ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.
TEXTO REFUNDIDO

# PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA
# CARCABUEY

Noviembre 2011

**Equipo redactor:**
**María Vergillos Moreno**
**Inmaculada Calvo Hermosilla**

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Este documento corresponde fielmente al Aprobado **Definitivamente** por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## ÍNDICE

**1. INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LA ADAPTACIÓN.**

**2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.**

2.1 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

2.2 ANÁLISIS DE LAS RESOLUCIONES APROBATORIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

2.3 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

**3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ADAPTACIÓN.**

3.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

3.1.1 SUELO URBANO.
Criterios de clasificación.
Análisis de la clasificación del suelo urbano.
Delimitación de las categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado.
Análisis de la ordenación establecida por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado.

3.1.2 SUELO URBANIZABLE.

Criterios de clasificación.
Análisis de la clasificación del suelo urbanizable.

3.1.3 SUELO NO URBANIZABLE.

Criterios de clasificación.
Análisis de las categorías establecidas por el planeamiento vigente.
Adscripción a cada categoría de suelo.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: Identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico:

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE NATURAL SIERRAS SUBBÉTICAS.
S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO CULTURAL.
S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.
S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.
S.N.U. DE ESPECIAL HIDROLÓGICO, CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.
S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN, MONTE PÚBLICO.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística: identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico:

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPLEJOS SERRANOS.
S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN RECURSOS CULTURALES.
S.N.U. DE CARÁCTER RURAL. HUERTAS.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico:

S.N.U. DE CARÁCTER RURAL. OLIVAR.

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

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

Este documento corresponde fielmente al aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

3.4 USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.
Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales.
Zonas delimitadas en el suelo urbano consolidado de Carcabuey.

3.5 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

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

3.7 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA I**

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## 1. INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS Y CONTENIDOS DE LA ADAPTACIÓN.

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Carcabuey a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) y posteriores modificaciones. Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda de la L.O.U.A., y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus art. 1 a 6, el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a pone suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

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

La situación actual en términos de legalidad urbanística del término municipal de Carcabuey son las Normas Subsidiarias de planeamiento, que aparecen aprobadas definitivamente en el Documento de Subsanación de Deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carcabuey el 23 de Mayo de 2.002, y que se adecuan a lo establecido en el Artículo 81 L.S. y a lo dispuesto en el Título III, arts. 101, 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de 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.

La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la L.O.U.A., respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegido conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a la disposición transitoria única de la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

   Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b. del Decreto 11/2008, las reservas de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007. De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, tampoco será exigible 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) 1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

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 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.

A los efectos de los dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán 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 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 anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido de especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas precisiones 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 los dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 4.3 del Decreto 11/2008.

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 del planeamiento general vigente.

Por último, los objetivos generales de la adaptación van encaminados a dar un marco normativo adecuado a la figura de planeamiento existente, dando cumplimiento además de a la ley a suelo, a las distintas normativas sectoriales, como son la Ley de Patrimonio Histórico Artístico, la legislación en materia de carreteras, aguas, ferrovías y sobre todo Vías Pecuarias.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

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) El núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

b) Los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, 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 Planeamiento urbanístico vigente.

Las figuras de planeamiento que afectan al municipio de Carcabuey, tanto en el ámbito supramunicipal como en el municipal son las siguientes:

Marco Municipal.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Carcabuey. El documento de Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias fue aprobado definitivamente el 23 de Mayo de 2.002 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (CPOTU).

Marco Supramunicipal.

- Plan Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No urbanizable de la Provincia de Córdoba.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Córdoba.

### 2.2 Análisis de las resoluciones aprobatorias del planeamiento urbanístico vigente.

El documento de las Normas Subsidiarias de Carcabuey fue redactado por el equipo técnico formado por Manuel Escudero Piedra, Juan González Prieto y Gonzalo Valenzuela Ruiz en base a la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del suelo y Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y demás disposiciones vigentes en materia urbanística.

Aprobado el texto Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de Octubre de 1.998 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) el 23 de Diciembre de 1998, con suspensiones, en Mayo de 2.000 se redacta el documento de Subsanación de Deficiencias a la aprobación Definitiva (Texto Refundido y Subsanación de Deficiencias) que es Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento en fecha 7 de Noviembre de 2.000 y tras ser sometido a los periodos y procesos de publicidad y comunicaciones es Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 8 de Mayo de 2.001.

Posteriormente se remite el Texto Refundido y Subsanación de deficiencias a la CPOTU y a la Delegación de Medio Ambiente y finalmente se aprueba definitivamente el documento de Subsanación de Deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carcabuey el 23 de Mayo de 2.002, y publicada en BOP el 15 de Julio de 2002.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## 2.3 Grado de desarrollo de planeamiento urbanístico.

Se ha analizado el grado de ejecución del planeamiento vigente mediante trabajo de campo, y en lo que se refiere a las distantes Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano y al único sector de suelo urbanizable existente en el municipio.

En el documento de Normas Subsidiarias de Carcabuey se prevé un suelo apto para urbanizar de uso terciario-residencial al Sur del Núcleo principal (Sector SAU), el denominado "Cerro Moro". El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por decreto de Alcaldía el 19 de enero de 2007 con subsanaciones (se adjunta como anexo II certificado por parte del Ayuntamiento de dicha aprobación).

En lo que se refiere a Unidades de Ejecución, en el planeamiento vigente se prevén 7 en Carcabuey y ninguna en el núcleo de El Algar.

Las mismas son consecuencia de la necesidad de resolver los vacíos urbanos existentes dentro de la trama de la ciudad (UE1, UE2, UE3, UE6), así como de ocultar vistas de medianeras, y en menor escala pero de no menos importancia, la recuperación de vacíos, como es el caso de la UE5, de obtención de retranqueos, como es el caso de la UE4 o de ampliación de los espacios libres, como es el caso de la UE7.

De todas solo una se ha desarrollado completamente una y dos se encuentran en trámite. Los datos se recogen en el siguiente cuadro:

| DENOMINACIÓN | DESARROLLO | FASE |
|---|---|---|
| UE -1 Ronda 1 | Sin desarrollar | |
| UE -2 Ronda 2 | Sin desarrollar | |
| UE -3 Ronda 3 | En trámite | ED aprobado inicialmente el 01/07/2008 |
| UE -4 Molino C/ Era Alta | Sin desarrollar | |
| UE -5 Molino C/ Cabra con CC – 336 | Sin desarrollar | |
| UE -6 | Consolidado | Recepcionada el 12/12/2001 |
| UE -7 | Sin desarrollar | |

Las figuras de planeamiento de desarrollo establecidas en las normas para las Unidades de Ejecución que quedan por desarrollar son estudios de detalle precedidos de un proyecto de compensación y seguidos de un proyecto de urbanización, en todos los casos obligatorios excepto en la UE1 en que el Estudio de Detalle es potestativo. Únicamente la UE7 se desarrollará directamente mediante un Proyecto de Urbanización.

Las directrices de desarrollo de dichas unidades de ejecución son:

- uso residencial;
- tipología
  unifamiliar o plurifamiliar en UE1, UE2 y UE3;
- parcela mínima 100 m2;
- altura máxima de dos plantas:
  6,50 m;
- edificabilidad: la resultante de aplicar las ordenanzas.

Referente al suelo industrial en el plano de información O3 "Clasificación del Suelo. Usos del Suelo Urbano" aparecen dos zonas grafiadas como UI (suelo industrial de transición). En dichas áreas se permite la actividad industrial que actualmente se desarrolla compatibilizándola con el residencial que lo rodea; en caso de una intervención para el cambio de uso a residencial sería necesario redactar un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) o un estudio de detalle si los viales son privados, cuyas determinaciones se ajustarán a las establecidas en las NNSS.

En ninguna de las dos zonas se ha realizado intervención, siguiendo en funcionamiento la actividad industrial en la cooperativa agrícola

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

de aceite Virgen del Castillo, aunque no así en la otra zona UI en la que se ubica un solar que se apoya en la calle del Carmen y en el que únicamente existe la nave original en desuso utilizándose la misma como aparcamiento.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ADAPTACIÓN.

### 3.1 Clasificación del suelo.

3.1.1 Suelo urbano.

Criterios de clasificación.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, se realiza teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Atendiendo al artículo 45 de la L.O.U.A. se considera que integran el Suelo Urbano los terrenos que forman parte del núcleo de población existente y están dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

En base al art. 45 de la L.O.U.A., y según se trate de suelos urbanizados, que tengan la condición de solar, o suelos que carecen de urbanización consolidada, de acuerdo con lo establecido en el mencionado art. 45 B) de la L.O.U.A. encontramos las siguientes categorías de suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC): integrado por los terrenos ya consolidados en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana, o aquellos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones; así mismo se incluyen aquellos con condición de solares y que no puedan ser clasificados como suelo urbano no consolidado.

- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): engloba los terrenos que carezcan de urbanización consolidada porque bien o no comprende la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisas o en la proporción adecuada, bien porque precies la existente de renovación, mejora o rehabilitación o bien porque forme parte de áreas homogéneas de edificación a las que se les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al existente.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

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

b) El resto de suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) En los supuestos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directamente si se cumplen las condiciones

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Análisis de la clasificación del suelo urbano.

El presente documento de Plan General recoge íntegramente la delimitación de Suelo Urbano definida en el plano nº 3 "Clasificación del Suelo. Usos del Suelo Urbano" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigente., ya que no es objeto de la Adaptación Parcial ajustar la realidad existente, limitándose a transcribir.

La trascripción de la línea de Suelo Urbano del núcleo principal de Carcabuey así como de El Algar se ha realizado siguiendo la marcada en el planeamiento vigente y el criterio con el que la misma fue trazada. No obstante se detectan numerosos puntos problemáticos del núcleo principal que se describen a continuación:

- En la entrada a Carcabuey desde la carretera de Zagrilla (CP-30), más concretamente en la calle Las Palomas en el momento de redacción de las NNSS se recogen las edificaciones existentes de forma estricta a la izquierda, permitiendo una zona de suelo urbano en la que no existía entonces ninguna edificación a la derecha. Se entiende que la intención del equipo redactor fue configurar una imagen homogénea en una de las entradas principales al núcleo.
  En este tiempo se ha consolidado algo más dicha entrada, por lo que se mantiene la línea de suelo urbano tal y como viene en el planeamiento vigente. La dificultad estriba en que no se ciñe la línea de suelo urbano vigente deja numerosas edificaciones fuera de ordenación.

- En la parte final de la calle Carmen, y antes del encuentro con la carretera C-336 se recoge la actual línea de suelo urbano que no coincide con las edificaciones existentes en este punto de la ciudad, dejando muchas de ellas fuera de ordenación total o parcialmente.

- La calle El parador y toda la urbanización en torno a la Piscina Municipal está muy cambiada en la realidad actual con respecto al plano de clasificación del suelo vigente.

- En el límite con la calle San Marcos han aparecido algunas edificaciones auxiliares dentro de la delimitación de suelo urbano como piscinas y casetas no recogidas en el planeamiento vigente. Se trata de edificaciones incluidas dentro de una misma parcela con parte en suelo urbano. Se quedan fuera de ordenación, en el Suelo No Urbanizable, ya que además tiene la consideración de Parque Natural de la Subbética.

- En la zona de la calle Azulares la delimitación de Suelo Urbano recoge una serie de incongruencias con la realidad existente, y por tanto también con el vuelo del ICA, por lo que la línea actual no se ajusta con coherencia a la situación real.

- Se localiza en la C/ Cañuelo un error de trazado en la Delimitación existente al incluir dentro del área de protección integral del Castillo una parcela que debería estar incluida en Suelo Urbano.

Delimitación de las categorías de suelo urbano: consolidado y no consolidado.

Para el núcleo de Carcabuey el suelo urbano no consolidado (SUNC), en líneas generales, lo integran las distintas unidades de ejecución previstas en las NNSS y no desarrolladas (todas a excepción de la UE-6 en la que se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y que por tanto se considera como SUC), en las que existe necesidad de establecer volúmenes, alineaciones y rasantes (planeamiento de desarrollo) o precisan urbanización (por estar incompleta o resultar insuficiente). La

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

delimitación de estas unidades de ejecución se corresponde con la marcada en el planeamiento vigente

Se recoge como suelo urbano consolidado (SUC) los terrenos no incluidos como no consolidado, por contar con ordenación pormenorizada que permita la edificación y estar urbanizados, o tener la condición de solar. La delimitación se ajusta a la recogida en el planeamiento vigente.

| DENOMINACIÓN NNSS | DENOMINACION ADPTACIÓN PARCIAL |
|---|---|
| UE -1 Ronda 1 | SUNC – UE1 |
| UE -2 Ronda 2 | SUNC – UE2 |
| UE -3 Ronda 3 | SUNC – UE3 |
| UE -4 Molino C/ Era Alta | SUNC – UE4 |
| UE -5 Molino C/ Cabra con CC – 336 | SUNC – UE5 |
| UE -6 | SUC – UE6 |
| UE -7 | SUNC – UE7 |

Análisis de la ordenación establecida por el planeamiento vigente en el suelo urbano consolidado.

El Plan General recoge la ordenación establecida por el Planeamiento vigente para el Suelo Urbano Consolidado, así como las ordenanzas de aplicación del municipio, ya que no es objeto de este documento ajustar la realidad existente sino transcribir el planeamiento vigente.

Al contrario de lo que suele ocurrir en este tipo de municipios, las manzanas no adolecen de vacíos urbanos que interfieran en la trama del tejido urbano. Antes al contrario, nos encontramos ante un núcleo bien colmatado y bien asentado, con presencia de numerosas edificaciones de gran antigüedad objeto de protección patrimonial

En el análisis de las áreas de suelo industrial aparece la única incoherencia con el tejido urbano consolidado ya que la correspondiente a la Cooperativa Virgen del Castillo no tiene mucha actividad actualmente, lo que se explica por el traslado de la misma a instalaciones mejor ubicadas fuera del núcleo residencial. Así mismo, el otro área industrial que aparece al borde de la calle Carmen no se ha desarrollado, y a día de hoy se ubica en ella una nave sin uso aparente y el resto del área se usa como aparcamiento casual.

Estas unidades se consideran como Suelo Urbano Consolidado de uso global industrial con la posibilidad de convertirse posteriormente a suelo residencial. En ese caso, y según indica el planeamiento vigente, en su norma nº 123, se redactará para la zona delimitada un Plan Especial de Reforma Interior o estudio de detalle si los viales proyectados son particulares que cumplirá, para cada zona, las siguientes determinaciones:

| | |
|---|---|
| tipología | Unifamillar |
| parcela mínima | 120 m2 |
| fondo máximo | 16 metros |
| altura máxima | 2 pl. 6,50 m |
| ordenanza de aplic. | z. ensanche |
| ocupación máxima | 80% en planta |
| edificabilidad | 1'50 m2/m2 |

Finalmente, de las Unidades de Ejecución previstas por la ordenación del Planeamiento Vigente sólo se ha desarrollado totalmente la UE-6, la cual pasará a formar parte del Suelo Urbano Consolidado.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

3.1.2 Suelo urbanizable.

Criterios de clasificación.

Según el artículo 47 de la L.O.U.A. se considera 3 categorías de suelo urbanizable: ordenado, sectorizado o no sectorizado, a las que habrá que adscribir según corresponda el suelo urbanizable o apto para urbanizar recogido en el planeamiento vigente.

Los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán los siguientes:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable ordenado 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.

b) 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. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

Análisis de la clasificación del suelo urbanizable.

En el término municipal de Carcabuey las NNSS solo recogen un sector de suelo Apto para Urbanizar, el ya mencionado sector SAU. En el presente documento se recoge íntegramente la definición establecida en el plano nº 3 "Clasificación del Suelo. Usos del Suelo Urbano" pues el Plan Parcial no se encuentra aprobado definitivamente. El sector SAU se adscribirá a la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, puesto que en sí mismo ya constituye un sector.

Así, el Anterior Sector Sau pasará a llamarse en la nueva nomenclatura SUS-SAU.

La trascripción de la línea de Suelo Urbanizable es literal, y se mantienen las mismas determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento vigente, esto es:

| | |
|---|---|
| superficie | 20.000 m2 |
| tipología | unifamiliar en hilera (residencial)<br>edificio aislado (terciario) |
| parcela mínima | 120 m2 |
| fondo máximo | 18 metros |
| altura máxima | 2 pl. 6,50 m<br>1 pl. 4,00 m. |
| ocupación máxima | 80% en planta en uso residencial.<br>50 % en uso terciario. |
| edificabilidad | 0'66 m2/m2 |

3.1.3 Suelo no urbanizable.

Criterios de clasificación.

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

A los efectos de los dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos

Este documento corresponde íntegramente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

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

Los 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 conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica el Suelo No Urbanizable atendiendo a los criterios establecidos en el art. 46 de la L.O.U.A., definiendo las siguientes categorías:

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

Análisis de las categorías establecidas por el planeamiento vigente en relación con las conclusiones del documento de Evaluación Ambiental.

El Estudio de Impacto Ambiental NNSS de Carcabuey redactado por el Ingeniero Técnico Industrial D. Francisco Conejo Ruíz y el Biólogo D. Antonio Manuel Jiménez Conejo, es aprobado definitivamente con suspensiones el 30 de Octubre de 1998 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Se recogen a continuación, las distintas categorías de suelo no urbanizable contempladas en el planeamiento vigente, analizando la relación con la síntesis del Estudio de Impacto Ambiental.

- Suelo No urbanizable común. Se corresponde con todos aquellos terrenos no definidos como de protección especial incluyendo además los siguientes elementos a los que se les confiere una protección dentro de esta clasificación común:

  - Recursos hidrológicos: cauces y riberas.

  - Infraestructuras: sistema viarios y zonas de interés viarios, vías pecuarias, infraestructuras de servicio (de energía eléctrica y de abastecimiento de agua).

  - Recursos naturales y actividades (vegetación, fauna y paisaje).

- Suelo No urbanizable de Protección Especial. Dentro del cual a su vez encontramos:

  - Espacio de Protección Especial Específica que se corresponde con el ámbito del Parque Natural de las Sierras Subbéticas que se rige por la normativa en él aplicable específicamente y que ocupa la mayor parte del término municipal de Carcabuey. El Estudio de Impacto Ambiental también incluye como zonas de protección especial específica las Huertas de El Palancar, Noria y Fuente Dura, que auque no se identifican como tales en la cartografía del actual planeamiento, se encuentra dentro del Parque Natural. Además en las conclusiones de dicho documento se marca que se debe establecer unas medidas para el control y freno de las parcelaciones ilegales para uso residencial en estas zonas, que no se han recogido tampoco en planeamiento.

  - Espacio de Protección Especial Integral en la que se encuentran los entornos del Castillo y la Ermita del Calvario (recogidos en el Plano de Ordenación nº 3), las cuevas y yacimientos arqueológicos (recogidos en el Plano de Ordenación nº 1). Además el Estudio de Impacto Ambiental

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

también recoge dentro de esta protección integral otros elementos como son el Paraje de las Dolinas de los Hoyones (Espacios Catalogado) dentro del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, los cauces y riberas, fuentes naturales y vías pecuarias que en el planeamiento aparecen como elementos protegidos dentro del suelo no urbanizable común, estableciéndose en la normativa unas medidas de protección tal y como concluye el Documento de Evaluación ambiental.

- Zona de Protección Especial Compatible dentro de la que se incluyen los complejos serranos de interés ambiental: Sierra de Cabra (con el Lobatejo, la Sierra Alcalde, el Puerto Escaño y Cerros de Palojo), Sierra Gallinera, Sierra de Gaena y Sierra de los Pollos) en coherencia también con el estudio ambiental y que también se ubican dentro de los límites del parque.

Además en el estudio de impacto ambiental, aunque se concluye como coherente y compatible con el medio en el que se inserta, establece, entre otras, que en el documento de NNSS debería establecerse una protección paisajística a las áreas y elementos de interés: elementos singulares, elementos de interés natural y zonas de especial interés paisajístico lo cual no se desarrolla en el planeamiento vigente más allá de lo descrito con anterioridad.

Adscripción a cada categoría de suelo.

Una vez analizadas las categorías de suelo no urbanizable contempladas en el planeamiento vigente, las posibles similitudes y diferencias incorporadas en la adaptación a la L.O.U.A. serían las siguientes:

- El Suelo No urbanizable de Protección Especial Específica correspondiente con el ámbito del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, incluido en el mismo el Paraje de las Dolinas de los Hoyones, y las zonas de Protección Especial Compatible en las que ubican los complejos serranos de interés ambiental: Sierra de Cabra (con el Lobatejo, la Sierra Alcalde, el Puerto Escaño y Cerros de Palojo), Sierra Gallinera, Sierra de Gaena y Sierra de los Pollos), se adscribirá a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Dicho Parque Natural de las Sierras Subbéticas es la zona más extensa y ocupa la mayor parte del término municipal de Carcabuey. Su delimitación viene a ser la señalada en planeamiento vigente y según las directrices marcadas por el órgano competente en materia de Medio Ambiente.

- El denominado como Suelo No urbanizable común, en general se corresponderá con el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, si bien las vías pecuarias, las infraestructuras territoriales, carreteras, red eléctrica, cauces, riberas, y en virtud de los criterios recogidos en el artículo 46.1 y 46.2 de la L.O.U.A., se incorporarán en la adaptación a una nueva clase de suelo: el Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (vías pecuarias, infraestructuras territoriales ó hidrológico, cauces, riberas y márgenes). Por su parte dentro del Suelo No urbanizable común se han identificado también las siguientes unidades ambientales: una zona de monte, que se incluirán a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística, una zona de vega, otra de olivar y una de huertas que se incluirán como Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural.

- El Castillo y resto de bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz se incorporaría también en el Suelo No urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica – Patrimonio Histórico Cultural.

- Los denominados en planeamiento actual como yacimientos, fuentes naturales, pilares, así como ermita del Calvario anteriormente se incluirán en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística – Recursos Culturales.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno en

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

- Las zonas de las Huertas de El Palancar, Noria y Fuente Dura se encuentran incluidas dentro de los límites del Parque.

Una vez analizada la documentación bibliográfica, realizadas las consultas oportunas con las administraciones competentes, y el trabajo de campo, se realiza una delimitación del término municipal de Carcabuey en grandes unidades ambientales homogéneas, que posteriormente y tras la reflexión e incorporación de otras afecciones por normativas sectoriales, permite obtener un zonificación del territorio municipal que permita desarrollar unos usos adecuados a las características que presenta.

Dicha zonificación se traduce en una clasificación del S.N.U. que se realiza en función del régimen para el Suelo No Urbanizable recogido en la L.O.U.A.

Por ello, la zonificación normativa del término municipal se encuadra dentro de los tipos o supuestos de S.N.U. que establece la Ley, clasificación más pormenorizada que la vigente. Las distintas clases de S.N.U. que se han delimitado pueden encuadrarse dentro de tres de las cuatro categorías que establece la L.O.U.A. y que se describen y analizan en apartados siguientes.

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica: identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico.

Se corresponde esta categoría de suelo No urbanizable con los terrenos clasificados en función de los criterios definidos en el artículo 46.1, letras a), b) e i). Se incluyen pues las distintas áreas del término municipal que por sus características tiene la condición de bienes de dominio público, o están sujetos a limitaciones de servidumbre para la preservación de sus características. Además se incluyen los suelos que están sometidos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, y los que están dirigidos a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, del patrimonio histórico o cultural, o que presentan riesgos naturales.

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

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN PARQUE NATURAL SIERRAS SUBBÉTICAS.**

Ocupa la mayor parte del territorio del término municipal de Carcabuey, en concreto una superficie en torno a los 7.118 Has (siendo la total del parque de 31.568 Has distribuida en otros municipios como son Cabra, Doña Mencía, Zuheros, Luque, Iznájar, Priego y Rute), lo que supone un 88 % de la totalidad del suelo del municipio de Carcabuey.

El Parque Natural de las Sierras Subbéticas fue declarado por el Decreto 232/1988, de 31 de mayo, para establecer un orden jurídico a este espacio con la intención de ordenar y orientar una comarca que tiene especiales valores naturales y socioculturales con el objetivo de proteger y conservar el paisaje y las asociaciones naturales de flora y fauna.

Posteriormente la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, estableciéndose medidas adicionales para su protección, incluye el Parque en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

En el año 2003 el Parque Natural de las Sierras Subbéticas es designado como Zona de Especial Protección para las aves (ZEPA) conforme a la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres. Forma parte de la red ecológica europea "Natura 2000" instaurada por la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Señalar también que se encuentra incluida en la propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), conforme a la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992.

El primer Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural son aprobados mediante Decreto 79/1994, de 5 de abril, con una vigencia de 8 y 4 años respectivamente, siendo prorrogado 4 años más el Plan Rector por Decreto 73/2000, de 21 de febrero.

En el Decreto 4/2004, de 13 de enero se aprueba el actual Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN, Anexo I) y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras Subbéticas (PRUG, Anexo II)

Según el apartado 4.1.15 del Anexo I (PORN), por el que se establece el régimen del Suelo y ordenación Urbana del Parque Natural:

*"1.- El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones:*

*-la zonificación establecida en el presente Plan;*
*-los elementos incluidos en los inventarios y catálogos que apruebe la Consejería de Medio Ambiente en orden a garantizar su conservación;*
*-las vías pecuarias;*
*-los cauces públicos y sus zonas de servidumbre y policía.*

*2.- Los planeamientos urbanísticos deberán definir características edificatorias fundamentalmente en lo que se refiere al concepto de arquitectura tradicional según las peculiaridades de la zona, con el fin de conservar los arquitectura popular, tanto en los núcleos de población como en las edificaciones en suelo no urbanizable.*

*3.- En las declaraciones de utilidad pública, la protección ambiental deberá tener un valor preponderante entre los criterios de valoración social que permiten la construcción en suelo no urbanizable.*

*4.- La demanda de suelo para las construcciones destinadas a uso turístico industrial, equipamiento urbano y uso terciario en el Parque Natural, se resolverá preferentemente en los núcleos urbanos consolidados o en áreas contiguas, definidos como tales en las normas urbanísticas correspondientes, favoreciendo su conexión con los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento.*

*5.- La modificación de la clasificación del suelo no urbanizable en el interior del Parque Natural deberá estar justificada por considerarse cubierta la dotación de suelo urbano y urbanizable vacante disponible por el planeamiento vigente o porque las necesidades de desarrollo así lo aconsejen, siempre que no exista suelo que reúna las mismas condiciones situado fuera del perímetro del Parque Natural.*

*6.- La Consejería de Medio Ambiente colaborará con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, la Consejería de Medio Ambiente y las Entidades Locales para garantizar la correcta aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía."*

Así mismo, en el apartado 4.2.7 del Anexo II (PRUG) se establecen los parámetros mínimos de edificación:

*"A los efectos de este Plan, se entenderá por superficie mínima requerida para la edificación, la superficie total de la parcela o de varias cuando se trate de parcelas colindantes e integradas en una misma finca o propiedad.*

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

*2.- Las nuevas edificaciones, así como las obras de restauración, deberán adoptar las medidas necesarias en cuanto a las características constructivas, altura y distribución de volúmenes que contribuyan a la máxima integración paisajística, debiendo guardar armonía con la arquitectura popular y con el resto de las instalaciones ya existentes en el Parque Natural.*

*3.- La construcción de los almacenes de aperos se realizará de acuerdo con la arquitectura tradicional de construcción de la zona, siendo preceptiva para ello la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente. Dichos almacenes o aquellos otros utilizados para el establecimiento de pequeñas instalaciones de servicio (bombas, generadores, transformadores, etc.) tendrán una superficie adecuada al fin que se pretenda. Además dichas construcciones deberán guardar relación de dependencia y proporcionalidad con los tipos de aprovechamientos que se dedique la explotación.*

*En relación con la superficie máxima de edificación autorizable, se tomarán como base los siguientes criterios en cuanto a la superficie útil máxima según superficie de cultivo:*

*-25 m2 en cultivos con superficie inferior a 2 Ha.*
*-30 m2 en cultivos con superficie entrer 2 y 3 Ha.*
*-35 m2 en cultivos con superficie entre 3 y 4 Ha.*
*-40 m2 en cultivos con superficie entre 5 y 6 Ha.*
*-50 m2 en cultivos con superficie igual o superior a las 6 Ha.*
*-En caso de explotaciones con una extensión muy superior o con necesidades de superficie de edificabilidad mayores, podría ampliarse la superficie autorizada mediante su justificación técnica y el correspondiente proyecto.*

*4.- La construcción de albergues de ganado, debe incorporar a la solicitud de autorización, la evaluación de impacto, referencia expresa a los medios técnicos de control de daños ambientales (vertidos, destino de los animales muertos, etc.)*

*5- En el caso de las granjas o naves de estabulación, la unidad de superficie mínima de parcela deberá tener relación de proporcionalidad entre las edificaciones y el destino previsto, así como guardar relación directa con el sistema de explotación y la superficie utilizable de la finca. En cuanto a la superficie construida, estará en función del número de cabezas, tipo de ganado y tipo de estabulación. Estas instalaciones deberán contemplar medidas tanto para el abastecimiento como para la absorción y reutilización de los residuos orgánicos, quedando prohibido el vertido directo a cauces, lechos y caminos. Deberán mantener una separación mínima a linderos de 25 metros, de 100 con respecto a cauces y de 500 metros con respecto a las construcciones de otras explotaciones.*

*6.- Las autorizaciones para las instalaciones vinculadas exclusivamente a la ejecución de las obras públicas tendrán carácter provisional para el tiempo de duración previsto de las obras, debiendo restituirse el terreno a la situación original una vez finalice su ejecución.*

*7.- Para la autorización de instalaciones o construcciones ligadas al mantenimiento o ejecución de las obras públicas, deberá justificarse su vinculación funcional a dichas obras o infraestructuras. Las edificaciones de carácter permanente relacionadas con este apartado, ya sean de carácter técnico, operativo o de servicios, reproducirán en la medida de lo posible, las características arquitectónicas propias de la zona, salvo cuando la propia naturaleza y funcionalidad de las instalaciones exijan la adopción de parámetros y tipologías constructivas diferentes. En cualquier caso, deberán adoptarse medidas de integración en el entorno ambiental y paisajístico donde se ubiquen.*

*8.- A efectos de la rehabilitación de las edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son*

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

*reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:*

*-que exista constancia documental mediante escritura pública anterior a la declaración del espacio, de la edificación que se pretende construir;*

*-que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación.*

*9.- Las solicitudes de autorización para las actuaciones constructivas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:*

*a) Memoria descriptiva:*

*-Identificación del o de los peticionarios y documentación acreditativa sobre la propiedad de los terrenos o titularidad de la explotación y su relación con la actividad desde el punto de vista fiscal.*

*-Descripción genérica de la actuación a realizar.*

*-Número y características de los medios de transportes o maquinaria a emplear, si procede.*

*-Periodo de tiempo en que se desarrollará la actuación.*

*b) Efectos previstos sobre los recursos naturales: flora, fauna, suelo, agua, paisaje, otros.*
*c) Plano o croquis de la localización de la actividad y de las vías de acceso.*
*d) Proyecto o descripción técnica, cuando la naturaleza y características de la actuación así lo requieran.*

*10.- Cualquier tipo de edificación deberá contemplar de forma específica y autónoma el tratamiento de vertidos, las medidas necesarias que garanticen las necesidades de abastecimientos, saneamiento y energía eléctrica, así como todas aquellas soluciones consideradas necesarias para asegurar la ausencia de impacto negativo sobre los recursos naturales.*

*11.- Los establecimientos industriales y ganaderos deberán adoptar las medidas necesarias de depuración. Igualmente, se adoptarán medidas de prevención que eviten la infiltración y propagación a través del terreno de vertidos y/o efluentes capaces, por su toxicidad, compsición química o bacteriológica, de contaminar las aguas subterráneas".*

Según establece la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que viene a derogar la Ley 4/1989 de la Conservación de Espacios Naturales Protegidos y de la Flora y Fauna Silvestres, en su art. 29, el Parque Natural de las Sierras Subbéticas formaría parte del inventario de los Espacios Naturales protegidos de España, en la categoría de Parque. En el art. 30 de la citada ley se dice que los Parques *"son áreas naturales, que, en razón a la belleza de sus paisajes, la representatividad de sus ecosistemas o la singularidad de su flora, de su fauna o de su diversidad geológica, incluidas sus formaciones geomorfológicas, poseen unos valores ecológicos, estéticos, educativos y científicos cuya conservación merece una atención preferente"*. En los puntos 5 y 6 y referente a los Planes Rectores se establece que los mismos *"prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico. Cuando sus determinaciones sean incompatibles con las de la normativa urbanística en vigor, ésta se revisará de oficio por los órganos competentes"*.

La delimitación del Parque Natural en el término de Carcabuey se recoge gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000, habiéndose adaptado para la actual delimitación la definida en el ya mencionado Decreto 4/2004, de 13 de enero por el que se aprueba el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan

Este documento corresponde al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, que no es más que una precisión basada en avances tecnológicos, de los límites del Parque Natural establecidos en el Decreto 232/1988, de 31 de mayo.

Dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico, se encuentran dentro del término municipal de Carcabuey, las siguientes unidades protegidas:

- Lapiaz de los Lanchares.
- Dolina de los Hoyones.
- Sierra de Cabra.
- Gallinera y Morron Grande.
- Sierra de los Pollos.

La delimitación del Parque Natural incluido en el término municipal de Carcabuey y las unidades protegidas se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN HISTÓRICO CULTURAL.**

El art. 29 de la ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía establece que *"los instrumentos de ordenación territorial o urbanística así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo. En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico"*.

Es por ello que el presente instrumento pretende integrar los elementos y bienes que gozan de algún tipo de protección legal específica o son muy susceptibles de tenerlas gracias a sus valores, singularidad y/o estado de conservación, para protegerlos frente a posibles actuaciones o determinaciones.

También se pretende la posible puesta en valor y recuperación de bienes "olvidados" o en estado de deterioro. No obstante señalar que cualquier transformación urbanística del entorno de un elemento patrimonial estará sujeta, previa y expresamente, al cumplimiento de las condiciones que establezca el órgano competente.
Dentro de esta clase de suelo se encuentran los bienes integrantes del patrimonio histórico del municipio y que están incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

Según reciente información facilitada por la Consejería de Cultura, en el primero de los instrumentos (Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz) encontramos los siguientes bienes protegidos por la normativa de patrimonio histórico en suelo no urbanizable:

1. **Castillo.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional - B.O.E. 5-5-1949 - sobre protección de los castillos españoles).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 m en suelo urbano y 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO

El Castillo está situado en el Cerro del Castillo, en cuyas faldas se extiende el núcleo urbano.

2. **Castillo de El Algar.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional - B.O.E. 5-5-1949 - sobre protección de los castillos españoles).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

3. **Torre de El Lobatejo.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

4. **El Castillejo**. Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

5. **Puente califal sobre el arroyo Palancar.** Bien de Interés Cultural (BIC), categoría monumento, por Decreto de 31/10/2006 (publicado en BOJA de 24/11/2006).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 m en suelo urbano y 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

6. **Sima del Palanzuelo.** Bien de Interés Cultural (BIC), categoría monumento, por la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 31/10/2006 (publicado en BOJA de 24/11/2006).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

La Sima del Palanzuelo se encuentra en la Sierra Gallinera, en el sector Septentrional del municipio de Carcabuey.

Por otra parte señalar que no se ha constituido hasta el momento el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz y no existe ninguna Zona de Servidumbre arqueológica en el término de Carcabuey, según la información facilitada por la Consejería de Cultural.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.**

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

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

A continuación se enumeran las vías pecuarias cuyo trazado discurre por el término municipal de Carcabuey y aparecen grafiadas a escala de todo el municipio en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

Las Vías Pecuarias y Abrevaderos existentes en el término municipal de Carcabuey, según consta en la Orden de 11 de febrero de 1959; BOE de 18 de febrero de 1959, y conforme a resumen facilitado por la Consejería de Medio Ambiente, Diputación de Córdoba, son:

- **1.- Vereda del Camino de Cabra a Priego,** con una anchura de 20,89 metros hace un recorrido de unos 12 kilómetros por el término municipal de Carcabuey con dirección O-E. Procedente del término municipal de Cabra pasa al de Carcabuey por el lugar conocido por "Santa Rita", cruzando seguidamente la carretera de Monturque a Alcalá la Real, continuando por "Valdecañas". Posteriormente continúa por "La Regidora" donde se une a la "colada de la "Fuente de Castillejo" modificando su dirección de O-E por la de S-N. Luego se une por el lado izquierdo la "colada de Doña Mencía a Carcabuey". Tomando su dirección primitiva de O a E se dirige por "lazamora" pasa por "El Palancar" y continúa su recorrido por "Llano Cazorla" y "La Venta". En "Puente de Piedra", cruza el Río Palancar y la "Colada de Las Palomas a Los Mármoles" y sigue por el Aneal. Luego parte desde ella en dirección N la "colada de la Fuente de la Encina". Prosigue su recorrido por "Ventorrillo" llegando al "llano de Cáliz, hasta cruzar el Camino de la Dehesa y el Río Morisco. Finalmente se dirige y pasa por "La Mata", para así llegar a "los Tejares", por donde se interna en el término municipal de Priego de Córdoba.

  Deslindada mediante Resolución de 20 de enero de 2005, de la Secretaría General Técnica, publicada en BOJA núm. 32 de 15 de febrero de 2005.

- **2.- Colada del Pontón**, con una anchura de 10 metros hace un recorrido de unos 2 km considerándose su dirección general de E a O. Parte del lugar que se conoce por El Pontón, continuando por Pedro Malagón. Se dirige por "La Luca, prosiguiendo su recorrido por "El Puerto" y así llega a la Fuente del Puerto, abrevadero del mismo nombre y termina su recorrido.

- **3.- Colada de la Fuente de la Encina,**Con una anchura de 10 m. y considerando su dirección general de S a N hace por el término municipal de Carcabuey una longitud que se calcula en 2,5 km. Parte de la"Vereda del Camino de Cabra a Priego" entre los parajes denominados "El Aneal" y "Ventorrillo" que, cruzando la "Colada de Las Palomas a los Mármoles" llega al "Vadillo". Posteriormente continúa por "Fuente la Encina". Entre Fuente la Encina y en el lateral derecho de la Colada aparece el "Abrevadero de la Fuente de la Encina". Prosiguiendo su recorrido se llega a "El Salcedo" por donde pasa al término municipal de Priego de Córdoba.

Este documento corresponde íntegramente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

- **4.- Colada de la Fuente del Castillejo**, con una anchura de 10 m y en dirección O a E hace un recorrido aproximado de unos 4,5 kilómetros dentro del término municipal de Carcabuey.

  Parte en el lugar conocido por "La Regidora" y de la "Vereda de Cabra a Priego" que se dirige al paraje denominado "collado Algaida", prosiguiendo luego su recorrido por "El Lagunazo", llegando a la fuente Castillejo, abrevadero de ganado que se encuentra en el lateral derecho. Posteriormente, continúa para pasar por "El Carmen" y la carretera de Monturque a Alcalá la Real hasta llegar a la "Fuente Catalina". En este Abrevadero, haciendo ángulo, toma la dirección de SO a NE se dirige a "Campo Largo", llegando a la "Colada de Las Palomas a los Mármoles" donde termina.

  Deslindado mediante Resolución de 16 de mayo de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de Espacios Naturales, publicada en BOJA núm. 118 de 16 de junio de 2008, el tramo completo en todo su recorrido, excepto el Abrevadero de la Fuente del Castillejo, incluido el abrevadero de la Fuente de Catalina.

- **5.- Colada de las Palomas a los Mármoles**, scalculándose su longitud en unos 9 kms con una anchura de 10 metros y considerando su dirección de S a N y de E a O, hace su recorrido partiendo del poblado de Carcabuey. Seguidamente, cruza la carretera de Monturque a Alcalá la Real, pasa por "La Majadilla" y se dirige a "Campo Largo". Aquí y por el lateral izquierdo, parte la "Coladad de la Fuente Castillejo". Prosigue su recorrido desde "Campo Largo", dirigiéndose luego a "El encinar", por "Puente Piedra", donde cruza al río "Palancar" y la "Vereda del Camino Cabra a Priego", llega el "Vadillo" y cruza la "Colada de la Fuente de la Encina". En "Las Palomas aparece enclavado el Abrevadero de la Fuente de Las Palomas". Ahí modifica su dirección hacia "Sierra Alcalde, donde cruza antes, nuevamente, la "Colada de la Fuente de la Encina". En "Sierra Alcalde" continúa su recorrido hasta llegar a "Pedrizas de las Canteras de los Mármoles", donde termina y se une con la "Colada del Cerveral".

  Deslindado mediante Resolución de 20 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, publicado en BOJA núm.132 de 11 de julio de 2006 el tramo que va desde el límite del suelo urbano actual hasta el cruce con la Vereda del Camino de Cabra a Priego.

  Deslindado mediante Resolución de 4 de julio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de Espacios Naturales, publicada en BOJA núm. 192 de 25 de septiembre de 2008, el tramo que va desde su intersección con la Colada de Cabra a Priego, hasta su intersección con la Colada del Cerveral, incluido el Abrevadero de las Fuentes de las Palomas.

- **6.- La Colada del Cerveral** Con una anchura de 10 metros y dirección S-N hace su recorrido dentro del término municipal de Carcabuey, con una longitud que se calcula en unos 1,5 kilómetros. Parte entre "El Palancar" y la "Vereda del Camino de Cabra a Priego", pasando por "Cerveral" por donde continúa para llegar a las "Pedrizas de las Canteras de los Mármoles", donde termina su recorrido al unirse con la "Colada de las Palomas a los Mármoles"

  Deslindada mediante Resolución de 16 de mayo de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de Espacios Naturales, publicada en BOJA núm. 118 de 16 de junio de 2008, en su totalidad.

- **7.- Colada del Camino de Doña Mencía a Carcabuey**, considerando su dirección general de NO a SE y con una anchura de 10 m hace un recorrido de unos 4,5 km. Procede del citado término municipal de Zuheros y por "El Navazuelo" pasa al término municipal de Carcabuey. Continúa su recorrido por la "Fuente Navazuelo" que se encuentra fuera de la Colada, en su lado izquierdo. Posteriormente prosigue por el "Collado del

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Navazuelo", continuando por "El Hoyo", llegando así al paraje que se conoce por "El Aprisco". Desde aquí se dirige y pasa por "El Portazgo", llegando de esta forma a la "Vereda del Camino de Cabra a Priego".

- **8.- Colada de la Cuesta Lomo y Dehesilla**, Con una anchura de 10 metros hace un recorrido cuya longitud se calcula en unos 7 km considerando su dirección general de NE a SO. Parte del poblado de Carcabuey, se dirige primero por "Cuesta Lomos" llegando así al "Arroyo Trujillo". Luego, cruzando el arroyo pasa la carretera de Encinas Reales a Priego-Alcalá la Real que sigue dentro de la vía pecuaria hasta llegar a Dornajuelos. Desde el "Arroyo Trujillo" se llega al Dornajuelo" no sin antes pasar por la Fuente del mismo nombre que es abrevadero de ganado y se encuentra situado en el lateral izquierdo de esta Colada. En "Arroyo Trujillo" por el lateral derecho de la vía pecuaria parte el "Camino del Agrazal". Finalmente continúa por "Huerta de la Isla", "haza Colorada" y llega a la "Fuente del Francés" por donde pasa al término municipal de Rute.

- **9.- Colada de Escuchagranos**, tiene una anchura de 10 metros y hace un recorrido de unos 4 km por el término en dirección SE a NO. Tiene origen en "El Rodeo" de la"Colada de la Cuesta Lomo y Dehesilla", en su lateral derecho, pasando por "las Vicarias", "El Barrio" y "Ventorrillo" y llega a "Cuesta Algar". Finalmente se dirige a "Escuchagranos" por donde pasa al término municipal de Cabra. En todo su recorrido, aparece construido dentro de la vía pecuaria el "Camino Vecinal de Escuchagranos"

- **10.- Colada del Palancar**, con una anchura de 10 metros y una dirección de N a S hace su recorrido de una longitud que se calcula en unos 300 metros. En el lugar que se conoce por "El Palancar" y de la "Vereda del Camino de Cabra a Priego" por su lateral derecho, parte hasta llegar a la Fuente del Plancar, abrevadero de ganado, en la carretera de Monturque a Alcalá laReal, donde termina su recorrido.

Deslindada mediante Resolución de 6 de junio de 2006, de la Secretaría General Técnica, publicada en BOJA núm. 134 de 13 de julio de 2006, la vía pecuaria y el lugar asociado "Abrevadero de la Fuente del Palancar".

ABREVADEROS

- **Abrevadero de la fuente del puerto,** con una extensión superficial de 3.000 m2 y lindando por el Norte con vía Pecuaria y La Luca, por el Sur con terrenos de Policarpo Sevillano Ruíz, por el Este con La Luca y tierras de Anselmo Sicilia Melgarizo, aparece situado este Abrevadero de la Fuente del Puerte en el paraje del mismo nombre y en la terminación de la Colada del Pontón.

- **Abrevadero de la fuente del Castillejo,** en la "Colada de la Fuente de Castillejo" en su lateral derecho aparece este abrevadero, ocupando una extensión superficial que se calcula en unos 600 m2, lindando por el Norte con la vía pecuaria del mismo nombre y terrenos de Dña. Isabel Eyerbe Serrano, por el Sur con tierras de D. Pedro Miguel Serrano Camacho, por el Este con la Huerta de Trinidad Cazorla y olivar del anterior, y por el Oeste con terrenos de Epifanio Fernández Ortiz de Galisteo y vía pecuaria.

- **Abrevadero de la fuente del Palancar,** se encuentra en el paraje del mismo nombre, al Sur de la Vereda del "Camino de Cabra a Priego", en la carretera de Monturque a Alcalá la Real entre sus kilómetros 28 y 29, lindando por el N con predios de D. Manuel Serrano Sánchez y con la Colada de la Fuente del Planacar, por el sur con la carretera de Monturque a Alcalá la Real, por el este con la Huerta de Juan Bautista Ortiz y por el oeste con terrenos de D. Manuel Serrano Sánchez.

Este documento corresponde íntegramente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

- **Abrevadero de la fuente de las Palomas,** en las Plomas, en el lateral derecho de la "colada de Las Palomas a los Mármoles", se encuentra este abrevadero, con una extensión superficial de unos 600 m2 y linda por el Norte, con terrenos de D. José Benítez, por el sur con tierras de Juan José Briones Luque, por el Este con predios de Joaquín Jiménez y por el Oeste con la "Colada de las Palomas a los Mármoles".

- **Abrevadero de la fuente de la Encina,** en la Colada de la Fuente de la Encina y en su lateral derecha, se encuentra este abrevadero, cuya extensión superficial se calcula en unos 100 m2, lindando por el Norte, con terrenos de D. Juan Serrano Galisteo y la "colada de la Fuente de la Encina", Sur y Este con tierras de D. Joaquín Eyerbe Pérez y Oeste, Colada y terrenos de D. Juan Serrano Galisteo.

- **Abrevadero de la fuente Catalina**, en la Colada de la Fuente Castillejo, en su lateral derecho aparece situado este abrevadero, el cual ocupa una extensión superficial de unos 600 m2, linda por el Norte con el Arroyo del Pontón, por el Sur por la Colada de la Fuente Castillejo y terrenos de Rafael Ramírez, por el Este con terrenos de Augusto González Roldán y por el Oeste con la carretera de Monturque a Alcalá la Real.

- **Abrevadero del Dornajuelo,** en la "Colada de la Cuesta Lomo y Dehesilla", aparece situado este abrevadero en su lateral izquierdo, calculándose su extensión superficial en unos 100 m2 lindando por el Norte con tierra de Pedro Serrano Alcalde, por el sur con tierra de Rafael Sicilia Caracuel, por el Este con terrenos de Pedro Serrano Alcalde y de Rafael Sicilia Caracuel y por el Oeste con la Colada de la Cuesta Lomo y Dehesilla y predios de D. Juan Serrano de Galisteo.

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

Esta clase de suelo identifica todas las infraestructuras existentes, bien de comunicaciones, o de transporte energético que, por razón de 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 las respectivas normativas sectoriales (zonas de dominio público, servidumbre, afección y no edificación).

Las carreteras que discurren por el término municipal son:
- Carretera principal autonómica A-339.
- Carreteras secundarias y comarcales CO 72109, CO 7210, CO 7211, CO 7212 y A-3226.

Estas infraestructuras territoriales aparecen grafiados en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

**SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICA, CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES.**

Existen dos cuencas hidrográficas bien delimitadas en Carcabuey: una es feudataria del río Guadajoz y la otra del río Genil. La mayor parte de la superficie municipal vierte sus aguas a los ríos Palancar y Moriscos que son afluentes del Salado que a su vez es del Guadajoz. El resto del municipio vierte sus aguas al arroyo Tijeras, afluente del río Anzur y del Genil.

El **río Palancar** recorre el municipio por la zona noreste hacia la zona del castillejo. Recibe las aguas de las vertientes meridionales de las sierras próximas al Lobatejo y Sierra Alcalde a través de los arroyos de Losilla, Casillas del Hoyo, Valdecañas y Palojo. Posteriormente recibe las aguas del arroyo Castillejo, Fuente del Carmen, Pontón, Molino del Marqués, Moriscos y Bernabé.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

El **río Moriscos** discurre la zona Este del término, y recoge el agua de la vertiente sur de la Sierra de Puerto Escaño y de la vertiente norte de la Sierra de los Pollos a través de los arroyos del Puerto y de Trujillo.

El **arroyo Bernabé** recoge el agua de los arroyos del Valle y Navahermosa.

El **arroyo Pontón** recoge el agua de las Lomas del Tío Leal y Fuente Catalina para llevarlas hasta el río Palancar.

La escorrentía superficial del sector suroeste del término municipal se encamina hacia el valle del **arroyo de las Tijeras** que es el encargado de recoger el agua de la vertiente meridional de la Sierra de Palojo y de la vertiente septentrional de la Sierra Gallinera a través de los arroyos del Barranco Ramírez, Sirijuela y Villares-Fuentecastilla. Toda el agua acumulada llega hasta el río Anzur que es el encargado de llevarlas hasta el río Genil.

En relación con la normativa, el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D. 1/2001, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 489/1986 y la modificación de este Reglamento mediante el Real Decreto 606/2003, estipulan que las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico. Así mismo debe tenerse en cuenta el Decreto 189/2002 de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. Como tal, la Ley prevé una serie de normas para su protección. De especial interés a efectos urbanísticos es la sujeción de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal a:

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

Los cauces de los ríos y arroyos aparecen grafiados en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

**S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN MONTE PÚBLICO**

Se adscribe a esta categoría la parte existente en el municipio de Carcabuey, respecto a Patrimonio Público Forestal, del **Monte Público "SANTA RITA, DEHESA DE VARGAS Y LA LOCILLA"**, el cual, conforme a la Ley 43/2003 de 21 de Noviembre, de Montes y su modificación mediante Ley 10/2006 de 28 de abril, la ley 2/1992 de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997 de 9 de Septiembre, se considera dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad.

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística: identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico.

En esta clase de suelo se incluyen otros ámbitos del término municipal de Carcabuey que no estando afectados por ninguna normativa sectorial, pero que son merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por la propia figura de planeamiento, debido a los valores e intereses que poseen, incluyendo criterios ambientales, culturales, naturales paisajísticos o históricos. Los terrenos clasificados en aplicación de estos criterios en el término municipal son los siguientes:

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

**S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN COMPLEJOS SERRANOS.**

Al Noreste del término y limitando con el Parque Natural se localiza una pequeña zona de Monte, en el Salarejo. Debido a la importancia que tienen en el término todas las formaciones montañosas, y al hecho de que linda con la delimitación del Parque Natural de las Sierras Subbéticas se ha decidido incluir esta formación montañosa dentro de los Suelos de Especial Protección por planificación urbanística, ya que se pretende conservar los valores paisajísticos y la homogeneidad que presenta la topografía en toda esa zona.

La delimitación de este suelo se recoge gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

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

En esta categoría se incluyen los elementos y edificaciones singulares existentes en el suelo no urbanizable que no presentan una figura de protección por alguna ordenanza o legislación específica.

Estos elementos puntuales poseen unos valores arquitectónicos, culturales, históricos, etnológicos, o ambientales que estudiados a una escala supramunicipal no ostentan normalmente de ninguna protección, pero al hacer el estudio local y añadirle las costumbres o las tradiciones de los residentes, hacen que adquieran interés suficiente para que sean reconocidos, protegidos y además se proceda a una puesta en valor de los mismos, y que todos los ciudadanos puedan disfrutarlos.

En el plano de ordenación se identifican aquellos recursos culturales ya recogidos en el planeamiento vigente que se protegen específicamente, de los que se conocen las coordenadas o han sido reconocidos en el trabajo de campo.

Algunos de los que aparecen en estos listados lo hacen a efectos de advertir la existencia del bien y, en su caso, sobre la necesidad de obtener las preceptivas autorizaciones o informes de órgano sectorial, pero no para establecer restricciones específicas de usos urbanos.

Los elementos son los siguientes:

Patrimonio arqueológico.

- Yacimiento arqueológico de la Fuente de las Palomas, en el sector Norte de Carcabuey, a medio camino entre el municipio y la aldea de Zagrilla, con restos del periodo epipaleolítico, para algunos investigadores, o neolítico para otros.
- Restos arqueológicos en la loma de los Cholones del periodo epipaleolítico.
- Restos arqueológicos en la Nava del Lobatejo del periodo epipaleolítico.
- Yacimiento del Castillejo del periodo Epipaleolítico, Neolítico y Edad de los Metales. También se encuentran restos del periodo íbero y tumbas romanas.
- Yacimiento arqueológico Neolítico en las proximidades de la Cañada Trillo.
- Cueva de los Muertos como lugar de enterramiento colectivo, situada en la Sierra Alcaide.
- Cueva de los Arrastraos como lugar de enterramiento colectivo, situada en la Sierra Alcaide.
- Yacimiento arqueológico del Cerro del Castillo, con restos de la Edad de los metales y del periodo ibérico.
- Yacimiento en el Cerro de la Fuente Catalina con restos del periodo ibérico.
- Montecillo de Valdecañas con restos íberos.
- Cerro Nevado con restos íberos.
- Cerrillo de Zamora con restos íbero.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

- En Cubillas restos de una posible necrópolis con tumbas romanas.
- Yacimientos romanos en las proximidades de la Fuente de la Encina, Fuente de Bernabé, Cañada Trillo, Casa del Capitán Ramírez, La Zamora, Casillas del Hoyo, Quejigarejo y Collado del Navanzuelo.
- Restos arqueológicos romanos en el cortijo de Los López, el cortijo del Barranco y la Casería de Cabezuelo.

Patrimonio arquitectónico e ingenieril.

- La ermita del Calvario y su entorno.

Patrimonio etnológico.

- Vía crucis del Calvario.
- Fábrica de Aceites, Orujos y Jabón.

Patrimonio hidrológico.

- Fuente de las Palomas.
- Fuente del Palancar.
- Fuente Encina.
- Fuente Catalina.
- Fuente Cañuelo.
- Fuente Chorrillo.
- Fuente Fontanar.
- Fuente Castillejo.
- Fuente Masegar.
- Fuente Campanillas.
- Fuente Alcubilla.
- Fuente Francés.
- Fuente Dura.
- Fuente Bernabé.
- Fuente el Puerto.
- Fuente Navazuelo.
- Fuente de Valdecañas.
- Manantial del Hoyo.
- Fuente Castilla.
- Fuente del Camino de Zagrilla.

Patrimonio natural.

- Cueva al sur del vértice del Lobatejo, al norte del camino de Doña Mencía – Carcabuey.
- Al Sur de la anterior y a un kilómetro del cortijo del Palancar, hay una cueva muylarga de unos 300 m de longitud.
- Al sureste del cortijo del Palancar, en la orilla norte del río Palancar y junto al puente hay otra cueva.
- Hacia Cabra, hay una cueva en la fuentecilla de las Navazuelas, en la fuente de la Raja.
- Cueva llamada del portugués.
- Cueva al norte del cortijo de China, por el arroyo junto a la carretera Carcabuey – Luque.
- Cueva en la Sierra Alcalde, un kilómetro hacia el norte de este cortijo.
- Cueva al norte del cortijo Cobertera, al sur del Palancar y al sur del puente en el meandro.
- Al norte y al sur del cortijo de las Majadas hay dos simas de 45 metros de profundidad en Sierra Alcalde.
- Cueva al sureste del cortijo de China, junto al camino de Carcabuey.
- Cueva del Macho, cerca de Zagrilla y a 5 km de Carcabuey.
- Cueva de las Palomas en el límite Carcabuey – Luque.
- Cueva Fuente del Rey, grande y sin investigar.
- Cueva de Cholones a la salida de Zagrilla (Priego de Córdoba) hacia Carcabuey, orilla derecha de la carretera.
- Cueva en la orilla norte del barranco Ramírez.
- Cueva al sur del barranco Palojo, a 2'5 km al sur del cerro Monturque.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

- La zona del Palojo y todas sus sierras tienen numerosas simas.
- Por los cortijos de cueva Lódriga hay una cueva con petrificaciones y fósiles.
- A la subida desde los cortijos y casas de Algar hay una cueva con un manantial con material lítico.
- Cuevas al Norte de la carretera de Cabra, a 3 km de Carcabuey.
- Cuevas en las inmediaciones del Castillo de Carcabuey.
- Cuevas del Hierro con material eneolítico, cuchillos y hachas.
- Cueva en la sierra sur de Carcabuey a la vista del pueblo.
- Cueva al norte de la Fuente del Chorrillo, junto a la ermita del Santo Cristo.
- Cueva en los Husillos y la Pola.
- Sima al suroeste del Castillejo.
- Cueva en el km 37 de la carretera Carcabuey – Priego.
- Cueva del Palanzuelo en la Sierra Gallinera.
- Dos cuevas al norte del cortijo de Veleta por la carretera de Luque.

Del este listado se consideran especialmente protegidos aquellos que figuran en el plano O1 de Ordenación Estructural del Término Municipal y en el plano específico de Elementos protegidos, recogidos a su vez por el planeamiento anterior vigente.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural: identificación de zonas y definición de su tratamiento urbanístico.

Los suelos que pertenecen a esta clase, no destacan por sus valores ambientales, pero sí se ve motivada su protección por el mantenimiento de los valores actuales presentes, muy ligados al desarrollo de Carcabuey. De esta forma se preserva el carácter rural. Dentro de este grupo se incluyen:

**S.N.U. DE CARÁCTER RURAL. OLIVAR.**

Corresponde con la clase de suelo más amplia del municipio, después del suelo incluido en el Parque Natural de las Sierras Subbéticas. Integra distintos usos, pero la mayoría está dedicada al cultivo de olivar. Además de la producción de aceituna en este suelo, también se produce manufacturación de la misma, existiendo almazaras y una industria de aderezo por lo que estos usos también presentan buena capacidad de acogida.

Los terrenos pertenecientes a esta clase de suelo aparecen grafiados en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

### 3.2 Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

Según establece el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

El coeficiente de ponderación estimado para Carcabuey sobre valores de mercado reales es de 0,85 sobre la vivienda libre. El coeficiente elegido responde a las necesidades de un municipio como Carcabuey en el que el precio de la vivienda libre se diferencia realmente poco sobre el de vivienda protegida, debido al valor escaso valor de la construcción en el término. Así, para garantizar la existencia de un mercado de vivienda protegida

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

permitiendo la coexistencia con un mercado de vivienda l ibre adecuado se establece este coeficiente de ponderación.

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 2007, 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.

El caso del sector SAU que es el único que tendría la obligación de incluir la reserva del 30% para VPO cuenta con aprobación inicial del 19 de enero de 2007, por lo que no se le exige dicha reserva.

Las unidades de ejecución, así mismo, cuentan con ordenación pormenorizada incluida dentro del planeamiento vigente, por lo que tampoco les es de aplicación la reserva de viviendas.

### 3.3 Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Los criterios que se han tenido en cuenta para la identificación de los sistemas generales que en la presente adaptación parcial forman parte de la ordenación estructural del municipio, y atendiendo al artículo 10.1.A. c) de la L.O.U.A., son aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su carácter supramunicipal, función o destino específico, por sus dimensiones o por sus 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.

Se trata de aquellos parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por el área de influencia a la que afectan superan el ámbito de una dotación local.

El Planeamiento vigente de Carcabuey no distingue Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, establece por un lado los sistemas de equipamientos (Deportivo, asistencial, administrativo, escolar, religioso, cementerio, depósito de aguas y vivero municipal), y por otro las zonas Verdes. De éstos algunos tienen rango de Sistema General y otros locales.

Según esto se clasifican como sistemas generales (SG) en el núcleo de Carcabuey los siguientes:

- Sistema General de Equipamientos (SGEQ):

| Denominación | Clase de suelo |
|---|---|
| Colegio público Virgen del Rocío | Suelo Urbano |
| Polideportivo Municipal | Suelo Urbano |
| Piscina Municipal | Suelo Urbano |
| Cementerio | Suelo No Urbanizable |
| Centro de Defensa Forestal | Suelo No Urbanizable |
| Camping "El Castillejo" | Suelo No Urbanizable |

- Sistema General de Espacios Libres (SGEL):

| Denominación | Clase de suelo |
|---|---|
| El parque | Suelo Urbano |
| Plaza de España | Suelo Urbano |
| Zonas verdes junto al | Suelo Urbano |

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

| | |
|---|---|
| colegio | |
| Zonas verdes Urbanización El Pontón | Suelo Urbano |
| Zonas verdes Junto al Asilo | Suelo Urbano |
| Lengua zona verde junto a la entrada | Suelo Urbano |
| Plaza de San Marcos | Suelo Urbano |

- Sistema General de comunicaciones, infraestructuras, transportes y servicios técnicos (SGTI):

| Denominación | Clase de suelo |
|---|---|
| Depósitos de agua junto al cementerio | Suelo No Urbanizable |
| Estación de Aguas Residuales (EDAR) | Suelo No Urbanizable |

Por su parte el sistema General de Viario está integrado por el SGTI viario de nivel territorial que está constituida por las carreteras autonómica y comarcales que discurren por el territorio y el SGTI viario nivel urbano.

Respecto al Sistema General de Espacios Libres, que según se establece en el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, si no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la L.O.U.A. deben aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

En el caso de Carcabuey, se adjunta a continuación la tabla en la que se recogen las distintas localizaciones que conforman el Sistema General de Espacios Libres, así como una cuantificación de la población en base al Censo y a la previsión establecida en las distintas áreas de SUNC como de SUS, y la justificación del cumplimiento del estándar.

| Denominación | Superficie ($m^2$) |
|---|---|
| El parque | 4.096,00 m2 |
| Plaza de España | 290,40 m2 |
| Zonas verdes junto al colegio | 8.352,30 m2 |
| Zonas verdes Urbanización El Pontón | 1.245,51 m2 |
| Zonas verdes Junto al Asilo | 696,15 m2 |
| Lengua zona verde junto a la entrada | 304,11 m2 |
| Plaza de San Marcos | 163,37 m2 |
| **TOTAL** | **15.147,84 m2** |

| MARCADOR | Nº HABITANTES |
|---|---|
| Censo | 2.738 |
| Estimación Unidades de Ejec. | 100 |
| Estimación Plan Parcial | 144 |
| **TOTAL** | **2.982** |

Si dividimos el nº de m2 de Espacios Libres, entre el nº de habitantes, obtenemos un total de 5,08 m2 por habitante, quedando así justificado el estándar de la L.O.U.A.

### 3.4 Usos densidades y edificabilidades globales.

El artículo 10.1 de la L.O.U.A. y el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, 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

Este documento corresponde fielmente al aprobado definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado.

Criterios para la delimitación de edificabilidades y densidades globales.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas, se ha realizado una delimitación de zonas del suelo urbano a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad y densidades globales.

El uso global es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano de Carcabuey y en El Algar solo cabe distinguir usos globales residenciales e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en los respectivos títulos de las Normas Urbanísticas de Carcabuey.

Para cada una de las zonas, se recogerá su superficie (bruta y neta), uso (residencial, industrial, terciario, turístico), densidad y edificabilidad globales. En el caso de que las zonas incluyan ámbitos discontinuos, estos parámetros serán los del conjunto de la zona (agregando ámbitos). En la determinación de superficie no se descontarán los sistemas.

Como no se incluyen ámbitos discontinuos, estos parámetros serán los correspondientes a las zonas de ordenanzas que se establecen para el suelo urbano, la considerada como Casco Antiguo y la considerada como Zona de Ensanche, así como las zonas de Uso Industrial. Para el cálculo de las edificabilidades globales se ha seguido el criterio de aplicar la edificabilidad neta establecida en normas para una parcela estándar dentro de cada zona de ordenanzas. Una vez obtenidos los metros cuadrados construidos posibles y conocida la superficie incluyendo los viarios se obtiene una edificabilidad global de las distintas zonas.

Por su parte las densidades globales se han calculado a partir de un módulo de metros cuadrados construidos por vivienda en cada zona.

| Zonas de suelo urbano | Uso | Edificabilidad global ($m^2s/m^2t$) | Densidad global (viv/Ha) |
|---|---|---|---|
| Casco Antiguo | Res. | 1,62 | 65 |
| Zona ensanche | Res. | 0,875 | 55 |
| El Algar | Res. | 0,45 | 24 |
| UI | Ind. | 0,67 | 78 |

| Sectores de suelo urbanizable | Uso | Edificabilidad global ($m^2s/m^2t$) | Densidad global (viv/Ha) |
|---|---|---|---|
| Sector SAU | Res. | 0,66 | 42 |

## 3.5 Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento medio.

En el artículo 10.1 de la L.O.U.A. se 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 del Decreto 11/2008, 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 determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La adaptación parcial no introduce ninguna alteración sobre las áreas de reparto o el aprovechamiento medio delimitados y definidos en el planeamiento vigente. Por otra parte, las limitaciones de ordenación de esta adaptación parcial reguladas

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

en el artículo 3.3.d del Decreto 11/2008, impiden la alteración de la edificabilidad de los sectores cuando ésta no se deba a causas relacionadas con la exigencia señalada de edificabilidad vinculada obligatoria y legalmente para vivienda protegida. Por todo ello, se mantiene el criterio de delimitación de área de reparto y por lo tanto el consiguiente aprovechamiento medio determinado por el planeamiento general vigente.

### 3.6 Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de protección.

Según el artículo 10.1.1.g de la L.O.U.A. 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 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Aunque todos los elementos incluidos en el suelo no urbanizable han sido descritos en dicho apartado así como en la planimetría de la adaptación, a continuación se enumeran junto con los elementos incluidos en el suelo urbano.

Bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA):

1. **Castillo.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional - B.O.E. 5-5-1949 - sobre protección de los castillos españoles).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 m en suelo urbano y 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

2. **Castillo de El Algar.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto de 22 de abril de 1949, expedido por el Ministerio de Educación Nacional - B.O.E. 5-5-1949 - sobre protección de los castillos españoles).

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

3. **Torre de El Lobatejo.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

4. **El Castillejo**. Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno en

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

5. **Puente califal sobre el arroyo Palancar.** Bien de Interés Cultural (BIC), categoría monumento, por Decreto de 31/10/2006 (publicado en BOJA de 24/11/2006).

   Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 m en suelo urbano y 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

6. **Sima del Palanzuelo.** Bien de Interés Cultural (BIC), categoría monumento, por la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español. Decreto de 31/10/2006 (publicado en BOJA de 24/11/2006). Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 200 m en suelo urbanizable y no urbanizable, que se muestra gráficamente en el plano de ordenación estructural del término municipal (OE.1) a escala 1: 20.000.

7. **Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.** Bien de Interés Cultural (BIC), categoría monumento, por Decreto de 01/12/78 (publicado en BOE de 03/02/79). Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, tiene un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 m en suelo urbano.

   Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

8. **Abrigos del Chocíaero, I, III, IV**, Bienes de Interés Cultural (BIC) categoría monumento, dispuesto 25/06/1985, publicado en BOE (29/26/1985)

9. **Castillo Fuente Úbera**, castillo árabe también denominado Fuente Úbera, categoría monumento, inscrito el 25/06/1985 publicado en BOE (29/06/1985)

10. **Escudo de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Portada lateral.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

11. **Escudo en vivienda C/ Majadilla nº 1.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

12. **Escudo en vivienda C/ Majadilla nº 14.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

13. **Escudo en vivienda C/ Calle de Santa Ana nº 12.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

14. **Escudo de la Iglesia de San Marcos.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.

15. **Escudo en vivienda C/ Castillo nº 5.** Bien de Interés Cultural (BIC) en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español (Decreto 571/1963 de 14 de Marzo, del Ministerio de Educación Nacional, sobre protección de los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, publicado en BOE 30/03/1963). Se localiza gráficamente en el plano de ordenación estructural del núcleo de Carcabuey (OE.2) a escala 1: 2.000.



Otros bienes del patrimonio histórico:

Se trata de edificios o elementos, que por sus excepcionales valores históricos, culturales o representativos, se encuentran incluidos con protección Integral en el planeamiento urbanístico vigente.

- Iglesia de San Marcos.
- Iglesia de Santa Ana.
- Ermita del Calvario.

Se localizan gráficamente en los planos de ordenación estructura (OE.1 y OE.2) a escala 1: 20.000 y 1: 2.000 respectivamente.

### 3.7 Previsiones generales de programación y gestión.

El artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, 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. Las determinaciones de programación y gestión de los sectores pendientes de desarrollo vienen recogidas en el anexo de normas urbanísticas de este documento.

Carcabuey, a 27 de Octubre de 2011.
Equipo redactor:

María Vergillos Moreno,
Arquitecta

Inmaculada Calvo Hermosilla,
Arquitecta.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado **Definitivamente** por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

# ANEXO URBANÍSTICO

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## ÍNDICE

CAPÍTULO 1.- Sobre la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.

**Artículo 1.** Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.
**Artículo 2.** Documentación de la adaptación parcial.

CAPÍTULO 2.- Sobre la vigencia, documentación e interpretación de los instrumentos de planeamiento general.

**Artículo 3.** Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.
**Artículo 4.** Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.
**Artículo 5.** Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

CAPÍTULO 3.- Sobre la ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

**Artículo 6.** Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.
**Artículo 7.** Identificación de la ordenación estructural.
**Artículo 8.** La clasificación y categorías de suelo (OE).
**Artículo 9.** Disposiciones sobre vivienda protegida (OE)
**Artículo 10.** Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)
**Artículo 11.** Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).
**Artículo 12.** ÁREAS de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)
**Artículo 13.** Elementos y espacios de especial valor (OE).
**Artículo 14.** Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE)

CAPÍTULO 4: Sobre los estándares y reglas sustantivas de ordenación de los sectores del suelo urbanizable.

**Artículo 15.** Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

CAPÍTULO 5: Sobre la programación y gestión de la ordenación estructural.

**Artículo 16.** Programación y gestión de la ordenación estructural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS (DT).

DT PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado. (PA).

DT SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.

DT TERCERA. Aplicación norma 130.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## CAPÍTULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA L.O.U.A.

**Artículo 1**. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A.

1. El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Carcabuey, en Córdoba, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de Diciembre (en adelante L.O.U.A.) con las modificaciones introducidas por las leyes 13 /2005, de 11 de Noviembre para la Vivienda protegida y el Suelo y la Ley 1/2006 de 16 de mayo.
2. De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
3. El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la L.O.U.A. de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

**Artículo 2.** Documentación de la adaptación parcial.

1. La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Carcabuey, en Córdoba, a la L.O.U.A., consta de la siguiente documentación:

   - Memoria General: con el contenido y alcance, Información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
   - Planimetría, integrada por los planos del planeamiento general vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal (O1.1) del núcleo principal (O2.1) y del núcleo secundario de El Algar (O2.2).
   - Anexo a las normas urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado **Definitivamente** por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## CAPÍTULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

**Artículo 3.** Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1. El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Carcabuey, aprobadas definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante C.P.O.T.U). de Córdoba, de fecha 30 de Octubre de 1998 "con suspensiones" (publicada el 23 de diciembre de 1998) y por la posterior Subsanación de Deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Carcabuey, con aprobación definitiva por la C.P.O.T.U. de Córdoba el 23 de Mayo de 2002 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 15 de Julio de 2002. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística, (en adelante P.G.O.U.) en virtud de los dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta 3 de la L.O.U.A.
2. Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la L.O.U.A. en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

**Artículo 4.** Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la L.O.U.A. y ello sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
2. La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en Artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
3. A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores, la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística;

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, y sus documentos anexos. Contiene la información los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
- Planos de información, constituidos por los del planeamiento general vigente, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
- Planos de ordenación estructural: del término municipal (O1.1), del núcleo principal (O2.1) y del núcleo de El Algar (O2.2) con las determinaciones previstas en la legislación urbanística, según el Art. 10.1. A de la L.OU.A., modificado por el Art. 23.1 de la Ley 13/2005 y los Art. 3 y 4 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.
- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, todas las normas del planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV. 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión.

- Estudio de impacto ambiental y otros documentos que sean complementarios del PGOU vigente.

**Artículo 5.** Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

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

   - La memoria sobre la planimetría.
   - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
   - La planimetría de ordenación completa sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.
   - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4. En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado **Definitivamente** por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

**CAPÍTULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO.**

**Artículo 6.** Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (Art. 10.1 de la L.O.U.A., modificado por art. 23.1 de la Ley 13/2005 y art. 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio (O1.1) del núcleo principal (O1.1) y del núcleo de El Algar (O2.2), así como en la presente normativa urbanística los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
2. Forman parte de la ordenación estructural del P.G.O.U. vigente las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general vigente no adaptados a la L.O.U.A., afectadas por las materias reguladas en el art. 10.1 de dicha Ley.

**Artículo 7.** Identificación de la ordenación estructural.

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

2. Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos o determinaciones que forman parte de la misma.

**Artículo 8.** Clasificación y categorías del suelo (OE).

1. El Plan General de Ordenación urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (O1.1) del núcleo principal (O2.1) y del núcleo de El Algar (O2.2) del siguiente modo:

   - Suelo urbano:

   Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística correspondiente (Art. 45 de la L.O.U.A. y art. 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de enero) e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

   - el suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado de modo detallado y específicamente en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

   - el suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en unidades de ejecución, donde el plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

   - Suelo No Urbanizable:

   Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (Art. 46 de la L.O.U.A. y art. 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

   - Especial protección por legislación específica (SNU EP LE), constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP del Parque Natural de las Sierras Subbéticas, SNU-EP Vías Pecuarias, SNU-EP Red Hidrológica, SNU-EP Patrimonio histórico cultural (Categoría BIC, Castillo de Carcabuey, Castillo de El Algar, Torre del Lobatejo, El Castillejo, Puente

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el 22 NOV 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

Califal sobre el Río Palancar y Sima del Palanzuelo), y por último por el SNU-EP de Infraestructuras Territoriales (Carreteras, Red Eléctrica).

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP, Complejos Serranos (CS1 Sierra de Cabra: Lobatejo, Sierra Alcaide, Puerto Escaño, Cerros de Palojo, CS2 Sierra Gallinera, CS3 Sierra de Gaena, CS4 Sierra de los Pollos, PE DH Dolina de los Hoyones), por los terrenos de las zonas de SNU-EP Recursos Culturales, patrimonio hidrológico de fuentes, pilares y veneros y patrimonio arqueológico, yacimientos y cuevas, y por los terrenos de las zonas de SNUEP Histórico Cultural que recoge los elementos singulares de protección integral.

- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de usos Preferentemente Agrícolas.

- Sistemas Generales Territoriales, compuesto por el Sistema General de Equipamientos (Cementerio Municipal, Centro de Defensa Forestal CEDEFO, Camping el Castillejo, Mancomunidad de la Subbética) y por el Sistema General de Comunicaciones Infraestructuras y Transportes (Estación Depuradora de Aguas Residuales, EDAR).

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- Suelo urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística (Art. 47 de la L.O.U.A. y artículo 4.2. del Decreto 11/2008 de 22 de enero) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a una única categoría:

- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): constituido por el sector de Suelo Apto para Urbanizar, sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial, que establecerá la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para él en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente.

2. Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo, por lo que se estará a lo dispuesto en ellas.

3. La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Art. 4 a 9 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se parueba el texto refundido de la Ley del Suelo, y Arts. 48 a 56 de la L.O.U.A.).

**Artículo 9.** Disposiciones sobre vivienda protegida (OE).

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008 de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (Art. 10.1.A.b) de la L.O.U.A.) modificado por art. 23 uno de la Ley 13/2005), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria única de la ley 12/2005 de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

Este documento corresponde íntegramente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en

22 NOV 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

2.- El coeficiente de ponderación establecido para la reserva de VPO será de un 0,85 sobre la vivienda libre. Todas aquellas áreas que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con fecha anterior al 20 de enero de 2007 deberán reservar el 30% para vivienda protegida.

2.- El Suelo Urbano No Consolidado perteneciente a las Unidades de Ejecución UE -1 Ronda 1, UE-2 Ronda 2, UE-3 Ronda 3, UE-4 Molino C/ Era Alta, UE-5 Molino C/ Cabra con CC-336 y UE-7 cuenta en todos los casos con ordenación pormenorizada en el planeamiento vigente para posterior desarrollo mediante Estudio de Detalle, por lo que no procede la reserva de vivienda protegida.

3.- El sector SAU de Suelo Urbanizable Sectorizado recogido en la planimetría cuenta con ordenación pormenorizada en el Plan Parcial que lo desarrolla con aprobación inicial de 19 de enero de 2007, por lo que no procede la reserva de vivienda protegida.

**Artículo 10.** Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE).

| Zonas de suelo urbano | Uso | Edificabilidad global ($m^2s/m^2t$) | Densidad global (viv/Ha) |
|---|---|---|---|
| Casco Antiguo | Res. | 1,62 | 65 |
| Zona ensanche | Res. | 0,875 | 55 |
| El Algar | Res. | 0,45 | 24 |
| UI | Ind. | 0,67 | 78 |

| Sectores de suelo urbanizable | Uso | Edificabilidad global ($m^2s/m^2t$) | Densidad global (viv/Ha) |
|---|---|---|---|
| Sector SAU | Res. | 0,66 | 42 |

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del P.G.O.U. 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.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural O1.1, O2.1 y O2.2.
3.- El estándar de espacios libres del municipio es de 5,08 m2s/habitante, cumpliéndose así lo establecido en el artículo 10.1.A) c) c.1) de la L.O.U.A.

**Artículo 11.** Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural O2.1 Y O2.2 para el suelo urbano y el sector de suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el P.G.O.U. y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los títulos IV, V y VI de las Normas del P.G.O.U. vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

**Artículo 12.** Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del P.G.O.U. vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

**Artículo 13.** Elementos y espacios de especial valor (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (Artículo 10.1.A.g de la L.O.U.A.) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en la norma 115 de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente con nivel de protección integral, y en los planos de ordenación O1.1, O2.1 Y O2.2.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en el Título VII, Capítulo 2º y 3º del planeamiento general vigente, en su categoría correspondiente, quedando de este modo integrados en la ordenación estructural del P.G.O.U. resultante de la presente adaptación parcial e identificados en el plano de ordenación estructural del municipio O1.1.

**Artículo 14**. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en el documento de planeamiento vigente de Carcabuey relativo a la ordenación del suelo no urbanizable:

- Especial protección por legislación específica (SNU EP LE), constituido por los terrenos de las zonas de SNU EP, Parque Natural de las Sierras Subbéticas, Vías Pecuarias, Red Hidrológica, Patrimonio histórico cultural, Infraestructuras Territoriales (Carreteras, Red Eléctrica). Se regularán según Título VII, de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente relativos a la ordenación del suelo no urbanizable, y según la Legislación Sectorial que le afecte en cada caso:

1.- Vías Pecuarias Deslindadas:

a) Ley 42/2007 de 13 de Diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad.

b) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

c) Ley 41/1997, de 5 de noviembre, por la que se modifica la Ley 4/1989 de 27 de marzo, de conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

d) Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

2.- BIC o catalogación General en Suelo No Urbanizable:

a) Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Dominio Público Hidráulico:

a) Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

b) Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminares I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

c) Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.

d) Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de Reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, competencias de la CCAA de Andalucía en materia de Agua.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el
22 NOV. 2011
EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

e) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4.- Infraestructuras de Comunicaciones:

a) Ley 25/1988 de 25 de Julio de Carreteras del Estado.

b) RD 1812/1994, de 2 de Septiembre, aprobatorio de su reglamento.

c) RD 1911/1997, DE 19 DE Diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras.

d) Ley 8/2001, de 12 de Julio, de carreteras de Andalucía.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: constituido por los terrenos de las zonas de SNU-EP Ecológico-Paisajística (la Sierra, Valles, Complejos Serranos), recursos culturales, patrimonio arqueológico, fuentes, pilares y veneros, arquitectónico e ingenieril y patrimonio natural. Se regularán según Título VII de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente relativos a la ordenación del suelo no urbanizable, y en su caso por la Planificación Territorial Urbanística que les corresponda.

- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de usos preferentemente Agrícolas.

- Sistemas Generales Territoriales.

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el documento de planeamiento general vigente y en el artículo 52.6 de la L.O.U.A.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## CAPÍTULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DEL SUELO URBANIZABLE

**Artículo 15.** Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y del urbanizable sectorizado deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la L.O.U.A. en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

## CAPÍTULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

**Artículo 16.** Programación y gestión de la ordenación estructural.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se establecen los siguientes plazos generales de programación y gestión:

- PP SAU: cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.
- Unidades de Ejecución UE1, UE2, UE3, UE4 y UE5, cuatro años desde la aprobación definitiva del presente documento.

Carcabuey, a 27 de Octubre de 2011.
Equipo redactor:

María Vergillos Moreno, arquitecta.

Inmaculada Calvo Hermosilla, arquitecta.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado **Definitivamente** por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera planeamiento aprobado (PA) al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo principal OE.2.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada (Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la L.O.U.A.) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados o de áreas de reforma interior, en su caso.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

**SEGUNDA.** Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la L.O.U.A.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la L.O.U.A. y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la L.O.U.A. de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

- todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la L.O.U.A.

**TERCERA.** Aplicación de la Norma 130.

En cuanto a la aplicación de la Norma 130, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, sección segunda, artículo 52, apartado B.

Carcabuey, a 27 de Octubre de 2011.
Equipo redactor:

María Vergillos Moreno, arquitecta.

Inmaculada Calvo Hermosilla, arquitecta.

Este documento corresponde fielmente al Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento pleno el

22 NOV. 2011

AYUNTAMIENTO DE CARCABUEY

EL SECRETARIO
Juan Luis Campos Delgado