) LOUA , y distinguiendo, las categorías en él establecidas, la forma de obtención de los mismos, y sus criterios de diseño y ejecución. A tal efecto los Sistemas Generales pueden clasificarse conforme a la LOUA, en los siguientes:

Sistema General de Comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, incluyendo las reservas de suelo necesarias para la localización de las redes viarias y proyecto de ampliación del ferrocarril, áreas de acceso y todas aquellas otras vinculadas a las mismas, como estaciones de autobuses y otras análogas.

Sistema General de Espacios Libres constituidos por parques urbanos públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos y otros recintos análogos.

Sistema General de Equipamiento Comunitario, que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos administrativos, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y otros servicios de interés social.

Infraestructuras Básicas del Territorio, de carácter público, como centros productores de energía, centros de almacenamiento y distribución de comestibles, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

En definitiva, constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales.

Conforme a los artículos 9 D), 9 E) y. 10. 1 A), c) LOUA en el término municipal de Almedinilla se **proponen las siguientes dotaciones clasificadas como sistemas Generales y locales**, si bien hay que tener en cuenta que en un núcleo pequeño, como es éste, los sistemas locales y Generales no tienen gran diferenciación:

A) Sistemas Generales. Se consideran Sistemas Generales, aquellos que integran la estructura general y orgánica del territorio y son los siguientes:

- S.G. de Equipamientos (SGEQ)
 - En SUC:
 - Ayuntamiento. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su función y posición estratégica queda integrado en la estructura actual del término de Almedinilla.
 - Iglesia. Se trata de un equipamiento que cumple con los criterios del art. 10.1 A) c.2 LOUA, que por su destino, función y posición estratégica queda integrado en la estructura actual del término municipal.
 - Docente (Escuela). Al igual que los anteriores cumple los requisitos del art. 10.1 A) c.2 LOUA, por su función docente singular queda integrado en la estructura del término municipal.
 - Colegio Público de Sileras, por los mismos criterios que el anterior.
 - En SNU:
 - El cementerio. Es un equipamiento que por su destino específico y posición estratégica debe estar incluido en la estructura actual del municipio. (art. 10.1 A)c.2 LOUA)
 - La Plaza de Toros. Es un equipamiento que por su posición estratégica debe estar incluido en la estructura actual del municipio. (art. 10.1 A)c.2 LOUA)
 - Centro de Recepción de Atención a los Visitantes.
 - Equipamiento Deportivo.
 - Museo.
 - La Villa Romana del Ruedo.

- S.G. de Espacios Libres (SGEL):
 - En SUC:
 - El Parque Central
 - Plaza de Sileras

- S.G. de Comunicaciones, infraestructuras y servicios técnicos (SGTI):
 - En SNU:
 - Depósito
 - Depuradora

En cuanto a la Depuradora, se debe poner de manifiesto que su mantenimiento como Sistema General tiene su explicación en la propia naturaleza de la Adaptación, porque aunque hasta el momento no se haya acometido ni se tenga previsto acometer su construcción, así viene recogido en las actuales NNSS, y por lo tanto se traslada al Documento de Adaptación, ya que ésta consiste en una simple labor de identificación de las determinaciones del planeamiento vigente, pero sin implicar cambios en la ordenación sustantiva establecida en las actuales NNSS, pudiendo establecer algunos ajustes pero no modificaciones.

- **Sistemas Locales.** La estructura general del territorio se complementa localmente con los correspondientes sistemas de viario, espacios libres y verdes, equipamientos que concretan la continuidad de los objetivos del PGOU. Aunque el planeamiento vigente no distingue esta clase de sistemas, se pueden considerar como locales los siguientes:
 - De Espacios Libres: distintos parques y Plazas en el municipio.
 - De Equipamientos: En SUC: Centro Médico, Equipamiento Social, la Casa de la Cultura.

En los Planos de Ordenación aparecen grafados los Sistemas Generales y Locales definidos por el Plan General.

3.2. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

3.2.1. DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

La adaptación se realiza incluyendo todos los suelo urbanos que están incluidos en unidades de ejecución, todavía por desarrollar, en la categoría de **Suelos Urbanos No Consolidados** y asignándoles el régimen jurídico que establece el artículo 55.1 de la LOUA, lo que supone:

- El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes señalados en el artículo 51 y el ejercicio de los derechos señalados en el artículo 50.
- La cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos que comprenden:
 - Superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones destinadas a:
 - viales
 - aparcamientos
 - parques y jardines
 - centros docentes
 - equipamientos deportivo, cultural y social
 - los precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

El resto del suelo urbano se incluye en la categoría de **Suelo Urbano Consolidado** y se le asigna el régimen jurídico que establece el artículo 56 de la LOUA.

Según el grado de desarrollo de las Unidades de Ejecución previstas en el Planeamiento vigente en el Suelo Urbano, que ya se ha analizado en el apartado 2.2 de esta Memoria, y a los efectos de su consideración como Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano no Consolidado, podemos establecer lo siguiente:

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)	
	Denominación NNSS	Denominación Adaptación
UE-1	UE-4	ARI-1
UE-2	UE-5	ARI-2
UE-6	UE-12	ARI-3
UE-7	UE-13	ARI-4
UE-8		
UE-10		
UE-11		
SSAPU-15. PPI-1		
Ampliación PPI-1		

Consideraciones sobre la antigua UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-3

Como ya se ha dicho la adaptación incluye dentro de la categoría de Suelos Urbanos No Consolidado, aquellos que estando incluidos en unidades de ejecución, todavía no se han desarrollado y que mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados, a los que la LOUA denomina Áreas de Reforma Interior (ARI)

Sin embargo, los suelo de la antigua UE-3 : Ampliación del ensanche, que tenía por objetivo la conformación de borde urbano en la zona del ensanche de la Delimitación de Suelo de 1982 y conexión de la Calle Ruedo con el Paseo de las Moreras, y que tras una modificación de la NNSS quedó dividida en dos unidades UE-3. 1 y UE-3. 2, recientemente han alcanzado un desarrollo parcial con la aprobación definitiva con fecha 24/04/2007, de los Estatutos y Bases de Compensación, por lo que desde esta adaptación se plantea como solución la consideración de estas dos unidades de ejecución, con desarrollo parcial, no como áreas de reforma interior, sino como **Unidades de Planeamiento Aprobado**, manteniendo, en consecuencia, las determinaciones urbanísticas derivadas de la modificaciones de elementos de la UE-3.

3.2.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general

y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Respecto a la ordenación del Suelo Urbano Consolidado, está integrado por 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.

El presente documento asume la necesidad de adaptar al nuevo modelo establecido en la LOUA, la escala de núcleo urbano definida en las Normas actuales.

El suelo urbano consolidado en el Municipio de Almedinilla está formado por los núcleos urbanos de población existentes ya consolidados y definidos en las Normas actuales, con las modificaciones puntuales realizadas posteriormente; y los que en ejecución de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y planes parciales de las estas Normas Subsidiarias se han desarrollado en la actualidad. Teniendo en cuenta que se han identificado y corregido las posibles incoherencias en el tejido urbano consolidado, con pequeños ajustes necesarios para su adaptación a la realidad urbana recogida en la cartografía base.

Suelo Urbano Consolidado: Esta categoría de suelo urbano incluye:

- El núcleo de "Las Sileras".
- Suelos urbanos definidos por las Normas Subsidiarias y que han llegado a contar con los servicios urbanísticos y la consolidación de los mismos por la edificación. Dentro de este tipo de suelo se delimita las Unidades **UE-1, UE-2, UE-6, UE-7 UE-8, UE-10, UE11**.
- Suelo apto para urbanizar que ha desarrollado el planeamiento parcial, ejecutado la urbanización, se ha realizado la equidistribución y cesión de terrenos y ha concluido la edificación. Los sectores que se han incluido en esta clase de suelo son: **SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR: POLÍGONO INDUSTRIAL LOS BERMEJALES** incluyendo su **Ampliación por Plan Parcial PPI-1** de fecha 10/12/2001, en consecuencia al estar totalmente desarrollados ambos Planes Parciales, estos suelos pasan a formar parte del Suelo Urbano Consolidado.

La **ordenación estructural** para esta clase de suelo está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio y se establece mediante las siguientes determinaciones:

- La **clasificación de la totalidad del suelo**. La identificación de la pertenencia de los terrenos a la categoría de Suelo Urbano consolidado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.
- Los **sistemas generales**, constituidos por la red básica de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público. La identificación de los terrenos calificados como sistemas generales en suelo urbano consolidado se encuentran en el Plano de Ordenación Estructural.
- **Usos, densidades y edificabilidades globales** que en suelo urbano consolidado tienen carácter meramente indicativo. Estas determinaciones se contienen en la normativa del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla.
- Definición de los **ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés**, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o

cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto. Se identifican en el Plano de Ordenación Estructural.

Respecto a la **ordenación pormenorizada**, el presente Plan General de Ordenación Urbanística establece, con carácter **preceptivo**, las siguientes determinaciones:

- Las precisas que legitiman la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las Ordenanzas de aplicación.
- Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no tengan el carácter de estructural.

Por último, las determinaciones de la **ordenación pormenorizada** no incluidas en el párrafo anterior, tienen la consideración de **potestativas** por no venir exigidas como necesarias por la legislación vigentes para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

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

3.2.3.1. Condiciones Generales de la ordenación estructural y pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado

Se incluye en esta categoría el suelo urbano de las NNSS que no está edificado y urbanizado conforme a las determinaciones del Documento. Se trata, pues, de terrenos que no han consolidado la urbanización y la edificación conforme lo establecido por las Normas Subsidiarias.

Pueden distinguirse hasta tres tipos de suelo dentro del delimitado como Urbano No Consolidado:

- Suelo Urbano no Consolidado incluido en Sectores.
- Suelo Urbano no Consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior (ARI) y otras Unidades de Ejecución.
- Suelo Urbano no Consolidado no incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Concretamente, en el Municipio de Almedinilla las intervenciones en Suelo Urbano no Consolidado se han instrumentado desde el punto de vista urbanístico en **cuatro Áreas de Reforma Interior**.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
AREAS REFORMA INTERIOR
ARI-1 (antigua UE-4)
ARI-2 (antigua UE-5)
ARI-3 (antigua UE-12)
ARI-4 (antigua UE-13)

A) Para la **ordenación estructural** de esta clase de suelo se establecen las siguientes determinaciones:

- La **clasificación de la totalidad del suelo**. La identificación de la pertenencia de los terrenos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado se realiza en el Plano de Ordenación Estructural.
- Las **reservas de los terrenos** para su destino a **viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**, al menos del 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial (de aplicación a todos lo municipios en virtud de la modificación de la LOUA introducida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo).
- **Usos, densidades y edificabilidades globales** para los ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado. Estas determinaciones se contienen en la normativa y fichas del presente documento y se grafían en el Plano correspondiente de Ordenación Estructural.

B) Para la **ordenación pormenorizada** de esta clase de suelo, el presente documento establece, con **carácter preceptivo**, las siguientes determinaciones:

- La delimitación de las **áreas de reforma interior (ARI-1, ARI-2, ARI-3, ARI-4)** que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión. Se contienen estas determinaciones en las Fichas de Planeamiento de las Normas Urbanísticas del presente documento para las ARI.

3.2.3.2 Definición de Ámbitos de Planeamiento.

1. Áreas de Reforma Interior (ARI).

Se incluyen los suelos que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector, deben ser objeto de distribución de cargas u beneficios y de cesiones dotacionales, sujetos al régimen del artículo 55.1 LOUA

Las ARI incluyen las UE no desarrolladas en el planeamiento actual, pero mantienen su vigencia por tratarse de ámbitos que precisan ser ordenados, aunque adaptados en sus determinaciones a los criterios reflejados en el artículo 17 de la LOUA

Así el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla incluye las siguientes ARI:

ARI	ANTIGUA U.E.
ARI-1	UE-4
ARI-2	UE-5
ARI-3	UE-12
ARI-4	UE-13

Los criterios adoptados sobre objetivos generales, ordenación, edificabilidades y densidades brutas, cesiones dotacionales previstas, etc... de estas ARI en suelo Urbano No Consolidado, quedan reflejados para cada una de ellas en su correspondiente ficha.

Teniendo en cuenta que los índices de edificabilidad de las ARI que se proponen en el Nuevo Plan, con uso dominante residencial, no superan, en ningún caso, el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, establecido en el artículo 17.5 de la LOUA y que se cumplimenta en todas las ARI la exigencia de que su densidad, en ningún caso, es superior a 100 viviendas por hectárea.

Respecto a la Densidad:

- Áreas de Reforma Interior..... ≤ 100 viviendas/habitante

Respecto a la Edificabilidad:

- Áreas de Reforma Interior..... $\leq 1,3$ m²techo/ m²suelo

2. Delimitación de Áreas de Reparto.

A) Criterios adoptados en la delimitación de Áreas de Reparto.

Las denominadas Áreas de Reparto constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio del suelo, en este caso del suelo urbano no consolidado.

El artículo 58.1.b) de la LOUA establece que el Plan General de Ordenación Urbanística, delimitará, en el suelo Urbano No Consolidado, una o varias Áreas de Reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a Sistemas Generales.

Teniendo como base lo anterior, a continuación se exponen los criterios adoptados y que han servido para la delimitación de las Áreas de Reparto:

- Clasificación del suelo. Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, es decir suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.
- Usos globales diferenciados. Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto. Se trata que las unidades que integran un área de reparto presenten un grado de uniformidad en el destino de los suelos.

En definitiva, el Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla para el Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización adopta el **criterio general** de que cada Área de Reforma Interior constituya un Área de Reparto independiente, evitando así transferencias de aprovechamientos entre ámbitos.

Con base a este criterio se han delimitado las cuatro Áreas de Reparto, que coinciden con las ARI antes mencionadas.

Área de Reparto 01: ARI-1
Área de Reparto 02: ARI-2
Área de Reparto 03: ARI-3
Área de Reparto 04: ARI-4

B) Justificación de los coeficientes de Uso y Tipología.

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa para cada área de reparto. Se trata, por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión con independencia de los usos y tipología que el Plan permita o determine en cada una de ellas.

El criterio empleado parte de equiparar uso-tipología con zona de Ordenanza. Cada Ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación.

La fijación de coeficientes se realiza de forma diferenciada para los distintos usos globales previstos en el municipio. Dadas las características de la población de Almedinilla y su estructura territorial, y que cada ARI se constituye en un Áreas de Reparto independiente, se han considerado **la unidad** para todos los coeficientes correctores del aprovechamiento, en virtud de lo establecido en el artículo 61. 4 LOUA, tras la modificación introducida por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, según el cual el PGOU deberá establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a V.P.O. u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

En cada Ficha de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado se indican los coeficientes de uso y tipología utilizados por el cálculo.

C) Aprovechamiento medio por Áreas de Reparto.

El Nuevo Plan establece la delimitación de las Áreas de Reparto en suelo urbano no consolidado, fijando el Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

El artículo 60 b) de la LOUA establece que en Suelo Urbano no consolidado, el Plan General de Ordenación Urbanística determinará mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la siguiente forma:

“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 dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.”

El PGOU **deberá** establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelo destinado a VPO u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

En cada Ficha de las clases de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado se indica el valor que toma el aprovechamiento medio en cada área de reparto y se da la información complementaria que se ha utilizado para realizar ese cálculo.

3.3. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable expresa los terrenos de los que se hace depender el crecimiento de la ciudad para satisfacer las necesidades de suelo urbanizado. La importancia de los suelos a los que se le atribuye esta clasificación no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento

3.5.1 SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO.

Las NNSS de Almedinilla y las modificaciones aprobadas con posterioridad establecían tres sectores en suelo apto para urbanizar, dos de ellos se encuentra ya ejecutados y por tanto se clasifican en esta Adaptación como suelo urbano consolidado, y el sector que queda sin desarrollar integra el actual suelo urbanizable.

Concretamente, los suelos que las NNSS de Almedinilla clasifican como aptos para ser urbanizados, se clasifican ahora como **Suelo Urbanizable ordenado en régimen Transitorio (*Disposición Transitoria Tercera de la LOUA*)**, integrado por aquellos ámbitos que contando con su ordenación pormenorizada completamente establecida por un Plan Parcial aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General aun no han culminado las obras de urbanización, y por lo tanto no han llegado a alcanzar las condiciones de materialización de las infraestructuras exigidas para reconocer su clasificación de suelo urbano. Estableciéndose como documento vinculante el correspondiente Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente.

El suelo urbanizable con esta categoría de transitorio está integrado por un solo sector:

- **SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR RESIDENCIAL PP-R-1.** Creado como consecuencia de una Modificación de las NNSS, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el día 1 de marzo de 2000, relativa al establecimiento de un Equipamiento deportivo en Suelo no urbanizable y de un nuevo sector de Suelo Apto para Urbanizar Residencial PP-R-1. Estableciéndose como documento vinculante el del Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007), en el cual se fija la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos, cargas de urbanización, que son de obligado cumplimiento. No siendo de aplicación la previsión de reserva del 30% de V.P.O. que establece el art. 10.1 A) b) de la LOUA.

Asimismo son documentos vinculantes los instrumentos de gestión aprobados:

- Los Estatutos y Bases de Junta de Compensación aprobados definitivamente con fecha de 27/11/2006 (BOP nº 20, 6/02/2007).
- El Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de 24/02/2007.

3.3.2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Puesto que el único sector de suelo urbanizable que se establece en el presente documento tiene la categoría de transitorio la gestión del mismo, así como las determinaciones sobre aprovechamientos, intensidades y reservas establecidas en el Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente con fecha de 27/11/2006 son de obligado

cumplimiento. Igualmente son documentos vinculantes los instrumentos de gestión aprobados (Estatutos y Bases de Junta de Compensación aprobados definitivamente con fecha de 27/11/2006 y Proyecto de Urbanización con aprobación definitiva de 24/02/2007).

3.3. ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.4.1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el Municipio de Almedinilla el Suelo clasificado como No Urbanizable queda delimitado en dos grandes tipos:

Suelo No Urbanizable Genérico
Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Además del establecimiento de dos Sistemas en Suelo No Urbanizable, sujetos en su desarrollo a través de Plan Especial:

- S.S.N.U.- 9 : Protección del entorno del Yacimiento Arqueológico
- S.S.N.U.-16 : Museo Arqueológico

Las vigentes NNSS del municipio de Almedinilla, teniendo en cuenta el documento de Subsanción de las mismas (Aprobado Definitivamente con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 25 de febrero de 1997), delimita dentro del suelo calificado como No Urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta:

- Suelo No Urbanizable Genérico de secano o regadío.
- Suelo No Urbanizable de núcleos agrícolas y cabeceras de huerta.
- Suelo No Urbanizable forestal de interés paisajístico.
- Suelo No Urbanizable de infraestructuras.
- Suelo No Urbanizable de especial interés arqueológico.
- Suelo No Urbanizable de especial valor agrícola.

1. **Suelo No Urbanizable Genérico de secano o regadío.** Se incluye en esta zona aquellos suelos de secano o regadío, en los cuales dado que no poseen relevantes valores naturales, se pueden autorizar excepcionalmente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios aislados destinados a vivienda familiar.
2. **Suelo No Urbanizable de núcleos agrícolas y cabeceras de huerta.** Corresponde al conjunto de núcleos de población que se han originado junto a los cauces de los arroyos (Almedinilla y Granada) o de las carreteras y vías de comunicación, estando vinculados fundamentalmente a las explotaciones agrícolas relacionadas con las huertas y el olivar. Estos núcleos son: Sileras, La Carrasca, Fuente Grande, Bracana y Venta de las Navas, principalmente. Son núcleos existentes y formados por edificaciones implantadas a lo largo del tiempo y apoyadas sobre caminos, espontánea e irregularmente, con edificaciones aisladas y con irregular asentamiento de población de residencia permanente.
3. **Suelo No Urbanizable forestal de interés paisajístico.** Tienen esta consideración aquellos espacios con masas forestales de especies autóctonas o repoblaciones muy naturalizadas que soportan o potencialmente pueden soportar, un uso recreativo público y situados estratégicamente ligados a aglomeraciones de población. Se han incluido dentro de este tipo los terrenos del entorno denominado Cerro de la Cruz así como los del Salto del Caballo.

4. Suelo No Urbanizable de infraestructuras. Se incluye en esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de:

- Carreteras
- Caminos y vía pecuarias.
- Ferrocarriles.
- Redes de energía eléctrica de alta tensión.
- Redes de abastecimiento de agua.
- Instalaciones de saneamiento.
- Según las NNSS vigentes el ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 metros a cada lado del eje de la infraestructura, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

5. Suelo No Urbanizable de especial interés arqueológico. Las actuales NNSS proyectan estos sectores de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para propiciar la salvaguarda y conservación de la importante cantidad de yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal de Almedinilla y realizar las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de cada uno de dichos yacimientos, remitiendo su desarrollo al correspondiente Plan Especial.

6. Suelo No Urbanizable de especial valor agrícola. Se incluye en esta zona aquellos suelo de regadío, los cuales poseen un relevante valor natural, generalmente apoyados al cauce del río Almedinilla. Se pueden autorizar excepcionalmente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios aislados vinculados a la explotación agrícola.

3.4.2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Uno de los objetivos de la adaptación del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico...etc., en función de los criterios y categorías establecidas en la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La LOUA establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o Urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del Hábitat rural diseminado

Fruto del análisis del territorio realizado, la adaptación del planeamiento general de Almedinilla recoge una pormenorizada calificación del Suelo No Urbanizable en base a una detallada y justificada zonificación del territorio municipal.

Dicha zonificación se traduce en una calificación del Suelo No Urbanizable encuadrada dentro de los tipos o supuestos de Suelos No Urbanizables que establece la LOUA.

Se denomina calificación del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, etc., similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

A continuación se explica, de manera resumida, en que ha consistido la labor de adaptación en el suelo no urbanizable del planeamiento de Almedinilla.

Lo primero que hay que decir es que en el contexto de una adaptación no es posible replantearse *ex novo* el modelo de ordenación del suelo no urbanizable ya que, entre otras cosas, ello requiere de un Estudio de Impacto Ambiental completo y detallado que sienta las bases de la zonificación ambiental del término municipal y las bases para su ordenación.

Ello no obsta para que, tras haber realizado un reconocimiento del territorio mediante ortoimágenes y sobre el terreno, el equipo redactor y los técnicos que han participado en el seguimiento del trabajo propongan la subsanación de algunas de las carencias o deficiencias más importantes del planeamiento vigente en esta clase de suelo, de manera que el PGOU adaptado se ajuste mejor a la realidad físico-ambiental del territorio.

Seguidamente se explicita el carácter de las alteraciones en la zonificación urbanística producidas por la adaptación, las cuales se resumen de forma esquemática en:

- a) Se incluyen tres nuevas zonas a las que se otorga especial protección por la planificación urbanística. Éstas son:
 - Zona correspondiente a las estribaciones de la Sierra de Albayate.
 - Zona (formada por varias manchas en cerros y laderas) correspondiente a enclaves forestales de interés paisajístico.
 - Zona que corresponde fundamentalmente al barranco del río Almedinilla o Caicena.
- b) Se elimina una zona clasificada en las NN.SS. vigentes como SNU Forestal y de Interés Paisajístico (en el texto de la Norma no dice paisajístico sino recreativo) correspondiente al Cerro de la Cruz. En el artículo 167 se definían los espacios incluidos en este tipo de suelo como espacios con masas forestales que soportan o pueden soportar un uso recreativo público y que están estratégicamente situada respecto a núcleos de población. Sin embargo, se trata de una zona de campiña de olivar sin vegetación natural, y de paisaje común al resto del municipio. La otra mancha que incluían las Normas en este tipo de suelo, denominada el Salto del Caballo, pasa a integrar en la Adaptación el tipo SNUEP Ecológico-Paisajística.
- c) Se redelimita, ampliándola, la zona de vega del río Almedinilla.
- d) Se delimita el entorno de los BIC existentes en el término y se clasifica como SNUEP por legislación específica.
- e) Finalmente, la transposición a la LOUA supone la inclusión de otros tipos de SNU de carácter lineal (vías pecuarias, carreteras, etc.) o puntual (recursos culturales: yacimientos, fuentes, etc.), que se clasifican como de especial protección.

En aplicación de todo lo anterior, 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 LOUA. Por tanto, la propuesta para la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla establece las siguientes áreas de calificación en el Suelo No Urbanizable, describiendo, a continuación, las distintas categorías que incluye, con relación a los objetivos y criterios de ordenación ya expuestos.

1. La calificación o zonificación como Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría deberán incluirse: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén 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.

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por legislación específica, se han identificado los siguientes tipos:

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN :VÍAS PECUARIAS**

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 tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso del suelo público y actividades compatibles y complementarias. En principio no se permiten ningún tipo de obra.

Dado que la res de vías pecuarias no se encuentran deslindada, el trazado de aquellas 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 Almedinilla, y que aparecen grafiadas a escala de todo el municipio en el plano de ordenación completa nº 03, E: 1:20.000, éstas son:

- Cordel de la Divisoria
- Cordel de Granada
- Colada del Camino de la Rata
- Colada del Camino de la Renta
- Colada del Camino de las Chozas
- Colada del Camino de la Renta o de los Ríos
- Colada del Camino de la Rubia o Cortijillos
- Colada del Camino de la Cuesta
- Colada del Arroyo de Granada
- Colada del Veredón de la Cañada del Encinar
- Colada del Veredón de los Corralones
- Colada del Camino de las Navas
- Colada del Camino del Veredón
- Colada del Camino de del Plantonar y Camino de Alcalá
- Colada del Camino de las Peñas o del Molino del Cura
- Cañada Real de la Almedinilla a Illora o de Córdoba a Granada

▪ **S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones, transporte energético que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección. Entre las más

importantes cabe mencionar la red de carreteras y la red eléctrica de alta tensión. En estos casos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial (zonas de dominio público, servidumbre, afección y no edificación).

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN DE HIDROLÓGICA, CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.**

El texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, 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:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
- A 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.

A efectos de aplicación del correspondiente régimen de suelo, la Ordenanza urbanística para esta clase de suelo delimitará una banda de 25 metros medidos a partir del límite de la zona de servidumbre, dentro de la cual prácticamente se prohíben la mayoría de los usos urbanísticos, en base al criterio de no afectar negativamente a los cauces fluviales, tanto hidrológica como hidráulicamente y, recíprocamente, evitar que los cauces, en periodos de avenidas extraordinarias puedan afectar a edificaciones o instalaciones.

Este tipo de suelo engloba todos los cauces menores o arroyos del término, que aparecen grafiados en la colección de planos de ordenación completa.

A continuación se hace una breve descripción de los cursos de agua más importantes:

Río Almedinilla: atraviesa el término de sur a norte pasando junto al núcleo urbano. Sin duda constituye uno de los principales valores ambientales de Almedinilla, en el que destacan dos tramos. Uno el conocido como río Caicena que discurre entre La Fuente Grande y el núcleo urbano de Almedinilla. El otro tramo de especial interés discurre a la altura de la aldea de La Carrasca.

Arroyo de la Alamedilla: situado al sur del municipio, en gran medida forma el límite provincial entre Córdoba y Granada.

Arroyo de Cabrera: un tramo de este arroyo ha sido catalogado como Hábitat de Interés Comunitario, se sitúa en el sector sureste de Almedinilla cerca de Venta Valero.

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO-CULTURAL**

Dentro de esta clase de suelo se incluye el entorno de los bienes que se relacionan a continuación:

- Yacimiento Arqueológico Villa del Ruedo (BIC)
- Yacimiento Arqueológico Cerro de la Cruz (BIC)

Debe señalarse que por la Disposición Adicional 2ª de la Ley de Patrimonio Histórico Español, en relación con el Decreto 571/1963 sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico-artístico, la Cruz de Venta Valero con coordenadas UTM 411216, 4140531 tiene consideración de Bien de Interés Cultural.

La inclusión de este nuevo tipo de suelo no urbanizable de especial protección por parte de la Adaptación se realiza en cumplimiento del artículo 46.1.b LOUA, que obliga a incluir en esta categoría bienes sujetos a un régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa específica, en este caso, la de Patrimonio (Ley de Patrimonio Histórico Español, de 25 de Junio de 1985 y a la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, de 3 de julio). Se incluyen en esta categoría los bienes incoados o declarados Bien de Interés Cultural así como los bienes que cuenten con inscripción específica en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía. En el suelo no urbanizable de Almedinilla la Adaptación recoge el perímetro del entorno aprobado con la declaración de los BIC.

La protección se dirige a evitar los movimientos de tierras, infraestructuras o edificaciones que puedan dañar la preservación y estudio de los mismos. Para cualquier intervención sobre este suelo será necesario el informe de la Consejería de Cultura de acuerdo con lo previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz.

En la Zona Arqueológica Villa del Ruedo existe una parte que está clasificada como suelo urbano por lo que para establecer las limitaciones y cautelas arqueológicas oportunas se exige igualmente la autorización del órgano competente en materia de patrimonio histórico previamente a cualquier obra o actuación en las parcelas afectadas.

2. La calificación o zonificación como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría deberán incluirse aquellas áreas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanística como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico productivo o histórico- cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. En el municipio de Almedinilla se han distinguido los siguientes tipos:

- **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA: LA SIERRA DE ALBAYATE Y SALTO DEL CABALLO**

Identifica los terrenos serranos de uso forestal pertenecientes a parajes distintos.

En el sector suroeste del término municipal se encuentran las últimas estribaciones de la **Sierra de Albayate**, concretamente las situadas más al noreste. Esta sierra está catalogada como *Complejo Serrano de Interés Ambiental*¹. Aunque, de una manera totalmente artificial, su límite oriental se ha fijado sobre el límite municipal de Priego de Córdoba, quedando la parte de la Sierra de Albayate que pertenece a Almedinilla fuera de esta figura de protección. Además, tradicionalmente se ha considerado que, por sus valores ambientales, la sierra de Albayate debía haberse incluido dentro de los límites del Parque Natural de las Sierras Subbéticas.

Alberga una vegetación diferenciada en la que sobresalen bosquetes mixtos de encinas, enebros y sabinas. El matorral predominante esta compuesto por aulaga, tomillo, romero, majuelo, torvisco, tojo, hiniesta, jara blanca y matagallos². Esta vegetación da refugio a una sobresaliente fauna entre la que destaca la presencia de jabalí, lirón careto, zorro, tejón, comadreja, lagarto ocelado, búho real, mochuelo, currucas, escribanos, etc... Pero sobre todo, es la presencia del Águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*), considerada como especie

¹ Dirección General de Urbanismo. 1988. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba. Junta de Andalucía.

² Torres Esquivias, J.A., Arenas, R., Castelló V., González, J. y Mulero, A. 1994. Córdoba natural, espacios protegidos de la provincia. Colección Triunfo, Nº 4. Caja Provincial de Ahorros de Córdoba.
Valle, F. 1987. Mapa de series de vegetación de España. ICONA, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.

“En Peligro” a nivel nacional³, y como “Vulnerable” a la extinción a nivel andaluz⁴, la joya fuanística de esta sierra.

Debido a esta destacada vegetación han sido declarados Hábitat de Interés Comunitario ciertos rodales de la sierra de Albayate pertenecientes a Almedinilla⁵.

Formando parte de este conjunto existe al sur del núcleo un **Barranco** de interés natural, en el nacimiento de dos arroyos de aguas temporales, el arroyo de la Cañada de Dios, que discurre por la vertiente norte de la Sierra de Albayate y el de la Maleza, por la sur, y que, cerca de Almedinilla, forma un bello paraje conocido como “**Salto del Caballo**”.

Finalmente entre la Sierra de Albayate y el “Salto del Caballo” aparece una **llanura**, que por sí sola carece de interés, pero que al encontrarse entre estas dos unidades, y desde el norte del término municipal, se aprecia con una gran calidad paisajística.

La principal función de estos terrenos es la ecológica (soporte de biocenosis naturales, protección del suelo frente a la erosión, mantenimiento de la biodiversidad, refugio de la vida silvestre, absorción de CO₂, contenedor de hábitats naturales y seminaturales, etc.). Además este conjunto presenta un interés sobresaliente desde otra dimensión de valor: la paisajística. De ahí que en la delimitación de esta clase de suelo haya primado estas dos funciones y valores.

Por su elevado interés ecológico y paisajístico las Ordenanzas en esta clase de suelo tendrán como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

Los terrenos que integran este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:20.000

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN ECOLÓGICO-PAISAJÍSTICA: CERROS Y LADERAS FORESTALES**

Este tipo de suelo engloba las principales elevaciones de Almedinilla con la excepción de la sierra de Albayate, que por su singularidad se ha incluido en una categoría específica. Destaca principalmente la Sierra Vizcanta y una Peña situada al sur-este del término municipal.

Litológicamente estos cerros tienen un origen sedimentario y están constituidos, fundamentalmente, por margas y margocalizas blancas del Cretácico y por calizas margosas del Jurásico.

Las pendientes de estos cerros son muy variadas, aunque suelen estar entre el 15 y 45%, lo que provoca que estas zonas sean difícilmente aprovechables desde un punto de vista agrológico. Ello ha permitido la supervivencia de comunidades vegetales de tipo mesomediterráneo, aunque profundamente alteradas. Esta característica es la que hace que estas áreas tengan un valor especial y diferenciable del resto del territorio dominado por el cultivo del olivar. De hecho, en las zonas más elevadas de la Vizcanta, el área oriental del Cerro Cruz y la parte oeste del Cerro Castilla aparecen catalogados dos Hábitat de Interés Comunitario:

- Código 834015: Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*. Caracterizados por presentar la asociación botánica paeonio coriaceae-quercetum rotundifoliae.

³ Martí, R. y del Moral, J.C. 2003. Atlas de las aves reproductoras de España. Ministerio de Medio Ambiente.

⁴ Consejería de Medio Ambiente. 2001. Libro Rojo de los vertebrados amenazados de Andalucía. Junta de Andalucía.

⁵ Comisión Européenne DG Environnement. 1999. Manuel d'interprétation des habitats del'Union Européenne.

- Código 309079: Brezales oromediterraneos endémicos con aliaga. Caracterizados por presentar la asociación botánica convolvulo lanuginosi-lavanduletum lanatae.

Se trata, pues, de terrenos de elevado interés ecológico y paisajístico, y por tanto de escasa capacidad de acogida de usos urbanos. Por ello las Ordenanzas en esta clase de suelo tendrán como criterio rector la preservación de la identidad natural, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

Los terrenos que integran este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:20.000

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA LOS BARRANCOS DEL RÍO DE CAICENA.**

Se trata de barrancos de gran singularidad e interés paisajístico que se conforma en el margen occidental del Río Caicena, en la zona noroeste del municipio

Su configuración y entorno que los rodea les confiere una singularidad paisajística visual, estas laderas, de pendiente muy acusada, acogen matorrales que contribuyen a la estabilización de laderas y control de la erosión, y que introducen naturalidad en un entorno eminentemente agrícola.

El objetivo del Plan es en este tipo de suelo es la preservación de los importantes valores paisajísticos que estos barrancos albergan.

Los terrenos que integran este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:20.000

▪ **S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN DE RECURSOS CULTURALES**

Dentro de este tipo de suelo se incluyen aquellos elementos culturales existentes en el medio rural del término municipal, caracterizados por sus valores arquitectónicos, culturales, paisajísticos, etnográficos, naturales o de uso, y que, a pesar de no estar declarados como BIC o aparecer inscritos en el Registro andaluz de Patrimonio Histórico, forman parte del conjunto patrimonial histórico, cultural y natural del municipio de Almedinilla, estando además fuertemente arraigados entre la población local.

Esta calificación atiende a la protección, conservación y recuperación de este patrimonio, así como difundir y fomentar el conocimiento del mismo, y a establecer las condiciones, en su caso, de intervención en el mismo o en su entorno.

El planeamiento identifican y localizan estos elementos conforme a la siguiente subcalificación en función de la tipología de los mismos:

- a) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos incluidos en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Provincia de Córdoba no incluidos en otras categorías:

Tras solicitarlo a la Delegación Provincial de Cultura de Córdoba, se nos dotó del listado de Patrimonio Inmueble del término municipal de Almedinilla inventariado por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

El listado contenía un total de 15 yacimientos arqueológicos, dos de los cuales tienen declaración de BIC con categoría de Zona Arqueológica. Los otros 13 son yacimientos listados en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía. La información de este listado, tan sólo aporta coordenadas de un punto central y alguna referencia de adscripción cultural sin mucha precisión.

Una vez analizada y contrastada la información contenida en estos informes con la existente en los archivos del Museo Histórico Local, observamos que seis de ellos no eran conocidos en el término municipal, y que en el lugar al que apuntan sus coordenadas no existe resto

arqueológico alguno, según indicaciones del responsable del Museo Histórico. La siguiente tabla muestra la información de estos 6 lugares.

Yacimientos arqueológicos catalogados no hallados				
Denominación	Localización	Nº Inventario Yac. Arq. Andalucía	X	Y
Camino de Montefrío	Desconocido	140040003	408900	4141700
Cerro de las Haberas	Desconocido	140040006	403700	4143300
Cortijo de Aguayos	Desconocido	140040008	404350	4147300
Cortijo del Escorial	Desconocido	140040014	409000	4141950
Cueva del Aire	Desconocido	140040013	Sin Coordinada	Sin Coordinada
Los Collados	Desconocido	140040007	407600	4141050

De los 7 restantes, dos estaban situados en unas coordenadas erróneas y otro no presentaba referencias espaciales. Tan sólo 4 del total de yacimientos inventariados, además de los dos BIC aparecen correctamente localizados según la información del Inventario de Yacimientos. La tabla muestra el listado de estos yacimientos, con información de sus coordenadas originales y modificadas en el caso que corresponda.

Yacimientos Arqueológicos recogidos en la Adaptación						
Denominación	Nº Inventario Yac. Arq. Andalucía	Coordenadas	X (Inventario Cultura)	Y (Inventario Cultura)	X Corregida	Y Corregida
Cerro de la Cruz	140040001	Correctas	BIC	BIC	BIC	BIC
Villa del Ruedo	140040002	Correctas	BIC	BIC	BIC	BIC
Casilla de Fito / Camino de Higueras	140040011	Modificadas	Sin Coordinada	Sin Coordinada	403845,52	4146586,03
Cortijo de Canales	140040012	Correctas	404500	4143400	404500	4143400
Cortijo del Castillarejo	140040009	Correctas	402650	4148800	402650	4148800
El Castellar	140040004	Correctas	403200	4148650	403200	4148650
Las Llanás	140040010	Modificadas	403400	4143100	403835,98	4144050,82
Los Castillejos	140040005	Modificadas	402400	4142700	403416,15	4143450,62
Sileras	140040015	Correctas	403000	4146200	403000	4146200

Por tanto, a continuación se expone el listado definitivo de yacimientos arqueológicos, con sus coordenadas UTM, recogidos en la adaptación del planeamiento del municipio de Almedinilla y no incluidos en otras categorías:

Denominación	X	Y
Casilla de Fito/ Camino de las Hileras	403845,52	4146586,03
Cortijo de Canales	404500	4143400
Cortijo del Castillarejo	402650	4148800
El Castellar	403200	4148650
Las Llanas	403835,98	4144050,82
Los Castillejos	403416,15	4143450,62
Sileras	403000	4146200

b) Patrimonio cultural hidrológico: fuentes, pilares y veneros.

Denominación	X	Y
Manantial de Ribera	404110,01	4143945,56

- c) Recursos etnológicos: lugares de romería, antiguos lugares de encuentro, expresiones de la cultura tradicional destacables desde el punto de vista social.

Denominación	X	Y
1. Ermita de la Cruz de Venta Valero	411201,08	4140500,33
3. Molino de Carrasca Alta	404432,13	4146663,38
4. Ermita y Cruz de la Viñuela	408566,29	4143111,83

- d) Recursos naturales: Se recogen los elementos vegetales de interés situados fuera del núcleo urbano. Dentro del término de Almedinilla se encuentra documentado el siguiente árbol:

En cuanto a árboles o arboledas singulares que destaquen por su porte o por su posible carácter histórico hasta el momento se ha inventariado el conocido como Nogal de la Venta de las Navas. Se trata de un nogal (*Junglans regia*) que tiene la particularidad de ser el de mayores dimensiones de toda la provincia (altura total: 28,5; altura del fuste: 2,75; anchura máxima de la copa: 37,5; perímetro del tronco: 3,65). A nivel nacional es el nogal más alto y de mayor anchura de copa. Se encuentra en buen estado de conservación, es de propiedad privada y se encuentra en un entorno de huertas. Su localización es: UTM 30SVG0341 (hoja 990), el nogal se localiza junto a una casa de la Aldea de La Venta de las Navas.

Cada tipo de recursos naturales se identifica en los planos de ordenación a efectos de advertir su existencia y en su caso, sobre la necesidad de obtener las preceptivas autorizaciones o informes del órgano sectorial.

Cada tipo de patrimonio aparece grafiado con un icono representativo en los planos de ordenación completa y estructural.

3. El Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural. En esta categoría deberán incluirse los suelos, que sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los Suelos No Urbanizables sujetos a especial protección, 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.

Dentro de este grupo se incluyen los siguientes tipos:

▪ **S.N.U. DE CARÁCTER RURAL. LA VEGA DEL RÍO**

Se incluye en esta zona aquellos suelo de regadío, los cuales poseen un relevante valor natural, y una elevada capacidad productiva. Especialmente se corresponden con los suelos apoyados al cauce del río Almedinilla.

El objetivo del Plan en este tipo de suelos es evitar la implantación de usos edificatorios dispersos que no estén directamente relacionados con la actividad agrícola, dadas las tensiones urbanísticas propiciadas por su proximidad al núcleo urbano, sus condiciones topográficas y su buena accesibilidad. Se pretende conservar los valores ambientales y productivos que poseen.

Los terrenos pertenecientes a este tipo de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1:20.000

▪ **S.N.U. DE CARÁCTER RURAL . CAMPIÑA DE OLIVAR**

Incluye este tipo de suelo terrenos de características híbridas de las dos unidades ambientales entre las que se localiza.

El cultivo del olivar ocupa la mayor parte del término municipal (en torno al 80%), ocupando, en ocasiones, zonas de elevada pendiente. Las tierras donde se asientan estos olivares geológicamente pertenecen a la Depresión Priego-Alcaudete, que se caracteriza por presentar tierras fértiles de perfil alomado. En estas llanuras y depresiones predominan las margas blancas del Cretácico, y las calizas margosas del Jurásico. También aparecen -en la zona sureste del término municipal- margas claras y calizas arenosas.

Apenas quedan restos de vegetación en estas zonas tan transformadas, apareciendo rodales de encinas con matorral mediterráneo termófilo de forma ocasional. Destaca la aparición de pies aislados de quejigos y encinas en los alrededores de la aldea de Brácana. Debido a la simplicidad estructural de la vegetación, la fauna asociada a ella también es de escaso interés. Resaltando entre las aves: ratonero, cernícalo vulgar, perdiz, paloma torcaz, así como diversas especies de passeriformes.

Por otra parte, incluye terrenos típicos de Campiña, caracterizados por una buena capacidad productiva y moderado riesgo de erosión, que se incluyen como Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba.

El perímetro de esta clase de suelo aparecen grafiados en los planos nº 03 de la colección de planos de ordenación completa a escala 1: 20.000.

4. Suelo no urbanizable del Hábitat rural diseminado. En esta categoría se incluirán los terrenos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

Se trata de áreas que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano.

Corresponde al conjunto de núcleos de población que se han originado junto a los cauces de los arroyos (Almedinilla y Granada) o de las carreteras y vías de comunicación, estando vinculados, en su origen, fundamentalmente a las explotaciones agrícolas relacionadas con las huertas y el olivar. Son núcleos formados por edificaciones implantadas a lo largo del tiempo y apoyadas sobre caminos, espontánea e irregularmente, con edificaciones aisladas y con irregular asentamiento de población de residencia permanente.

El criterio seguido en la Adaptación, promovido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, es que, dado que en el presente proceso de adaptación no es objeto el profundizar en un análisis detallado de las características, problemática, estructura, funciones, relación con el parcelario, tipo de poblamiento, etc. de cada uno de estos asentamientos, se clasifiquen éstos dentro de esta categoría de suelo, como un paso previo a su posible reconocimiento como núcleos urbanos en una futura revisión del PGOU.

Como medida de protección, se deber tener presente que la edificabilidad máxima en esta clase de suelo será de 90 m² por planta, permitiéndose la construcción al límite de la carretera, pero no hacia las huertas.

Se han incluido como S.N.U. de Hábitat Rural Diseminado una serie asentamientos tradicionales, localizados en torno al municipio de Almedinilla. Se definen concretamente 6 núcleos:

BRACANA
LA CARRASCA
LA CARRASCA ALTA
FUENTE GRANDE
VENTA DE LAS NAVAS
HUERTAS DE ALMEDINILLA

Las delimitaciones de los asentamientos del S.N.U. de Hábitat Rural Diseminado, quedan representados en los planos O1 y 03 de Ordenación Completa y Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

La delimitación se ha realizado respetando las edificaciones consolidadas, implantadas a lo largo del tiempo, que apoyadas sobre caminos, convertidos en auténticas calles, conforman una imagen de núcleo consolidado.

Se reconoce como Hábitat Rural Diseminado las Huertas de Almedinilla, en respuesta a una petición histórica del municipio. Este asentamiento, situado al noreste del núcleo urbano, tiene un carácter lineal debido a su origen, ya que se trata de viviendas, de tipología rural, que se han ido construyendo a lo largo del tiempo en el lado Oeste de la carretera que une el núcleo urbano con la Carretera A-340,

4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

4.1..DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente documento de Adaptación ha sido formulado por iniciativa del Ayuntamiento de Almedinilla y en cumplimiento del Programa de Planeamiento Urbanístico de la Diputación de Córdoba, fruto del Convenio con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y cuya elaboración ha venido precedida de distintas sesiones de seguimiento y trabajo con participación de la Delegación de Obras Publicas y Transportes, el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba (SAU) y el propio equipo redactor del documento de Adaptación.

Este Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, vigentes hasta ahora en Almedinilla, y que fueron aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba el 26 de julio de 1995 (BOP de 30 agosto de 1995) y la Subsanción de las mismas, aprobada Definitivamente con Suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha de 25 de febrero de 1997.

El PGOU- Adaptación de Almedinilla está integrado por la siguiente documentación:

- A) MEMORIA GENERAL
- B) PLANOS
 - B.1. Planos de Información
 - I1.- Término Municipal
 - I2.- Núcleo Urbano

B.2. Planos de Ordenación Estructural:

O1.- Ordenación Estructural Suelo No Urbanizable

O2.- Ordenación Estructural Núcleo Principal

O2.1. Ordenación Estructural Núcleo Urbano "Las Sileras"

B.3. Planos de Ordenación Completa o Pormenorizada:

O3.- Ordenación Completa Suelo No Urbanizable

O4.- Ordenación Completa Núcleo Principal

O4.1. Ordenación Estructural Núcleo "Las Sileras"

C) NORMAS URBANÍSTICAS

D) CATÁLOGOS DE ELEMENTOS Y ESPACIOS PROTEGIDOS

E) ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

4.2. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La adaptación supone la adecuación de las vigentes NNSS de Almedinilla a la LOUA, innovando los contenidos de las mismas para conseguir dicho objetivo. De conformidad con el artículo 36 LOUA esta innovación pudiera tener la naturaleza de revisión parcial que afectaría a la totalidad del término municipal ordenado y que operaría principalmente sobre la delimitación, señalamiento y clasificación de las determinaciones de naturaleza estructural y pormenorizadas y secundariamente sobre las distintas cuestiones derivadas de éstas actuaciones.

Por lo tanto, en la tramitación del PGOU- Adaptación sería de aplicación la regla prevista en el referido artículo 36 según el cual "la innovación deberá ser establecida por la misma clase de instrumento observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos". Desde este planteamiento, la formulación del documento corresponde al Municipio y la aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de urbanismo (artículo 31 apartados 1.A.a y 2.B.a. de la LOUA).

En base a lo expuesto la tramitación del documento se ha ajustado a las reglas establecidas en el artículo 32 LOUA y artículo 30 y siguientes del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

TRÁMITES SEGUIDOS POR EL PGOU- ADAPTACIÓN DE ALMEDINILLA.

1. Presentado por el equipo redactor el Documento del PGOU de Almedinilla - Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA en octubre de 2006 el Ayuntamiento Pleno de Almedinilla, en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de diciembre de 2006, adoptó entre otros el Acuerdo de **Aprobar Inicialmente el Documento del PGOU de Almedinilla-Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA**, sometiéndolo a información pública de un mes mediante anuncio insertado en el B.O.P. de Córdoba nº 24, de 12 de febrero de 2007, en el Diario CÓRDOBA de 24 de enero 2007 y el tablón de Anuncios del Consistorio de fecha 10 de enero del mismo año.
2. Así mismo, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y artículos concordantes del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se somete a información pública el Estudio de Impacto Ambiental preceptivo para llevar a cabo la presente adaptación, con un plazo a efectos de presentación de alegaciones y sugerencias, con la misma duración de un mes que se señalaba para el documento técnico que se aprueba inicialmente. Durante dicho período no se presentaron

alegaciones de carácter ambiental, en consecuencia, la Delegación Provincial de Medio Ambiente formuló Declaración Previa de Impacto Ambiental sobre el Proyecto de Adaptación del PGOU del término municipal de Almedinilla (Córdoba), con fecha de 11 de mayo de 2007, al considerar que la actuación puede ser Ambientalmente viable, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental, así como el condicionado establecido en esta Declaración Previa de Impacto Ambiental. Estos condicionantes serán tenidos en cuenta en la fase de ejecución del presente planeamiento (Licencias, Proyectos Urbanización, etc...).

3. Simultáneamente al plazo de información pública el Ayuntamiento procedió a requerir los informes de los órganos y entidades gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos y que una vez analizada la legislación sectorial resultaron ser los siguientes:
 - Informe preceptivo y vinculante del Ministerio de Fomento con relación a carreteras estatales (artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado).
 - Informe preceptivo y vinculante de la consejería de Obras Públicas y Transportes con relación a carreteras de titularidad autonómica (artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).
 - Informe preceptivo y vinculante de la Diputación Provincial con relación a carreteras de titularidad provincial (artículo 35.2 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía).
 - Informe preceptivo y no vinculante de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con relación a los elementos pertenecientes al dominio público hidráulico (artículo 25.4 del RDL 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas).
 - Informe preceptivo y no vinculante de la Consejería de Cultura por estar incluidos en el ámbito bienes inmuebles objeto de inscripción específica o declarados BIC (artículo 31 Ley 1/1991, de 3 de julio, Reguladora del Patrimonio Histórico de Andalucía y 41 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).
 - Informe preceptivo y no vinculante a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con relación a la incidencia territorial del PGOU-Adaptación (Disposición Adicional Octava de la LOUA añadida por la Ley 13/2005).
4. Por su parte, los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Sección Sur del SAU emitió, en febrero de 2007, un Informe de Valoración donde se aprecian una serie de errores y deficiencias, procediendo a requerir del equipo redactor su subsanación antes de la aprobación provisional del documento.
5. Dentro del plazo legal de información pública del Documento de PGOU de Almedinilla-Adaptación del Planeamiento vigente a la LOUA se presentaron 8 alegaciones por parte de particulares interesados. Las cuestiones sobre las que versan son: ajustes en la delimitación de suelo urbano, aumento de altura en la edificación, inclusión como suelo urbano consolidado de la denominada SUNC/ARI-5/05, y SUNC/ARI-8/08, reajuste de la línea de suelo urbano y reajustes en la línea de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado. Todas estas alegaciones son analizadas y valoradas por el equipo redactor conjuntamente con los servicios Técnicos y Jurídicos de la Sección Sur del SAU y contestadas mediante el correspondiente informe de alegaciones elaborado por los mencionados Servicios, y que fue remitido al Ayuntamiento de Almedinilla para su aceptación por Pleno de 24/04/2007, previa a la Aprobación Provisional del Documento PGOU-Adaptación de Almedinilla. Procediéndose a estimar parcialmente tres alegaciones, estimar cuatro y desestimar una.

6. Solicitados los informes sectoriales preceptivos para esta fase de tramitación del Documento de Adaptación y dentro de los plazos establecidos en su legislación específica, se han recibido los siguientes informes:
 - a. Informe favorable de la Diputación de Córdoba con relación a carreteras de titularidad Provincial.(28/03/2007), indicando una serie de consideraciones que se han sido tenidas en cuenta en la redacción del presente documento.
 - b. Informe favorable sin condicionantes de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.(9/02/2007)
 - c. Informe con deficiencias a subsanar de la Consejería de Cultura. (08/03/2007).
 - d. Informe favorable de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes con relación a la incidencia territorial (15/02/2007).
 - e. Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente favorable con deficiencias a subsanar (11/05/07).
7. Finalmente, una primera valoración de los informes sectoriales recibidos, la toma en consideración de las alegaciones, la introducción de algunas matizaciones necesarias para perfeccionar el contenido del documento y la subsanación de parte de las valoraciones del Informe de Cultura, el Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla en sesión celebrada 24 de mayo de 2007, acordó la Aprobación Provisional de la Adaptación- PGOU de Almedinilla, y realizó los trámites subsiguientes instando a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental y remitiendo el expediente completo a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CPOTU) para que una vez unida aquélla procediera a la valoración y aprobación definitiva del PGOU.

Sin embargo, se hace necesario la subsanación de determinados aspectos del documento aprobado provisionalmente que acredite que se integran las condiciones establecidas en la Declaración Previa dada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, para proceder a la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental.

Por otra parte, también es preciso subsanar algunas de las valoraciones que establecía la Consejería de Cultura en su Informe de fecha 8 de marzo de 2007, y que no se atendieron en el documento aprobado provisionalmente, con vistas a su tratamiento e incorporación al Planeamiento General. Llegados a este punto se plantea, por tanto, la necesidad de introducir determinadas modificaciones al documento aprobado provisionalmente, a fin de obtener los preceptivos informes favorables de las dos Administraciones sectoriales implicadas (Consejería de Cultura y Consejería de Medio Ambiente) debiendo contar con el visto bueno municipal, a través del correspondiente Acuerdo Plenario.

Para ello se procede a la elaboración de una **Documentación Complementaria** que recoge exclusivamente las modificaciones que se proponen y que una vez aprobada con fecha de 26 de mayo de 2008 se remitió a la CPOTU para su unión al Documento de Adaptación- PGOU de Almedinilla, aprobado provisionalmente y ya remitido con anterioridad, en orden a su Aprobación Definitiva.

8. Emitido informe por el Servicio de Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y la valoración de la documentación, tramitación y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística, **la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba, en sesión celebrada el 19 de junio de 2008 (BOJA nº 165 de 20/08/2008), acuerda Aprobar Definitivamente** el Plan General de Ordenación Urbanístico de Almedinilla, como consecuencia de la adaptación a la LOUA y demás legislación urbanística, del planeamiento general vigente en el municipio, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1º del cuarto fundamento de derecho de

la Resolución. **A reserva de la simple subsanación de deficiencias** señaladas en el apartado 2º del referido fundamento de derecho, quedando condicionada su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y la publicación de las Normas Urbanísticas, en tanto no sean efectuadas y aprobadas por la Corporación Municipal y comunicadas a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

En cumplimiento de la presente Resolución en relación con las **deficiencias a subsanar**, contenidas en el apartado 2º del cuarto fundamento de derecho de la Resolución, se han introducido, con carácter de subsanación, las siguientes modificaciones en el Documento:

SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICO DE ALMEDINILLA APROBADO DEFINITIVAMENTE.

a) En relación con la documentación del PGOU.

DEFICIENCIA PRIMERA.

Contenido:

“Se elaborará un Texto Refundido que integre las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la CPOTU para los distintos documentos principales y complementarios del PGOU”

Carácter de la Subsanación:

Se procede a la elaboración del presente **Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Almedinilla**, que integra las determinaciones resultantes del cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba, de fecha 19 de junio de 2008 (BOJA nº 165 de 20/08/2008), para los distintos documentos principales y complementarios del Plan General de Ordenación Urbanístico de Almedinilla, como consecuencia de la adaptación a la LOUA.

b) En relación con el núcleo urbano de Almedinilla.

DEFICIENCIA SEGUNDA.

Contenido:

“Las determinaciones contenidas en el PGOU sobre el mantenimiento de la ampliación de sección de la Calle Encina del Caño, resultan incoherentes con la realidad del viario existente y las condiciones tipográficas de la zona, y con las previsiones de la modificación relativa a Cambio de Clasificación de SNU a SUC en Parcela “ Esquina calle Villacuatro con calle Encina del Caño” (expediente p-37/07) aprobada provisionalmente y suspendida de aprobación definitiva por la CPOTU de Córdoba, por lo que requiere la adopción en el PGOU de un criterio único y coherente sobre las condiciones de ordenación y clasificación de esta zona urbana.”

Carácter de la Subsanación:

Las determinaciones sobre la calle Encina del Caño se subsanan ajustando la línea del suelo urbano a la anchura real del viario existente.

c) En relación a la definición de la Ordenación Estructural y pormenorizada.

DEFICIENCIA TERCERA:

Contenido:

“Se aprecian diversas inadecuaciones en la identificación, en los diferentes documentos integrantes del PGOU, de las determinaciones pertenecientes a la

ordenación estructural, conforme a la definición de ésta efectuada en el artículo 10.1 de la LOUA. Las mismas responden al detalle siguiente:

- La omisión en el plano de ordenación O2.1 OE. Estructura General del Núcleo Urbano de Sileras, de la Plaza como espacio libre estructural, así como del equipamiento existente”

Carácter de la Subsanación:

La diversas inadecuaciones señaladas respecto a la determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural se resuelven incluyendo en el plano de ordenación O2.1 OE. Estructura General del Núcleo Urbano de Sileras la Plaza como espacio libre estructural así como el equipamiento existente (Colegio Público de Sileras); además éste último se incluye en esta Memoria como Sistema General de Equipamientos.

d) En relación con el Suelo No Urbanizable.

DEFICIENCIA CUARTA

Contenido:

“La declaración general de improcedencia de una actuación de interés público en suelo no urbanizable cuando puedan producirse afecciones sobre el patrimonio arqueológico por resultar contradictoria con los mecanismos de protección cautelar previstos en el artículo 198.3.a (art.169.4.b)”

Carácter de la Subsanación:

Se elimina del artículo 169.4.b de las Normas Urbanísticas el apartado introducido por el Documento Complementario a la Aprobación Provisional, referente a la declaración general de improcedencia de una actuación de interés público en SNU cuando puedan producirse afecciones sobre el patrimonio arqueológico del término municipal.

DEFICIENCIA QUINTA

Contenido:

“La condición de apreciación y acreditación de la condición de “parcelas históricas” referida al momento de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, al no precisar si se trata del propio PGOU o de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (art. 180.2.a).”

Carácter de la Subsanación:

La deficiencia que se señala es debida a una redacción confusa de un párrafo del artículo 180.2.a), que por planeamiento general vigente el artículo pretendía referirse a las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes con anterioridad a la aprobación del nuevo PGOU, pero es cierto que también podría dar lugar al malentendido de que se refiere a la aprobación definitiva del PGOU fruto de la Adaptación. El carácter de la subsanación está en la modificación de la redacción del referido párrafo del artículo 180.2.a), que quedaría así:

“Se entenderá por “parcela histórica” aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Almedinilla (Aprobación Definitiva con suspensiones de fecha 26 de julio de 1995)”

DEFICIENCIA SEXTA

Contenido:

“Resultan inadecuadas la previsión de usos regulados para las condiciones de implantación de los alojamientos rurales previstos en los artículos 185.3.e, y 186.3.a.2ª, por cuanto permiten la implantación de apartamentos turísticos rurales, como alojamiento compatible con los Complejos de Ocio y como Establecimiento Turístico, resultando ésta una tipología cuyos requerimientos formales y funcionales de edificación no resultan compatibles con la naturaleza urbanística del suelo no urbanizable.”

Carácter de la Subsanación:

Se elimina cualquier alusión al tipo de uso “apartamentos turísticos rurales” en las normas urbanísticas relativas al suelo no urbanizable. Concretamente se elimina de los artículos 185.3.e, y 186.3.a.2ª.

DEFICIENCIA SÉPTIMA

Contenido:

“La regulación adicional y detallada a que se hace referencia para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial, para las instalaciones extractivas o las industriales, introduciendo la exigencia de realizar una descripción detallada de la actividad, que excede de lo previsto y regulado al respecto en el art.42.5.B de la LOUA (arts. 184.5 y 188.5).”

Carácter de la Subsanación:

Dichos párrafos pretenden que el Proyecto de Actuación o Plan Especial preceptivo precise una serie de datos, de fácil cumplimentación por parte del promotor, y completen la descripción de la actividad ya que pueden resultar de gran utilidad al Ayuntamiento a la hora de admitir o no a trámite, o de aprobar el Proyecto de actuación o Plan Especial.

En base a los motivos expuestos anteriormente, se da nueva redacción a los citados párrafos de los artículos 184.5 y 188.5, de forma que la regulación adicional y detallada para la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial pasa de ser una exigencia a una potestad del Ayuntamiento que podrá requerir, previamente a su admisión a trámite, la información que resulte necesaria.

e) En relación con las normas Urbanísticas.

Resultan inadecuadas, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresado a continuación en lo relativo a:

DEFICIENCIA OCTAVA

Contenido:

“ la reiteración de los efectos que comporta la declaración de impacto ambiental sobre el Planeamiento al ser una cuestión innecesaria garantizada por la resolución del expediente y la vigente legislación ambiental (art. 27.5).”

Carácter de la Subsanación:

Se elimina el apartado 5 del artículo 27 de las Normas Urbanísticas, introducido por el Documento Complementario a la Aprobación Provisional.

DEFICIENCIA NOVENA

Contenido:

“Las disposiciones obligatorias y extensivas sobre la disposición de plazas de garaje y planta sótano en las parcelas con hallazgos de vestigios arqueológicos al comportar medidas de carácter general que omiten los mecanismos de evaluación de la afección de la actuación por parte de los órganos administrativos competentes (arts. 69 y 81.5).”

Carácter de la Subsanación:

Se elimina de los artículos 69 y 85.5 de las Normas Urbanísticas las referencias introducidas por el Documento Complementario a la Aprobación Provisional, sobre de las excepciones a la reserva de plazas de garaje y planta sótano, respectivamente, en las parcelas con hallazgos de vestigios arqueológicos.

DEFICIENCIA DÉCIMA

Contenido:

“La previsión de segregación de parcelas con una superficie de 70 m², inferior a la parcela mínima en la Ordenanza de Sileras (art. 154).”

Carácter de la Subsanación:

Se corrige el artículo 154 de las Normas estableciendo una superficie de 100 m² para la segregación de parcelas, correspondiéndose con la parcela mínima en la Ordenanza de Sileras.

f) En relación con los siguientes errores materiales.

DEFICIENCIA DÉCIMOPRIMERA

Contenido:

“Error aritmético en la determinación del aprovechamiento subjetivo de la ficha del planeamiento ARI 1.”

Carácter de la Subsanación:

Se subsana el error aritmético apreciado para la determinación del aprovechamiento subjetivo en la ficha de planeamiento ARI 1.

DEFICIENCIA DECIMOSEGUNDA

Contenido:

“Incoherencia entre la densidad de viviendas expresada en el Plano de Ordenación Completa O.4 del Núcleo Urbano de Almedinilla y la expresada en las fichas de planeamiento para las ARI 1 a 4.

Carácter de la Subsanación:

Se hace concordar la densidad de viviendas expresada en el Plano de Ordenación Completa O.4 del Núcleo Urbano de Almedinilla con la expresada en las fichas de planeamiento para las ARI 1 a 4.

DEFICIENCIA DÉCIMOTERCERA

Contenido:

“La inclusión en la Memoria General, de la Villa Romana del Ruedo como sistema general de espacios libres, cuando en los planos de ordenación queda calificado como equipamiento (pág. 13 de la Memoria General).”

Carácter de la Subsanación:

Se corrige en la Memoria General la calificación de la Villa Romana del Ruedo, pasando a ser calificada como sistema general de equipamientos. Igualmente se corrige esta calificación en el artículo 167.6.a. de las Normas Urbanísticas referido a las categorías de suelo no urbanizable y en el artículo 202.2.a. referido a los sistemas generales territoriales en suelo no urbanizable.

9. Una vez aprobado el Texto Refundido por la Corporación Municipal, conteniendo las determinaciones anteriores, resultantes del cumplimiento de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Córdoba, de fecha 19 de junio de 2008 (BOJA nº 165 de 20/08/2008), será comunicada a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y la publicación de las Normas Urbanísticas.

En Córdoba, a 24 de septiembre de 2008

José Luis Rubio Priego
Arquitecto. Director del equipo redactor