

FERNÁN NÚÑEZ

AYUNTAMIENTO DE
FERNÁN NÚÑEZ

CONSEJERÍA DE VIVIENDA
Y OBRAS PÚBLICAS



A. MEMORIA GENERAL

adaptación a LOUA de
planeamiento vigente

PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL

EQUIPO REDACTOR

UTE AP FERNÁN NÚÑEZ 2009

M. ANGELES LOPEZ RODRIGUEZ / MIGUEL ANGEL CALERO FERNANDEZ / RAFAEL SORIA NAVESO / ANTONIO J. FERNANDEZ LOPEZ

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	2
1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL.....	2
1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	2
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO.....	5
2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO.....	5
2.2. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.....	16
2.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	17
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN.....	19
3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO.....	19
3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	23
3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.....	26
3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.....	27
3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	29
3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN.....	30
3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.....	32
3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES.....	32
4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	33
ANEXO I: DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	34

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Fernán Núñez, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2.002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA). Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria Segunda.2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, el Decreto 11/2.008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos de artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Fernán Núñez está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba con fecha de 23 de mayo de 1.997. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU. Además formará parte del mismo, el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con el dispuesto en el capítulo I del Título II de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2.008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.1. A). b) de la Ley 7/2.002, de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2.008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:
 - 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
 - 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrá de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones, y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación

sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre.
- f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g) Previsiones de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2.008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por la aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2.008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones como el grado de ejecución de las mismas.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2.008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia de las NNSS y que, afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal en el planeamiento urbanístico.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO

2.1.1. ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL

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

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTES	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
NORMAS SUBSIDIARIAS	ADs AD	19/07/91 23/05/97	CPU
MODIFICACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO			
Diversas determinaciones, Sector SAU-PPR-2. Modif. nº 1 a 12 inclusive.	AD	30/07/97	AYTO
Sector R1, Sector I-2, Recinto ferial y entorno. Modif. nº 13 y 14.	AD	04/05/99	CPU
Modif. nº 15, 16, 17, 18, 19 y 21.	AD	25/06/01	AYTO
Modif. nº 20, Solar del Mercado de Abastos	AD	27/12/01	AYTO
Art. 45, Alturas	AD	11/09/03	AYTO
Modif. Número de plantas en C/ Miguel Hernández y Callejón de C/ Pintor Zurbarán,	AD	02/09/04	AYTO
SUS Industrial PPI-3	AD	03/11/05	CPU
UA-5. Ronda de las Erillas s/n	AD	02/11/06	AYTO
Art. 26. Paseo Sta. Marina. Construcción aparcamiento	AD	25/03/09	AYTO
Art. 28,50 y 51. Zona Extensión del Casco Histórico	AD	30/11/09	AYTO
Innovación Puntual NN.SS. ARI-6	ADs	25/02/10	AYTO

Tabla 1: Instrumentos de planeamiento general vigentes

2.1.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fernán Núñez fueron aprobadas definitivamente el 23 de mayo de 1.997 y constituyeron el primer instrumento de Planeamiento Municipal de la población.

La ordenación urbanística y territorial de las Normas cumplió el objetivo de una adecuada previsión y organización de los suelos necesarios para atender a la demanda de vivienda y de instalaciones industriales, así como de dotaciones de carácter local y general.

2.1.2.1. ORDENANZAS DE SUELO URBANO.

1. Normas Generales de Ordenación.

Establecen las condiciones reguladoras de la parcelación, del uso del suelo y de la edificación, las condiciones a que debe atenerse la nueva edificación, y finalmente el aprovechamiento urbanístico asignado a cada parcela de suelo urbano, en relación a:

- Unidad de actuación edificatoria.
- Alineaciones.
- Usos permitidos.
- Normas generales de salubridad.

- Altura de la edificación.
- Reservas de plazas de aparcamiento.

2. División en zonas.

Se establecen las siguientes zonas de aplicación de normativa homogénea:

- Casco Histórico.
- Extensión del Casco Histórico.
- Ensanche.
- Unifamiliar Aislada.
- Industrial.
- Industrial Agropecuaria.

1 Zona de Casco Histórico.

Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes.

2 Zona de Extensión del Casco Histórico.

Corresponde a áreas homogéneas de transición entre la zona histórica y las de expansión.

3 Zona de Ensanche.

Corresponde a zonas edificadas con tipologías fundamentalmente plurifamiliares de bloque en manzana cerrada.

4 Zona de Unifamiliar aislada.

Corresponde a zonas edificadas en el borde Sureste de la población con esta tipología.

5 Zona Industrial.

Corresponde a aquellas zonas sobre las que se propone un uso industrial y se excluye el residencial, salvo que esté al servicio directo de la actividad industrial.

6 Zona Agropecuaria.

Corresponde a aquellas zonas del borde de la población sobre las que se propone un uso ligado al sector primario por existir parcelaciones y construcciones destinadas a actividades agrarias o ganaderas.

7 Zonas incluidas en “Unidades de Actuación” y Sectores

Corresponde a aquellas zonas de suelo urbano incluidas en unidades de actuación en las que el PGOU vigente determina sus características y determinaciones, estableciendo para cada una de ellas la superficie, edificabilidad, cesiones para sistemas locales, uso, intensidad y planeamiento detallado (art. 18 y plano nº 7 PGOU) y que, con la aprobación definitiva de las NNSS, podrían iniciar los correspondientes expedientes de reparcelación.

Se establecen las siguientes Unidades:

UA-1. Estudio de Detalle “Nave del Monte de los Toledanos”.

UA-2. Estudio de Detalle de la manzana delimitada por la Ronda de las Erillas, Barrioseco, Espejos y Córdoba.

UA-3. Estudio de Detalle en manzana delimitada por la carretera CN-331, Jose María Pemán, Olivo y Mateo

UA-4. Estudio de Detalle en manzana delimitada por San Marcos, Muñoz Pérez, Olivo y Jose María Pemán.

UA-5. Estudio de Detalle en manzana delimitada por Ronda de las Erillas, Colón, Echegaray y San José.

	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	ARI-6
SUPERFICIE m ²	5.450	14.350	5.130	5.300	5.137	5.634,45
CALIFICACION	ECH	ECH	ECH	I	ECH	T
SUP.EDIFICABLE m ²	2.725	7.915	2.565	2.920	2.490	1.942,77
SUP.AREAS LIBRES m ²	1.430	3.900	1.520	1.300	868	795,42
SUP.EQUIPAMIENTOS m ²	0	0	0	0	520	0
SUP.VIALES m ²	1.295	2.535	1.045	980	1.259	2.896,26
POTENCIAL VIVIENDAS	34	99	32	0	30	0

Tabla 2: Determinaciones pormenorizadas de las Unidades de Actuación en el planeamiento vigente (ECH: Extensión del Casco Histórico, I: Industrial, T: Terciario)

2.1.2.2. ORDENANZAS DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Comprende aquellos terrenos incluidos en el ámbito del suelo apto para urbanizar, cuyo desarrollo se prevé mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial.

- Sector Residencial PPR1, en la zona sureste comprendida entre el límite del suelo urbano y Avda. Juan Carlos I.
- Sector Residencial PPR2, en la zona oeste, a ambos lados de la carretera local Fernán Núñez-La Rambla.
- Sector Residencial PPR3, en la zona noroeste, sobre el sector de “La Gardiposa”.
- Sector Industrial PPI1, en la zona sureste, en el encuentro de la CN-331 y la variante.
- Sector Industrial PPI2, en la zona sureste comprendida entre Avda. Juan Carlos I y c/ San Sebastián.

- Sector Industrial PPI3, en la zona sureste, comprendida entre Avda. Juan Carlos I y el suelo no urbanizable.

	PPR1	PPR2	PPR3	PPI1	PPI2	PPI3
SUP.ACTUACION m ²	60.484	73.000	47000	89.000	23.924,94	143.157,88
USO GLOBAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL
EDIFICABILIDAD BRUTA	1,10	0,20	0,20	0,50	0,50	0,50
Nº MAX. VIVIENDAS	248	73	47	0	-	-
ESPACIOS LIBRES m ²	6.056	7.300	4.700	8.900	2.377	14.456,67
CENTROS DOCENTES m ²	2.480	730	470	0	0	0,00
PARQUE DEPORTIVO m ²	0	0	0	1.780	475	2.920,18
EQUIPAMIENTO COMERCIAL+SOCIAL m ²	496	143	94	1.780	475	2.920,18
SUP.ORIENTATIVA VIALES Y APARCAMIENTOS m ²	20.536		6.000	24.000	3.859	29.531,94

Tabla 3: Determinaciones de los Sectores de Suelo Apto para Urbanizar en el planeamiento general

2.1.2.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Se establecen cuatro niveles de protección:

- Categoría "A". Protección Integral

En los edificios sometidos a protección integral solo se autorizarán obras de consolidación, adecentamiento o mejora, sin que pueda modificarse la tipología, estructura interior de la edificación, fachadas exteriores, aspecto exterior, etc.

Las obras autorizables se limitan a las necesarias para mantener la estabilidad de la edificación y acabados exteriores (pintura, revocos, carpintería, etc.) e interiores.

- Categoría "B". Protección Global

En los edificios sometidos a protección global solo se permitirán obras de consolidación, reforma y ampliación, que no supongan una modificación estructural básica, ni que afecte a las partes fundamentales del edificio, que dado su interés son objeto de protección.

Sólo podrán autorizarse obras de demolición total, previa resolución expresa de un expediente contradictorio de ruina.

- Categoría "C". Protección Ambiental

En los edificios sometidos a protección ambiental, se podrán autorizar todo tipo de obras, e incluso la demolición, siempre que la licencia se tramite conjuntamente con la del proyecto de nueva planta. Por tanto los proyectos de demolición deben formar parte inseparable de los de obras nueva, concediéndose licencia simultáneamente.

En los proyectos se especificará la adecuación al ambiente, en base al respeto de los valores de la edificación objeto de protección.

- Conjuntos Urbanos de Interés

Todos los edificios incluidos en los “Conjuntos Urbanos de Interés” son objeto de las normas de protección ambiental.

Los proyectos que se presentan a licencia deberán contener los alzados de los edificios colindantes y justificar la adecuación de los mismos al medio urbano.

El listado por categorías de protección de los edificios y conjuntos urbanos protegidos es el siguiente:

Categoría A. Protección INTEGRAL:

- Palacio Ducal y anexos
- Parroquia Santa Marina
- Iglesia Veracruz

Categoría B. Protección GLOBAL:

- C/ San Marcos nº 5 y 7 (Teatro)
- C/ San Marcos nº 21
- C/ San Marcos nº 58
- C/ Triunfo de Santa Marina nº 13
- C/ Triunfo de Santa Marina nº 17 y 18
- C/ San Sebastian nº 29 (Juzgados)
- C/ San Sebastian nº 58
- C/ Angel Espejo nº 2
- C/ Angel Espejo nº 4
- C/ Angel Espejo nº 6
- C/ Angel Espejo nº 8
- C/ Angel Espejo nº 10
- C/ Angel Espejo nº 11
- C/ Angel Espejo nº 12
- C/ Angel Espejo nº 13
- C/ Angel Espejo nº 18
- C/ Angel Espejo nº 20

- C/ Angel Espejo nº 23
- C/ Angel Espejo nº 73
- C/ Feria nº 10
- C/ Feria nº 13
- C/ Romero de Torres nº 2
- C/ Calleja Marcos nº 6
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 8
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 21
- C/ Manuel Falco nº 24
- C/ Manuel Falco nº 40
- C/ Manuel Falco nº 42
- C/ Juan Criado nº 22
- C/ Doctor Berral nº 11
- C/ Triunfo de Santa Marina nº 21
- C/ Velazquez nº 19

Categoría C. Protección AMBIENTAL:

- C/ Romero de Torres nº 4
- C/ Romero de Torres nº 8
- C/ Romero de Torres nº 10
- C/ Romero de Torres nº 12
- C/ Romero de Torres nº 18
- C/ Feria nº 12
- C/ Feria nº 14
- C/ Feria nº 40
- C/ Feria nº 50
- C/ Feria nº 54
- C/ Feria nº 56
- C/ Feria nº 58
- C/ A. Zurita nº 6

- C/ A. Zurita nº 9
- C/ A. Zurita nº 13
- C/ A. Zurita nº 14
- C/ A. Zurita nº 16
- C/ Angel Espejo nº 1
- C/ Angel Espejo nº 3
- C/ Angel Espejo nº 5
- C/ Angel Espejo nº 7
- C/ Angel Espejo nº 14
- C/ Angel Espejo nº 15
- C/ Angel Espejo nº 16
- C/ Angel Espejo nº 25
- C/ Angel Espejo nº 27
- C/ Angel Espejo nº 30
- C/ Angel Espejo nº 32
- C/ Angel Espejo nº 34
- C/ Angel Espejo nº 35A
- C/ Angel Espejo nº 35B
- C/ Angel Espejo nº 36
- C/ Angel Espejo nº 46
- C/ Angel Espejo nº 48
- C/ Calleja Marcos nº 1
- C/ Calleja Marcos nº 3
- C/ Calleja Marcos nº 9
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 1
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 5
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 11
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 13
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 15A

- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 23
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 25
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 27
- C/ Escultor Fco. Bonilla nº 29
- C/ Juan Criado nº 7
- C/ Juan Criado nº 10
- C/ Juan Criado nº 14
- C/ Juan Criado nº 18
- C/ Juan Criado nº 20
- C/ Juan Criado nº 25
- C/ Juan Criado nº 27
- C/ Juan Criado nº 29
- C/ Doctor Berral nº 1
- C/ Doctor Berral nº 3
- C/ Doctor Berral nº 5
- C/ Doctor Berral nº 12
- C/ Doctor Berral nº 15
- C/ Doctor Berral nº 17
- C/ Manuel Falco nº 18
- C/ Manuel Falco nº 30
- C/ Manuel Falco nº 33
- C/ San Marcos nº 30
- C/ San Marcos nº 32

Conjuntos Urbanos de Interés:

- Entorno Palacio Ducal
- Entorno Parroquia de Santa Marina

2.1.3. MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Fernán Núñez de Córdoba fueron Aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de CÓRDOBA en sesión de 23 de Mayo de 1.997.

El documento de las Normas recoge la ordenación urbanística y territorial del municipio, cuyo periodo de vigencia previsto en las Normas es indefinido según se establece en la legislación urbanística, determinándose la revisión de las Normas cuando se produjera algunos de los supuestos que se recogen en los art. 154.3 y 156 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A lo largo del periodo de aplicación de las normas, han sido objeto de diferentes modificaciones, considerándose como parte fundamental de la ordenación vigente; se relacionan a continuación, ordenadas por fecha de aprobación:

Con AD 30/07/97 las siguientes:

- MP01. Modificación de las Determinaciones y Normas Específicas del Plan Parcial Residencial PPR2.
- MP02. Cambio de Alineación en c/ Veracruz esquina Ronda de las Erillas.
- MP03. Marcar Alineación en CN-331: esquina de la Galdiposa.
- MP04. Marcar Alineación en CN-331: traseras a c/ Jose María Pemán.
- MP05. Marcar Alineación en c/ Muñoz Perez esquina CN-331.
- MP06. Marcar Alineación en CN-331 en acceso norte.
- MP07. Cambio de Calificación manzana situada en CN-331 esquina a carretera a San Sebastián de los Ballesteros.
- MP08. Creación de nuevo vial recayente a Camino de acceso a la piscina.
- MP09. Creación de nuevo vial recayente a Camino de acceso a la piscina esquina a c/ Goya.
- MP10. Cambio de Denominación de Sistema de Espacios Libres por Sistema de Espacios Libre Deportivo en solar contiguo a Piscina Municipal.
- MP11. Cambio Calificación del suelo en solares Plaza de Armas nº 7 y c/ Manuel Falcó nº 1 y 3 de zona Casco Histórico por Equipamiento Comunitario Centro Público.
- MP12. Modificación del artículo 26 de las Normas Generales al uso del suelo urbano.

Con AD 04/05/99 las siguientes:

- MP13. Modificación de las Características, Determinaciones y Normas Específicas para el Sector PPR1, con la creación de dos Planes Parciales, uno residencial y otro industrial.

- MP14. Modificación de Clasificación de terrenos contiguos a calificados como Industrial Agropecuario en Carretera de la Estación por error del soporte cartográfico.

Con AD 25/06/01 las siguientes:

- MP15. Modificación del artículo 26 de las Normas Generales al uso del suelo urbano.
- MP16. Cambio de Calificación en manzana prolongación c/ Córdoba.
- MP17. Cambio de Calificación en manzana situada en CN-331 entre camino de las Tenerías y camino de la Galdeposa.
- MP18. Cambio de Calificación en manzanas c/ Goya situadas en Ronda de las Erillas.
- MP19. Eliminación de tramo de vial en Cerro de los Toledanos.
- MP21. Modificación del artículo 30. Reservas de plazas de aparcamiento.

Con AD 27/12/01:

- MP20. Cambio de Calificación del Suelo de solar del actual Mercado de Abastos Equipamiento Comunitario Centro Público por Extensión del Casco Histórico.

Con AD 11/09/03:

- Cambio del artículo 45. Número de plantas.

Con AD 02/09/04:

- Modificación de las plantas máximas permitidas en la c/ Miguel Hernández y en la c/ Pintor Zurbarán.

Con AD 03/11/05:

- Nuevo Sector de Suelo Industrial PPI-3.

Con AD 02/11/06:

- Unidad de Actuación UA-5. Ronda de las Erillas s/n.

Con AD 30/11/09:

- Modificación de los artículos 28,50 y 51 de Ordenanzas para la zona de Extensión del Casco Histórico.

Con AD 24/02/10:

Innovación Puntual NN.SS. ARI-6

2.2. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

2.2.1. VÍAS PECUARIAS

Es de aplicación la normativa que se recoge a continuación:

- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas Fiscales y Administrativas.

A continuación se describen las vías pecuarias del término municipal.

- Vereda de Córdoba.

Anchura legal: 20,89 metros.

Longitud dentro del término: 5 Kilómetros.

Dirección: Sur-Norte.

- Vereda de La Rambla a Fernán-Núñez.

Anchura legal: 20,89 metros.

Longitud dentro del término: 1 Kilómetro.

Dirección: Sur-Norte.

- Vereda de Algorfillas.

Anchura legal: 20,89 metros.

Longitud dentro del término: 5,2 Kilómetros en el primer tramo y 1,7 Kilómetros en el segundo.

Dirección: Sur-Norte. Noroeste-Sureste.

- Colada del Pozuelo.

Anchura legal: 20,00 metros.

Longitud dentro del término: 2 Kilómetros.

Dirección: Este-Oeste.

- Colada de la Puerta Alta.

Anchura legal: 15 metros.

Longitud dentro del término: 1,7 kilómetros aproximadamente.

Dirección: Sureste-Norte.

2.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

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

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
PP – R1			
Plan Parcial	AD	17/05/04	AYTO
PP – R2			
Plan Parcial Texto Refundido 3	AD	14/02/00	AYTO
Delimitación de Unidades de Ejecución	AD	27/12/01	AYTO
PP – I1			
Plan Parcial	AD	29/07/92	AYTO
Modificación Puntual	AD	21/12/95	AYTO
PP – I2			
Plan Parcial	AD	31/08/00	AYTO
PP – I3			
Plan Parcial	AD	04/03/10	AYTO

Tabla 4: Planeamiento de desarrollo del planeamiento vigente en suelo apto para urbanizar

GRADO DE DESARROLLO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR	P.Rep	P.Urb	Recepción
SECTOR PP – R1			
Unidad de Ejecución Única	X	X	-
SECTOR PP – R2			
Unidad de Ejecución UE – 1 Santa Marina	X	X	X
Unidad de Ejecución UE – 2A La Mohedana	X	X	X
Unidad de Ejecución UE – 2B	-	-	-
SECTOR PP – I1			
Unidad de Ejecución Única	X	X	X
SECTOR PP – I2			
Unidad de Ejecución Única	X	X	X

Tabla 5: Grado de desarrollo del planeamiento vigente en suelo apto para urbanizar

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO
UE – 5			
Estudio de Detalle	AD	02/11/06	AYTO

Tabla 6: Planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado

GRADO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	P.Rep	P.Urb	Recepción
UE-5	-	-	-
Unidad de Ejecución Única			

Tabla 7: Grado de desarrollo en suelo urbano no consolidado

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

En suelo urbano, aún cuando las unidades de ejecución delimitadas, cuentan con ordenación detallada, remitiéndose sólo en algunos casos a la elaboración complementaria de un estudio de detalle, no han iniciado aún su efectiva ejecución y urbanización en un 100% (UA – 1, UA – 2, UA – 3, UA – 4 y UA – 5). Dicha situación evidencia la dificultad, especialmente en el ámbito de la gestión, que dichas propuestas de actuación urbanística suelen comportar. Por otra parte, la carencia de ejecución, unida a la ausencia de iniciativas de innovación en dichos ámbitos, puede ser considerado como un síntoma claro del escaso interés que para los propietarios del suelo, alcanzan estas propuestas.

Por otra parte, el suelo apto para urbanizar y urbanizable presenta un alto grado de desarrollo, alcanzado la aprobación del planeamiento de desarrollo al 66% de los sectores de uso global residencial, y al 100% del suelo de uso global industrial, encontrándose plenamente ejecutada la urbanización de las unidades de ejecución UE -1 y UE-2A del PP-R2 y los Sectores PP-I1 y PP-I2 e iniciada en el Sector PP-R1 .

Tienen su ordenación establecida desde sus respectivos instrumentos de desarrollo los Sectores PP – R1, PP – R2 y PP – R3, todos con aprobación inicial con anterioridad al 20 de Enero de 2.007.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2.008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el municipio de Fernán Núñez:

3.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del Municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en Capítulo I del Título II de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre y según los criterios recogidos en el artículo 4 decreto 11/2.008, de 22 de enero:

A los efectos previstos en artículo 3.2. a del Decreto 11/2.008, los criterios de clasificación son los siguientes:

- a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en artículo 45.2.a) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. En este sentido el suelo urbano consolidado está constituido por:
 - Los terrenos incluidos en el planeamiento vigente y sus innovaciones, no incluidos en unidades de ejecución o actuaciones aisladas sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones, y equidistribución entre diversos propietarios de suelo, y presentando a su vez, ordenación detallada directa desde las NNSS, contando con calificación de zona de ordenanza, y establecimiento de alineaciones y rasantes.
 - Los terrenos incluidos en unidades de ejecución, actuaciones aisladas o sectores delimitados en el planeamiento vigente y sus innovaciones que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente; cumpliendo estas condiciones las Unidades de Ejecución UE – 1 y UE – 2A del Sector PP – R2 y los Sectores desarrollados como Unidades de Ejecución únicas PP – I1 y PP – I2.
- b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tiene la consideración de suelo urbano no consolidado. Asimismo se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre.

Todas las Unidades de Actuación establecidas por el planeamiento vigente: UA – 1, UA – 2, UA – 3, UA – 4, UA – 5 y el Sector ARI – 6 quedan adscritas a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Conforme a lo regulado en artículo 17.4 de la LOUA, estas unidades de ejecución delimitadas en el planeamiento vigente y sus innovaciones no constituyen vacíos relevantes que resulten idóneos para su ordenación mediante planes parciales de ordenación. En consecuencia, no son identificados expresamente como sectores a los efectos previstos en la LOUA. En este sentido, conservarán las determinaciones del planeamiento vigente, conforme a lo regulado en la disposición transitoria segunda.1, en relación con el artículo 10.2.A.b, ambos de la LOUA, sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbano no consolidado.

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

Conforme a la información expresada en apartado 2.3 de esta memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, los sectores PP – R1, PP – R2 y PP – I3 delimitados en el planeamiento vigente y sus innovaciones, tienen el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que son adscritos a la categoría del suelo urbanizable ordenado. En el caso del Sector PP – R2, únicamente la Unidad de Ejecución sin desarrollar UE – 2B se adscribe a esta categoría de suelo.

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

De igual modo al apartado anterior, el Sector PP – R3 delimitado en el planeamiento vigente y sus innovaciones se adscriben a la categoría de suelo urbanizable sectorizado.

- e) No existen otros suelos urbanizables sin delimitación de sectores, o de suelo urbanizable programado, por lo que no procede en el municipio la adscripción de terrenos a la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en el marco de la presente adaptación parcial.
- f) El suelo clasificado como no urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido se consideran las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, al concurrir en estos suelos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA, todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente y en la normativa sectorial vigente:
 - Vías Pecuarias, determinado por el Reglamento de Vías Pecuarias
 - Cauces, riberas y márgenes

Este tipo de suelo no aparecía como tal en las NN.SS. Vigentes, sino únicamente como ámbito de protección en el medio rural. Dentro de este ámbito de especial protección se recogen los principales cursos de agua que discurren por el término municipal. La planimetría recoge de forma orientativa dichos cursos de agua cuya determinación corresponde, en última instancia, al Organismo de Cuenca correspondiente.

– Infraestructuras Territoriales

Este tipo identifica aquellas infraestructuras territoriales cuyos terrenos aledaños se encuentran sujetos a servidumbres o limitaciones en función normalmente de la protección de la funcionalidad, eficacia, etc. del dominio público, quedando integradas, al menos, por las carreteras, líneas eléctricas de alta y media tensión, líneas ferroviarias, etc...

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística, al concurrir en estos suelos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA, todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente y en la normativa sectorial vigente:

Puesto que el municipio de Fernán-Núñez no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección.

– SNUEP de Infraestructuras

Se incluyen en esta zona los suelos adyacentes a las infraestructuras territoriales de:

- Carreteras
- Caminos y vías pecuarias
- Ferrocarriles
- Redes de energía eléctrica de alta tensión
- Redes de abastecimiento de agua
- Instalaciones de saneamiento de la población

El ámbito de esta zona corresponde a una banda de 15 metros a cada lado del eje de la infraestructuras, salvo que exista legislación específica que lo determine con carácter particular.

– SNUEP de Especial Interés

Se incluyen en esta zona aquellos espacios que por sus especiales características deben ser objeto de una regulación de usos que defienda los valores a preservar (paisajísticos, forestales, agrícolas, arqueológicos...):

A. Las riberas de los cauces fluviales

B. Los yacimientos arqueológicos

C. La zona de las Huertas del Duque

Las NNSS no incluyen una relación de yacimientos aunque si quedan grafiados en planimetría. Se incluye a continuación la relación de yacimientos arqueológicos incluidos en el Informe de Cultura relativo al Documento de Adaptación Parcial:

1. La Estacada I
2. La Estacada II
3. Mudapelos
4. El Plantonal
5. Cortijo de la Viña
6. Arroyo Ventogil
7. Casilla del Primito
8. Los Molinos
9. Valdeconejos
10. Huertas del Duque
11. El Majuelo

- Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, al concurrir en estos suelos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA, todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente y en la normativa sectorial vigente:
 - SNU de carácter rural Denominación de Origen “Montilla Moriles”
 - SNU de carácter rural genérico
- Suelo no Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, al concurrir en estos suelos las características descritas en el artículo 46.1.g de la LOUA, todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente y en la normativa sectorial vigente:

En el municipio no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación no se reflejan como suelos no urbanizables de especial protección, en la categoría correspondiente, otros terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial, puesto que no se tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido. En consecuencia, en este apartado el documento considerará aquellos elementos ya identificados en el planeamiento general vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante.

- g) No se contiene, en la memoria informativa del PGOU vigente, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

En cualquier caso estos suelos conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente.

3.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.2.1. DETERMINACIONES MODIFICADAS POR LA PRESENTE ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo dispuesto en artículo 3.2.b del Decreto 11/2.008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en artículo 10.01.A).b) de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2.005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que tanto los sectores de suelo urbanizable ordenado, como las áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, a excepción del Sector PP – R3. En consecuencia, no se alteran

las condiciones de ordenación de las citadas actuaciones urbanísticas, manteniéndose, por tanto, las del planeamiento vigente.

Los parámetros estructurales del sector SUS PP – R3 se recogen en el documento de NNSS. El aprovechamiento medio y la densidad no se fija en ndicho documento, de modo que a efectos de esta Adaptación Parcial, se asimila a la edificabilidad bruta por un coeficiente de uso y tipología característicos de 1, con lo que dicho aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad bruta, así como se calcula la densidad a partir del número de viviendas fijado por el planeamiento. Los parámetros estructurales así determinados se recogen a continuación:

ÁMBITO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m2s	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	APROVECHAMIENTO OBJETIVO m2t	DENSIDAD Viv/Ha	Nº Viviendas
PP-R3	47.000,00	0,200	0,200	9.400,00	10,00	47

Tabla 8: Determinaciones que garantizan suelo suficiente para vivienda protegida

En el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP – R3 se reservará el 30% del techo con destino a vivienda protegida, obteniéndose un total de 29 viviendas protegidas y manteniéndose el aprovechamiento medio, según los coeficientes de uso y tipología que se relación a continuación y que se justifican posteriormente:

TIPOLOGÍA	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	COEFICIENTE PONDERACIÓN UA/m2t	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO UA	Nº Viviendas	APROVECHAMIENTO MEDIO
LIBRE	7.435,40	1,000	7.435,40	65	
VPO	3.186,60	0,617	1.964,60	29,00	
	10.622,00		9400	94,00	0,2

De este modo, tenemos los siguientes parámetros estructurales:

ÁMBITO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/m2t	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	TECHO m2t	DENSIDAD Viv/Ha	Nº Viviendas	VPO m2t VPO	Nº VIV	% edificabilidad residencial
SUBS-R3	47.000,00	0,200	0,226	10,622	13,81	65	3.186,60	29	30

Tabla 9: Determinaciones que garantizan suelo suficiente para vivienda protegida

3.2.2. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS.

Para el cálculo del coeficiente, se utilizará el valor de repercusión de suelo para cada uso y tipología, el cual se calcula por el método del valor residual, a partir del valor de venta de la edificación, que es para cada uso y tipología el siguiente:

*Valor de venta de la Vivienda unifamiliar aislada: 1.405 €/m²construido

El valor de repercusión de suelo depende de los siguientes parámetros:

Valor de la construcción, según precios de referencia del Colegio de Arquitectos de Córdoba, y en un 19 % en concepto de Beneficio Industrial, es decir:

Vivienda Unifamiliar Adosada: 540 €/m²c

Coste de la promoción y gastos generales, supuesto en un 24,8 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción.

Beneficio del promotor, supuesto en un 30 % de la suma del valor del suelo más el valor de la construcción más los costes de promoción.

Es decir, el valor de repercusión del suelo se calcula mediante la siguiente expresión:

$V \text{ repercusión suelo} = \text{Valor venta} / 1,248 / 1,30 - \text{Costes de construcción}$

Se obtiene así el valor de repercusión de suelo para este uso y tipología.

Valor de repercusión máximo de 223,41 €/m² techo.

*Mientras el valor de repercusión de suelo para la vivienda protegida viene limitado por ley en el 15% del valor máximo de venta

Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen General 1.212 €/m² útil, equivalente a 933 €/m² construido.

Siendo el Precio máximo de venta de Viviendas en Régimen Especial 1.137 €/m² útil, equivalente a 874 €/m² construido.

Teniendo en cuenta que existe la obligatoriedad de construir el 25% de las viviendas protegidas en régimen especial, tendremos un Precio máximo combinado de venta de Viviendas protegida de 920,92 €/m² construido que se corresponderá con un Valor de repercusión máximo de 137,74 €/m² techo

Los coeficientes de ponderación se obtienen dividiendo los valores de repercusión de suelo de cada tipología entre el valor de repercusión de suelo de la tipología característica, en nuestro caso la vivienda unifamiliar adosada de renta libre.

TIPOLOGIA	PRECIO €/m ²	Sin BENEFICIO PROMOTOR	Sin COSTES PROMOCION	COSTE CONSTRUCCION	VALOR SUELO €/m ² t	COEF. PONDERACION
VIV. UNIF. AISLADA	1.405	1.080,82	866,01	642,6	223,41	1,00
VIV. PROTEGIDA	920,92				137,74	0,6165

Tabla 10: Coeficientes de ponderación por usos y tipologías

3.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

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

Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos. En dicho sistema se identifican, como pertenecientes a la ordenación estructural Sistemas Generales con una superficie total de 44.879 m².

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EXISTENTE	CLASIFICACIÓN
SGEL-CEM	PARQUE DEL CEMENTERIO	5.890	EXISTENTE	SU
SGEL-PDR	PARQUE DOÑA ROSALINA	15.874	EXISTENTE	SU
SGEL-LL	PARQUE LLANO DE LAS FUENTES	11.637	EXISTENTE	SU
SGEL-PF	PARQUE DEL FERIAL	9.447	EXISTENTE	SU
SGEL-SM	PLAZA SANTA MARINA	2.031	EXISTENTE	SU

Tabla 11: Sistemas Generales de Espacios Libres

Se ha estimado una población potencial de 14.551 habitantes obtenida según los desarrollos previstos en el PGOU y datos de las viviendas existentes, de modo que el estándar de sistemas generales de espacios libres por habitante ascendería a 3,084 m²s por habitante, que no alcanza los 5 m²s como mínimo que establece el artículo 10.1.A.c de la LOUA, y que supone un déficit de suelo de 27.876 m² (el 38,31 % del mínimo).

Para alcanzar el estándar mínimo se clasificarán, al menos, los 27.876 m² de suelo como sistema general de espacios libres mediante innovación del planeamiento vigente.

- 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos. En dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas:

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE	EXISTENTE	CLASIFICACIÓN
SGEQ-CF	CAMPO FUTBOL	19.741	EXISTENTE	SU
SGEQ-IES	IES	6.570	EXISTENTE	SU
SGEQ-PIS	PISCINA	17.092	EXISTENTE	SU
SGEQ-PD	POLIDEPORTIVO	9.832	EXISTENTE	SU
SGEQ-CEM	CEMENTERIO	7.693	EXISTENTE	SU

Tabla 12: Sistemas Generales de Equipamientos

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), del artículo 3.2 del Decreto 11/2.008, en el documento de adaptación no se reflejan otras infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, que los ya identificados en la memoria justificativa y de ordenación del planeamiento vigente, al no haberse producido la ejecución o la aprobación de nuevos elementos de estos sistemas, en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

3.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2.008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

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

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano se distinguen suelos residenciales e industriales.
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (parcelas mínimas, frentes de fachada, retranqueos...), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre sí, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros

estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

Conforme a la aplicación de los criterios antes explicados se han delimitado las siguientes zonas del suelo urbano consolidado:

Nº ZONA	IDENTIFICADOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE m ²	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² /m ² s	DENSIDAD GLOBAL Viv/Ha
1	Z-1	2P Casco Histórico y Extensión	396.262	RESIDENCIAL	1,00	45,00
2	Z-2	3P Extensión del CH y Ensanche	636.484	RESIDENCIAL	1,48	60,00
3	Z-3	Unifamiliar aislada	21.568	RESIDENCIAL	0,51	10,00
4	Z-4	Industrial y agropecuario	194.840	INDUSTRIAL	0,92	N/A
5	Z-5	R2 UE – 1 y UE – 2A	69.031	RESIDENCIAL	0,20	12,00
6	Z-6	IND I1 e IND I2	112.925	INDUSTRIAL	0,50	N/A

(N/A: No Aplicable)

Tabla 13: Zonas en Suelo Urbano Consolidado y parámetros estructurales

Para la estimación del techo en las distintas zonas se ha calculado la superficie del suelo lucrativo incluida en cada zona, aplicándose a cada ámbito lucrativo resultante una edificabilidad neta tipo deducida de la ordenanza aplicable según los parámetros de aprovechamiento establecidos en las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, relativo a las Ordenanzas del suelo urbano. Para la estimación del número de viviendas se aplica, igualmente, un módulo tipo de superficie por vivienda en función de las condiciones de la ordenanza aplicable (edificabilidad en parcela mínima). Los resultados de la aplicación de esta metodología son los siguientes:

VIVIENDAS (Uso Residencial)

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE m ²	EXISTENTES	NUEVAS
SUC-2P	1	RESIDENCIAL	371.878,55	1.452	331
SUC-3P	2	RESIDENCIAL	620.604,00	3.313	505
SUC-AIS	3	RESIDENCIAL	21.568,00	14	8
SUC-I	4	INDUSTRIAL	127.281,00	N/A	
SUC-R2	5	RESIDENCIAL	68.831,19	15	68
SUC-I1	6	INDUSTRIAL	89.000,00	N/A	
SUC-I2	6	INDUSTRIAL	23.925,00	N/A	

(N/A: No Aplicable)

Tabla 14: Relación de parámetros y viviendas estimadas en zonas de suelo urbano consolidado

En el núcleo urbano no se identifican sectores en suelo urbano no consolidado como ya se ha justificado en el apartado 3.1 de esta Memoria. En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme a la tabla que se relaciona a continuación:

IDENTIFICADOR	ÁREA DE REPARTO	APROV MEDIO	SUPERFICIE m ²	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL Viv/Ha	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA %
SUBO-R1	AR-R1	1,10	60.484,00	RESIDENCIAL	1,10	41	
SUBO-R2-UE2B	AR-R2	0,20	12.578,81	RESIDENCIAL	0,20	12	
SUBO-I3	AR-I1	0,50	143.157,88	INDUSTRIAL	0,50	N/A	
SUBS-R3	AR-R3	0,20	47.000,00	RESIDENCIAL	0,226	13,81	30

Tabla 15: Relación de parámetros estructurales en sectores de suelo urbanizable

3.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El artículo 10.1.A.f de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2.008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre.

A estos efectos la presente adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento general vigente, específicamente manteniendo el aprovechamiento medio del área de reparto que incluye al Sector PP – R3 que ha incorporado las determinaciones relativas a la reserva de vivienda protegida.

Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas en artículo 3.3.d del Decreto 11/2.008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida.

Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente.

3.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2.008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral y los incluidos en el Informe Técnico de fecha 29 de Abril de 2.010 emitido por la Delegación de Cultura en Córdoba.

Son los siguientes:

2. Los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección Categoría "A", protección integral en suelo urbano, relacionadas en las vigentes Normas Urbanísticas y reflejados en la planimetría:
 - Palacio Ducal y anexos
 - Parroquia Santa Marina de Aguas Santas
 - Iglesia Veracruz
3. Los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:
 - Conjunto Histórico del Palacio Ducal. Se circunscribe al Palacio Ducal y a sus construcciones aledañas. Declarado el 13/07/1983, BOE 19/09/1.983.
 - Torre del Castillo de Abenhama. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español.
 - Cerro de La Atalaya. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español.
 - Iglesia de Santa Marina de Aguas Santas. Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento por Decreto del 17/02/2.004, BOJA de 16/03/2.004.

- Torre de Abencáez. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1.985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudos declarados BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1.985, del Patrimonio Histórico Español. Los inventariados son:

1. Escudo en vivienda en C/ Doctor Berral, nº 11
2. Escudo en vivienda en C/ Feria, nº 12
3. Escudo en vivienda en Calleja de San Marcos, nº 6
4. Escudo del Mesón del Duque, en Plaza de Armas s/nº
5. Escudo en la Fuente de Caños Dorados
6. Escudo en el Palacio Ducal
7. Escudos en el Palacio Ducal. Escuelas (2), en plaza de Armas s/nº
8. Escudo en el Palacio Ducal. Capilla de Santa Escolástica
9. Escudo en la Casería del Coto

En la siguiente tabla se recoge el resumen final de los elementos protegidos con el establecimiento de un identificador para su localización en la planimetría de la adaptación. Se establecen dos tipos de identificadores, uno para los elementos protegidos por legislación específica (PLE) y los protegidos en las NNSS y que no estuvieran dentro del listado de los bienes inscritos en el CGPH andaluz (PLU).

IDENTIFICADOR	ELEMENTO	SITUACIÓN
PLE-01	PALACIO DUCAL Y CONSTRUCCIONES ALEDAÑAS	SUELO URBANO
PLE-02	IGLESIA SANTA MARINA DE AGUAS SANTAS	SUELO URBANO
PLE-03	TORRE DEL CASTILLO DE ABENHAMA	SUELO URBANO
PLE-04	CERRO DE LA ATALAYA	SUELO NO URBANIZABLE
PLE-05	TORRE DE ABENCÁEZ	SUELO NO URBANIZABLE
PLE-06	ESCUDO EN VIVIENDA C/ DR. BERRAL Nº11	SUELO URBANO
PLE-07	ESCUDO EN VIVIENDA C/ FERIA Nº12	SUELO URBANO
PLE-08	ESCUDO EN VIVIENDA C/ CALLEJA S. MARCOS Nº6	SUELO URBANO
PLE-09	ESCUDO DEL MESÓN DEL DUQUE	SUELO URBANO
PLE-10	ESCUDO EN LA FUENTE DE LOS CAÑOS DORADOS	SUELO URBANO
PLE-11	ESCUDO EN EL PALACIO DUCAL	SUELO URBANO
PLE-12	ESCUDOS EN LAS ESCUELAS DEL PALACIO DUCAL	SUELO URBANO
PLE-13	ESCUDO CAPILLA DE S. ESCOLASTICA DEL P. DUCAL	SUELO URBANO
PLE-14	ESCUDO EN LA CASERÍA DEL COTO	SUELO NO URBANIZABLE
PLU-01	IGLESIA VERACRUZ	SUELO URBANO

PLE: Protección por legislación específica PLU: Protección por legislación urbanística

Tabla 16: Relación de espacios, ámbitos y elementos protegidos

3.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2.008, establece que la adaptación parcial puede contener y determinar las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

En consecuencia de ello resultan las siguientes situaciones:

- Actuaciones urbanísticas que no tienen agotado el plazo previsto en el planeamiento vigente: se mantienen los derechos de iniciativa y potestades reconocidos por el régimen del suelo a los propietarios de los terrenos o a la administración actuante. La administración actuante, una vez cumplidos los plazos señalados, podrá adoptar las medidas contempladas en la vigente legislación urbanística por incumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento general.
- A los efectos del artículo 3.2.g del Decreto 11/2.008 se establecen los siguientes plazos:
 - Para los suelos urbanizables ordenados SUBO-R2-UE2B: dos años desde la aprobación definitiva del presente documento.
 - Para los suelos urbanizables sectorizados SUBS-R3: dos años desde la aprobación definitiva del presente documento.

3.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES

Conforme a lo previsto en el Artículo 5 del Decreto 11/2.008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

En el caso que nos ocupa, ningún Sector se encuentra en transformación.

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el artículo 6, del Decreto 11/2.008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2.008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de interés público afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

c) Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

- O.1 Plano de ordenación estructural del término municipal
- O.2 Plano de clasificación, categorías, sistemas generales y patrimonio del núcleo urbano
- O.3 Plano de determinaciones estructurales en las zonas de suelo urbano

ANEXO I: DATOS GENERALES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZONAS EN SUELO URBANO

Nº ZONA	IDENTIFICADOR	NOMENCLATURA	SUPERFICIE	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
1	Z-1	2P Casco Histórico y Extensión	396.262	RESIDENCIAL	1	45,00
2	Z-2	3P Extensión del CH y Ensanche	636.484	RESIDENCIAL	1,48	60,00
3	Z-3	Unifamiliar aislada	21.568	RESIDENCIAL	0,51	10,00
4	Z-4	Industrial y agropecuario	194.840	INDUSTRIAL	0,92	N/A
5	Z-5	R2 UE – 1 y UE – 2B	69.031	RESIDENCIAL	0,2	12,00
6	Z-6	IND I1 e IND I2	112.925	INDUSTRIAL	0,5	N/A

(N/A: No Aplicable)

SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICADOR	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	VIVIENDAS (Uso Residencial)	
				EXISTENTES	NUEVAS
SUC-2P	1	RESIDENCIAL	371.878,55	1.452	228
SUC-3P	2	RESIDENCIAL	620.604,00	3.313	494
SUC-AIS	3	RESIDENCIAL	21.568,00	14	8
SUC-I	4	INDUSTRIAL	127.281,00	N/A	
SUC-R2	5	RESIDENCIAL	68.831,19	15	68
SUC-I1	6	INDUSTRIAL	89.000,00	N/A	
SUC-I2	6	INDUSTRIAL	23.925,00	N/A	
			1.323.087,00	4.793	798

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICADOR	SECTOR/ A.REFORMA	DENOMINA CIÓN	ÁREA DE REPARTO	Nº ZONA	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE m²	EDIFICABILIDAD		EN EL USO RESIDENCIAL			
							m2t/m2s	m2t	Viviendas		VPO	
									Nº	Total m2t	Nº	% edificabilidad residencial
SUNC-UA1	AR	UA-1	N/A	2	RESIDENCIAL	5.450,00	1,00	5.450,00	34	5.450,00	0	0
SUNC-UA2	AR	UA-2	N/A	1	RESIDENCIAL	14.350,00	1,10	15.830,00	99	15.830,00	0	0
SUNC-UA3	AR	UA-3	N/A	2	RESIDENCIAL	5.130,00	1,00	5.130,00	32	5.130,00	0	0
SUNC-UA4	AR	UA-4	N/A	2	INDUSTRIAL	5.300,00	0,66	3.504,00	N/A	N/A	N/A	N/A
SUNC-UA5	AR	UA-5	N/A	1	RESIDENCIAL	5.137,00	0,97	4.980,00	30	4.980,00	0	0
SUNC-ARI6	S	ARI-6	N/A	1	INDUSTRIAL- TERCIARIO	5.634,45	0,5313	2.993,58	N/A	N/A	N/A	N/A
						41.001,45		37.887,58	195,00	31.390,00		

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	m2t	EN EL USO RESIDENCIAL				
							Viviendas			VPO	
							Densidad	Nº	Total m2t	Nº	m2t VPO
SUBO-R1	PP-R1	AR-R1	RESIDENCIAL	60.484,00	1,10	66532,4	41	248	66532,4	0	0
SUBO-R2-UE2B	PP-R2-UE2B	AR-R2	RESIDENCIAL	12.578,81	0,2	2515,76	12	15	7894,58	0	0
SUBO-I3	PP-I3	AR-I1	INDUSTRIAL	143.157,88	0,5	71.578,94	N/A			0	0
				216220,69		140627,1		263	74.427	0	0

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO	ÁREA DE REPARTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	m2t	EN EL USO RESIDENCIAL				
							Viviendas			VPO	
							Densidad	Nº	Total m2t	Nº	m2t VPO
SUBS-R3	PP-R3	AR-R3	RESIDENCIAL	47.000,00	0,226	10622	13,81	65	10622	29	3186,6
				47.000,00		10.622,00		65	10.622,00	29	3.186,60

SGEQ-CF	CAMPO FUTBOL	CAMPO FUTBOL	19.741	EXISTENTE	SU
SGEQ-IES	IES	IES	6.570	EXISTENTE	SU
SGEQ-PIS	PISCINA	PISCINA	17.092	EXISTENTE	SU
SGEQ-PD	POLIDEPORTIVO	POLIDEPORTIVO	9.832	EXISTENTE	SU
SGEQ-CEM	CEMENTERIO	CEMENTERIO	7.693	EXISTENTE	SU

SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	DESTINO/USO	SUPERFICIE	EXISTENTE/PROPUESTO	CLASIFICACIÓN	INCLUIDO EN EL SECTOR	ADSCRITO AL SECTOR	NO INCLUIDO NI ADSCRITO
SGEL-CEM	PARQUE DEL CEMENTERIO	PARQUE DEL CEMENTERIO	5.890	EXISTENTE	SU			X
SGEL-PDR	PARQUE DOÑA ROSALINA	PARQUE DOÑA ROSALINA	15.874	EXISTENTE	SU			X
SGEL-LL	PARQUE LLANO DE LAS FUENTES	PARQUE LLANO DE LAS FUENTES	11.637	EXISTENTE	SU			X
SGEL-PF	PARQUE DEL FERIA	PARQUE DEL FERIA	9.447	EXISTENTE	SU			X
SGEL-SM	PLAZA SANTA MARINA	PLAZA SANTA MARINA	2.031	EXISTENTE	SU			X
SGEL-PE	PARAJE DE LA ESTACADA	PARAJE DE LA ESTACADA	17.101	PROPUESTO	SNU			X
SGEQ-CF	CAMPO FUTBOL	CAMPO FUTBOL	19.741	EXISTENTE	SU			X
SGEQ-IES	IES	IES	6.570	EXISTENTE	SU			X
SGEQ-PIS	PISCINA	PISCINA	17.092	EXISTENTE	SU			X
SGEQ-PD	POLIDEPORTIVO	POLIDEPORTIVO	9.832	EXISTENTE	SU			X
SGEQ-CEM	CEMENTERIO	CEMENTERIO	7.693	EXISTENTE	SU			X

SECTORES EN ÁREAS DE REPARTO

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
SUBO-R1	PP-R1	RESIDENCIAL	60.484,00	AR-R1	1,10
SUBO-R2-UE2B	PP-R2-UE2B	RESIDENCIAL	12.578,81	AR-R2	0,2
SUBO-I3	PP-I3	INDUSTRIAL	143.157,88	AR-I1	0,5
SUBS-R3	PP-R3	RESIDENCIAL	47.000,00	AR-R3	0,200

RESUMEN DE DATOS GENERALES

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE	VIVIENDAS		ESPACIOS LIBRES
	m2	EXISTENTES	PREVISTAS NO EJECUTADAS	GENERAL
URBANO	1.436.332	4.794	912	44.879
URBANIZABLE	263.221	0	328	0
NO URBANIZABLE	28.291.430	0	0	17.101
SSGG NO CLASIFICADOS		0	0	0
TOTALES	29.985.761	4.794	1.240	61.980