



SUBSANACION DE ERRORES DE ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CASTRO DEL RÍO

noviembre 2019



Diputación
de Córdoba

EQUIPO REDACTOR: [REDACTED] – [REDACTED] ARQUITECTAS
EXCMA.DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA. Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Oficina de Urbanismo. PPU 2019

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [REDACTED] el 28-11-2022

CSV: [REDACTED]

1 MEMORIA DE SUBSANACIÓN

0. INTRODUCCION
1. ANTECEDENTES
2. OBJETO
3. TRAMITACIÓN
4. ALCANCE
5. CONTENIDO DOCUMENTAL
6. METODOLOGÍA
7. SUBSANACION DE ERRORES

DOCUMENTACION ANEXA

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [REDACTED] el 28-11-2022

[REDACTED]

CSV: [REDACTED]

MEMORIA DE SUBSANACIÓN

0. INTRODUCCIÓN

Durante el proceso de elaboración del Texto Refundido del planeamiento vigente de Castro del Río, por iniciativa del propio Ayuntamiento de Castro del Río al amparo del Programa de Planeamiento Urbanístico 2018 de la Diputación provincial de Córdoba, cuyos trabajos comenzaron en agosto de 2018, se detectó en la fase de análisis de los distintos instrumentos que constituyen el planeamiento general vigente del municipio (en adelante PGM), que existían algunos de estos documentos con subsanaciones aún pendientes y, en el caso concreto de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Castro del Río, que existían algunas deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación que quedaron sin subsanar así como determinados errores en las determinaciones que se encuentran comprendidas en dicho documento de planeamiento.

En este contexto, y con el objetivo de que la ordenación urbanística establecida por los diferentes documentos de planeamiento general vigentes en el municipio de Castro del Río sea lo más completa y veraz posible, se redactan, previamente a la tramitación del citado Texto Refundido, tanto este documento de subsanación de errores de la Adaptación Parcial a LOUA de las NNSS de Castro del Río como la subsanación de las suspensiones que afectan al resto de documentos de planeamiento general vigente de Castro del Río.

De esta forma, una vez aprobados los documentos citados anteriormente, el Texto Refundido podrá ser un documento que comprenda, para la totalidad del término municipal de Castro del Río, todas las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento general vigentes, conformando un documento comprensible y de fácil manejo.

El presente documento de Subsanción de errores de la Adaptación Parcial a LOUA de las Normas Subsidiarias de Castro del Río se redacta a solicitud del Excmo. Ayuntamiento de Castro del Río, habiéndose dispuesto su contratación mediante acuerdo de adjudicación del Diputado Delegado de Cooperación con los Municipios y Carreteras de la Diputación Provincial de Córdoba con fecha 2 de abril de 2019, dentro del Programa de Planeamiento Urbanístico 2019, como Servicio externo, coordinado y dirigido desde el S.A.U de dicha Diputación Provincial.

El Equipo redactor está formado por los siguientes técnicos:

██████████	Arquitecta
████████████████████	Arquitecta

1. ANTECEDENTES

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del municipio de Castro del Río fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 29 de septiembre de 2011, previa subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de fecha 29 de junio de 2011. El Acuerdo de aprobación fue publicado junto con la Normativa, previa inscripción del documento en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, en el BOP nº 67 de 9 de abril de 2012.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

El documento de Adaptación Parcial adapta las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general vigente de Castro del Río a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), conforme a lo regulado en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Integran el expediente de Adaptación Parcial de las NNSS de Castro del Río a la LOUA los siguientes documentos:

- A. Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 11/2008.
- B. Anexo a las Normas Urbanísticas comprensivo de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial.
- C. Planimetría integrada por los planos del planeamiento vigente y por aquellos propuestos por la adaptación, en concreto:

Plano nº1. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones. Ámbito: término municipal.

Planos nº2. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable. Ámbitos: Núcleo de Castro del Río (Planos 2a y 2b) y núcleo de Llanos del Espinar (plano 2c).

Planos nº3. Usos globales y dotaciones generales. Ámbitos: Núcleo de Castro del Río (planos 3a y 3b) y núcleo de Llanos del Espinar (plano 3c).

Planos nº4. Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. Ámbitos: Núcleo de Castro del Río (planos 4a y 4b) y núcleo de Llanos del Espinar (plano 4c). Este plano carece de carácter normativo.

Estos documentos fueron modificados en agosto de 2011 para subsanar las deficiencias y errores señalados en el acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de fecha 29 de junio de 2011.

2. OBJETO

El objeto del presente documento es la corrección de diversos errores materiales contenidos en el documento de Adaptación Parcial a LOUA de las Normas Subsidiarias de Castro del Río.

Su formulación surge, como se ha apuntado anteriormente, con el objetivo claro de que la ordenación estructural establecida, en este caso, por el documento de Adaptación Parcial sea lo más cierta posible.

3. TRAMITACIÓN

La corrección de errores materiales es procedente conforme a lo establecido por el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común que establece que *"las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos"*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116.4 de la Ley 9/2007 de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía, la rectificación de los errores materiales corresponderá al propio órgano administrativo que haya dictado el acto, siendo, en este

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

██████████ CSV: ██████████

ANEXO AL ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En este documento se incluye la actual redacción del articulado del Anexo de las NNUU de la Adaptación Parcial, así como la nueva redacción que lo sustituye.

PLANOS MODIFICADOS

Se incluyen aquellos planos de la Adaptación Parcial cuyas determinaciones se proponen modificar en este documento de Subsanación de errores, en concreto:

Plano nº 1.- Clasificación y categorías de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones. (Ámbito: término municipal). **HOJAS a, b y c.**

Plano nº 2.- Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable. **HOJAS a y b** (Ámbito: Núcleo de Castro del Río).

Plano nº 3.- Usos globales y dotaciones generales. **HOJAS a y b** (Ámbito: Núcleo de Castro del Río) **y HOJA c** (Ámbito: Núcleo de Llanos del Espinar).

Plano nº 4.- Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable. **HOJAS a y b** (Ámbito: Núcleo de Castro del Río) **y HOJA c** (Ámbito: Núcleo de Llanos del Espinar). Este plano carece de valor normativo.

No se modifica el plano 2c cuyo ámbito es el Núcleo de Llanos del Espinar.

Se ha mantenido el mismo criterio de representación, escala, base cartográfica, sistema de referencia y contenido de la planimetría elaborada en el documento de Adaptación Parcial aprobado en septiembre de 2011, con objeto de realizar las mínimas modificaciones posibles.

6. METODOLOGÍA

En primer lugar analizaremos todos los errores detectados, distinguiendo entre aquellos revelados de la lectura y análisis del contenido del acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística de fecha 29 de junio de 2011 y de la efectiva subsanación de las deficiencias señaladas, de los manifestados en el proceso de elaboración del Texto Refundido.

En los primeros, se seguirá la siguiente metodología:

- a. Contenido de la deficiencia señalada.
- b. Análisis de la deficiencia donde además de analizar el contenido de la consideración o valoración, se expondrán otros aspectos a tener en cuenta en la subsanación.
- c. Carácter de la subsanación propuesta y relación de la documentación modificada (planos, memoria, normas urbanísticas,...) que genera la misma.

En los segundos, errores detectados en la elaboración del Texto Refundido, la metodología a seguir será la siguiente:

- a. Descripción y análisis del error detectado. En el caso de que se trate de simples equivocaciones de nombres, fechas o transcripciones de documentos, se evidenciará el error sin que sea necesaria su justificación.
- b. Carácter de la subsanación propuesta y relación de la documentación modificada (planos, memoria, normas urbanísticas,...) que genera la misma.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

██████████ CSV: ██████████

7. SUBSANACIÓN DE ERRORES

7.1 Subsanación de errores derivados del Acuerdo de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

El Acuerdo que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística adoptó en su sesión de 29 de junio de 2011 en relación al expediente sobre Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Castro del Río, señalaba una serie de aspectos a corregir, incorporando las observaciones incluidas en el Informe adjunto, que son:

1. Deberá mantenerse la delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable recogidas en el planeamiento vigente.

a. Contenido:

Dicha deficiencia está contenida en el apartado 1. Clasificación y categorías de suelo del Informe. En él se dice literalmente:

“Se observa que la delimitación de varios ámbitos de Suelo Urbano no Consolidado y Urbanizable no coinciden con exactitud con las recogidas por el planeamiento vigente (NN.SS. y posteriores modificaciones), entre ellos UE-2, UE-8a, UE-8b, UE-22, UE-24, UE-25, PP-3, PP-9, ... Deberá mantenerse la delimitación recogida en el planeamiento vigente.”

b. Análisis

Si bien en el documento de la Adaptación Parcial que incluye la Subsanación de las deficiencias señaladas en el Informe de la Comisión, se hace mención expresa de la corrección de los límites de:

-La UE-2, UE-8a, UE-8b y UE-24 para ser coincidente con el planeamiento vigente.

-La UE-25, el PP-3 y el PP-9 para hacerlos coincidir con las referencias a los elementos existentes en la base cartográfica utilizada por la Adaptación, distinta de la de las NNSS y más precisa que esta última; con el objeto de no provocar situaciones “irreales”.

En este documento analizaremos todas las delimitaciones a las que hace alusión el Informe para comprobar si coinciden con las del planeamiento vigente.

UE-2. Conexión Trastorres- Agujero

La Unidad de ejecución UE-2, si bien proviene del documento de las NNSS de Castro del Río, fue modificada por el documento de Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río para reajuste del ámbito de la UE-PA-2 “Conexión calle Trastorre-Calle Agujero”, redactado por Felipe Romero Pérez, cuya aprobación definitiva, realizada en marzo de 1996, tiene suspensiones.

Posteriormente el documento de la Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Castro del Río relativa a la ordenación de diversas Unidades de Ejecución, realineaciones, Ordenanzas y otras determinaciones en suelo urbano y urbanizable, aprobada definitivamente con suspensiones con fecha 25 de julio de 2000, tiene como objeto subsanar las deficiencias del documento anterior, recogiendo las alteraciones producidas, consistentes fundamentalmente en la supresión de un fondo de 21 m recayente a la calle Alta y de una realineación de la fachada a calle Alta (imposibilitada por la construcción reciente de edificaciones que no habían respetado la alineación). Este documento también fue aprobado

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

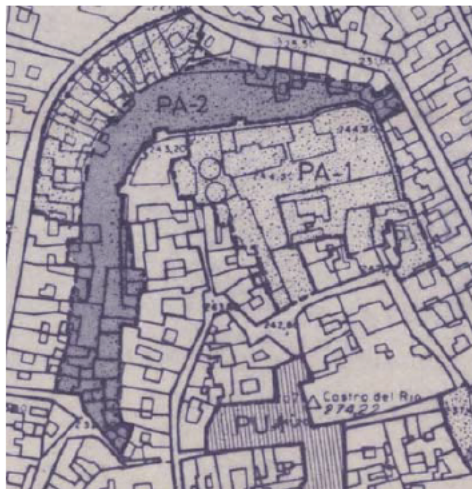
definitivamente con suspensiones, aludiendo una de ellas a esta UE-2 “pues **“no ha considerado adecuadamente en orden a su subsanación, las deficiencias señaladas en el Acuerdo de Aprobación Definitiva con Suspensiones adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión de 1 de Marzo de 1.996, en relación con una **Modificación** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio relativa a esta actuación urbanística”.**

Para saber si la delimitación del ámbito recogida en la Adaptación Parcial es la correcta necesitamos saber qué ámbito se encuentra vigente, si el originario de las Normas Subsidiarias, el de la Modificación Puntual de NNSS del año 1996 o el de la Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS del año 2000 (si bien este último documento dice que es el mismo la delimitación grafada en ambos no coincide exactamente).

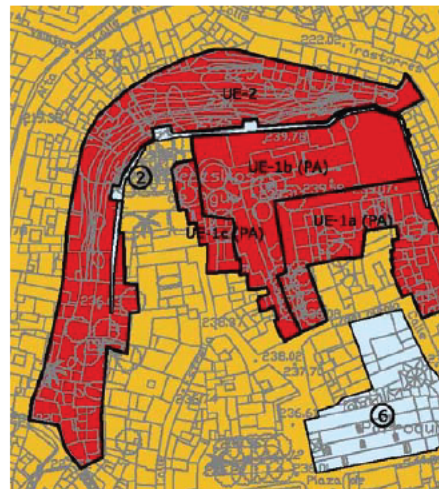
Analizando la Resolución de aprobación definitiva de la Modificación Puntual relativa al reajuste del ámbito de la UE-PA-2, entendemos que se encuentra vigente la delimitación contenida en dicho documento pues en la Resolución no se contiene deficiencia alguna respecto al ámbito contenido en el Plano nº 6, que se incorpora a la Modificación (y que sustituye al Plano 5 a de las NNSS), en el que se grafía la nueva delimitación de la PA-2.”

Por lo que deducimos que el ámbito vigente de la UE-2 es el contenido en dicha Modificación Puntual de 1996.

Una vez aclarado cual es el ámbito vigente, analizamos la planimetría de la Adaptación Parcial, para comprobar si el ámbito de la UE-2 grafado coincide con exactitud con el recogido en el citado plano nº6 de la Modificación Puntual.



Delimitación PA-2. Extracto del plano 6 de la MP de NNSS para reajuste ámbito UE-PA-2 “Conexión calle Trastorre-Calle Agujero”



Delimitación UE-2. Extracto del plano 2a de la Adaptación Parcial.

Como se aprecia en las imágenes adjuntas, existe un error pues la **delimitación del ámbito de la UE-2 de la Adaptación Parcial no coincide exactamente con la vigente.**

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

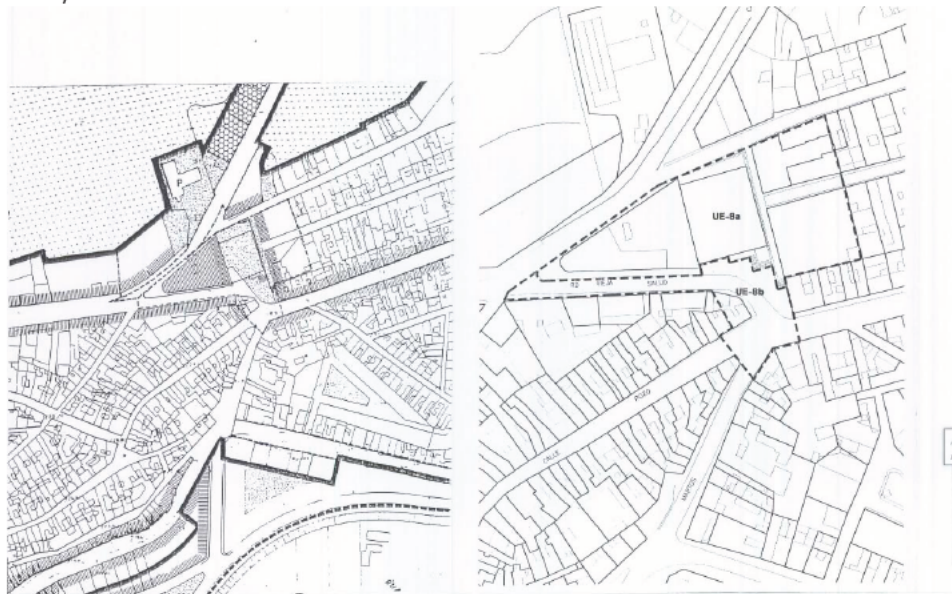
CSV:

UE-8a y UE-8b. Silo-Casa Vera

El planeamiento vigente en el ámbito de estas dos unidades de ejecución es la del documento de la de la Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Castro del Río relativa a la ordenación de diversas Unidades de Ejecución, realineaciones, Ordenanzas y otras determinaciones en suelo urbano y urbanizable, aprobada definitivamente con suspensiones con fecha 25 de julio de 2000.

Este documento, en cuyo anexo de "Actuaciones urbanísticas" se incluye la nueva ficha para la UE-8 Silo-Casa Vera, refleja la subdivisión en dos unidades de ejecución, la UE-8a y UE-8b tal y como establecía la Modificación de NNSS en el ámbito de PA-8 aprobada definitivamente el 17 de diciembre de 1993. Sin embargo, la traslación a la documentación gráfica de la ficha en cuando a la delimitación de la Unidad no es exacta respecto a la que la Modificación de NNSS establecía.

En las imágenes se aprecia como existe un pequeño error material en la ficha de la UE-8 del documento de Subsanación de deficiencias pues en la parte escrita de la Memoria, se menciona expresamente para esa Unidad que "se recogen las determinaciones fijadas para la misma tras la referida modificación". Ese pequeño ajuste en la delimitación también puede deberse al traslado del ámbito a bases cartográficas más actualizadas y coincidentes con la realidad física del ámbito, tal y como se aprecia en la definición del parcelario de ambas imágenes (la Modificación de NNSS es del año 1993 y la Subsanación de deficiencias del año 2000).



Extracto de la ficha de la UE-8 del documento de la Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Castro del Río del año 2000.

Ámbito **coincidente** con la MP de NNSS Ámbito **no coincidente** con la MP de NNSS
relativa al ámbito UE-8 del año 1993. relativa al ámbito UE-8 del año 1993.

En cualquier caso, al ser el planeamiento general vigente en ese ámbito el grafiado por el documento de Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Castro del Río del año 2000, coincidente con el de la Adaptación Parcial, se

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

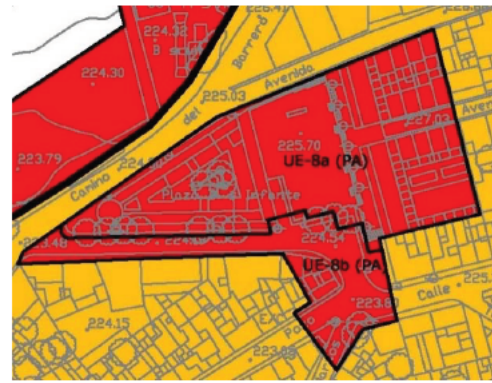
CSV: _____

deduce que la Adaptación Parcial **ha delimitado correctamente** el ámbito de la UE-8 según la base cartográfica más actualizada utilizada por el documento de Subsanación de deficiencias.

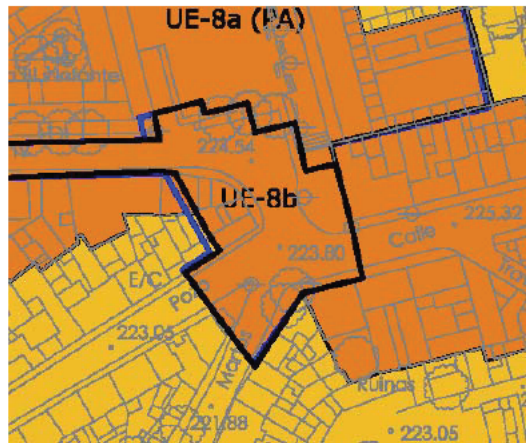
En este análisis se ha detectado que si bien esa delimitación es correcta, no es exacta, habiéndose detectado dos **pequeños errores materiales** en la planimetría de la Adaptación Parcial, uno en la delimitación del ámbito UE-8b en el frente de manzana entre la Ronda Vieja Salud, la calle Pozo y la calle Nueva Salud, no estando el grafiado por la Adaptación ajustado al parcelario actual, y otro en la delimitación de las unidades de ejecución UE-8a y UE-8b, pues la manzana residencial con forma triangular debe quedar completamente dentro de la UE-8a, siendo el borde de dicha manzana el límite de la división.



Delimitación PA-2. Extracto del plano 6 de la MP de NNSS para reajuste ámbito UE-PA-2 "Conexión calle Trastorre-Calle Agujero"



Delimitación UE-2. Extracto del plano 2a de la Adaptación Parcial.



Extracto del plano 4a "Zonas según Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable" modificado. Se representa en azul la delimitación de la UE-8 de la Adaptación Parcial y en negro la delimitación correcta.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

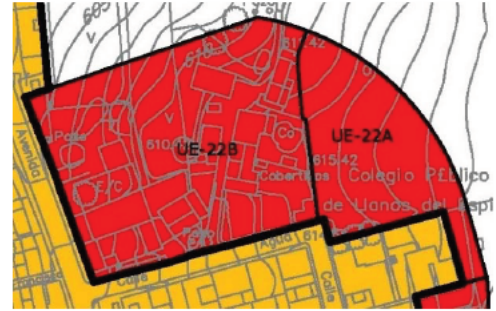
UE-22 "Llanos del Espinar"

El planeamiento vigente en el ámbito de esta unidad de ejecución es el documento de la Innovación de las NNSS de planeamiento de Castro del Río. Cambio de calificación y delimitación de unidades de ejecución en el ámbito de la UE-22 "Llanos del Espinar", aprobado definitivamente el 22 de junio de 2009 por el Ayuntamiento en Pleno y publicado en el BOP nº158 de 20 de agosto de 2009.

Por esta razón, la delimitación que debe aparecer en el documento de la Adaptación Parcial es la de estas dos unidades de ejecución UE-22a y UE-22b, debiendo ser coincidente con la delimitación del citado documento de Innovación.



Delimitación UE-22A y UE-22B. Extracto del plano 6 de la Innovación de las NNSS. Cambio de calificación y delimitación de unidades de ejecución en el ámbito de la UE-22 "Llanos del Espinar".



Delimitación UE-22. Extracto del plano 2c de la Adaptación Parcial.

Como se aprecia en ambas imágenes, la delimitación de la UE-22 y la división de las unidades de ejecución que se graña en la Adaptación Parcial **es correcta**.

UE-24 Llanos del Espinar

El planeamiento vigente para esta Unidad de ejecución son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Castro del Río aprobadas definitivamente con suspensiones por acuerdo de la Comisión Provincial, de fecha 14 de junio de 1991, acuerdo que fue anulado por Sentencia del TSJA con fecha 10 de octubre de 1995 y sustituido por acuerdo de la Comisión Provincial con fecha 26 de julio de 2001 en el que se aprueba definitivamente con suspensiones las Normas Subsidiarias de Castro del Río, otorgando a la aprobación eficacia retroactiva.

La Subsanación de Deficiencias y Modificación de NNSS del año 2000, aunque no menciona en la Memoria Justificativa ninguna modificación de la UE-24, sí incluye la ficha de Planeamiento de la UE-24, circunstancia que se alude en las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva de este documento.

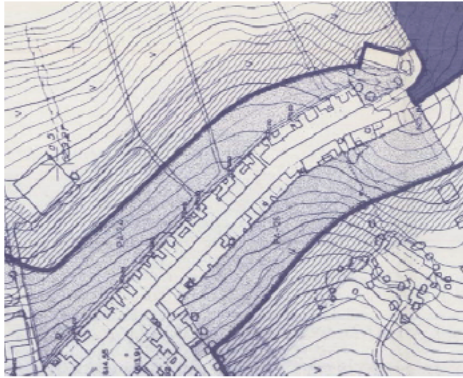
Fruto del análisis de este ámbito queda en evidencia un pequeño error material de las NNSS de planeamiento, pues no coincide completamente la delimitación incluida en los planos de ordenación respecto a la de la ficha de la Unidad de Actuación. En concreto el error material es en el extremo sur del ámbito en el que se sitúa el viario de enlace con la calle Córdoba.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV:



Delimitación PA-24. Extracto del plano 5b de las NNSS

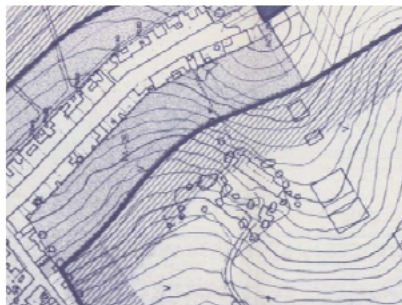
Extracto de la ficha PA-24 de las NNSS. Delimitación PA-24, **coincidente** con el de la ficha de la Subsanción parcial de deficiencias del año 2000.

En la nueva ficha de la Subsanción de deficiencias del año 2000 se grafía el ámbito de la ficha de las NNSS, no existiendo en ese documento de planeamiento ningún plano que permita verificar la delimitación de la UE-24.

La Adaptación Parcial mantiene el ámbito de la UE-24 de este último documento, que a su vez es coincidente con el de la ficha de las NNSS, por lo que entendemos que el redactor, a la vista del error material del planeamiento general, discrecionalmente ha decidido qué delimitación del ámbito incluir, **sin que advirtamos que haya error en ello.**

UE-25 Llanos del Espinar

En la delimitación de este ámbito queda en evidencia, al igual que con la Unidad anterior, un error material de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, pues no coincide completamente la delimitación incluida en el plano de ordenación "5b. Ordenación. Gestión del suelo. Llanos del Espinar" respecto a la del plano "3b. Calificación del Suelo. Llanos del Espinar" este último coincidente con el de la ficha de la Unidad de Actuación PA-25.



Delimitación PA-25. Extracto del plano 5b de las NNSS

Delimitación PA-25. Extracto de la ficha PA-25 de las NNSS, coincidente con el plano 3b.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

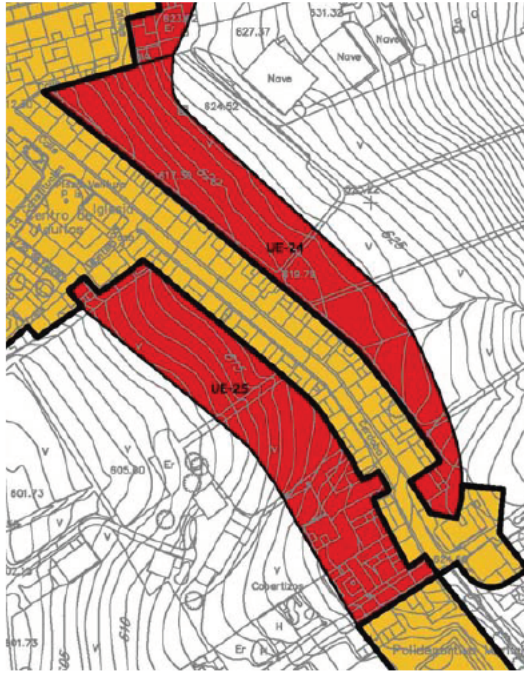
Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

Se observa como en el ámbito de uno se incluye la conexión de la futura calle interior transversal y en otro no.

De igual manera que en la Unidad anterior, la Subsanación de Deficiencias y Modificación de NNSS del año 2000, no menciona en la Memoria Justificativa ninguna modificación de la UE-25, pero sí incluye la ficha de Planeamiento de la UE-25, mencionándose también en las deficiencias señaladas en el acuerdo de aprobación definitiva de este documento. En la misma, se grafía el ámbito de la ficha de las NNSS.

La Adaptación Parcial mantiene el ámbito de la UE-25 de las fichas de planeamiento, tanto de la Subsanación Parcial como de las NNSS.



Delimitación de la UE-24 y UE-25 en la Adaptación Parcial

No apreciamos error en la planimetría de la Adaptación Parcial pues entendemos que el redactor, a la vista del pequeño error material en la planimetría de las NNSS ha decidido incluir el ámbito grafado en la ficha, que incluye la conexión con la calle Córdoba para poder dar salida al viario interior planteado.

PP-3

La delimitación del PP-3 del planeamiento vigente es la contenida en el documento de Subsanación de Deficiencias y Modificación de NNSS aprobado el 25 de julio del año 2000 por la que se dio cumplimiento a la resolución 2 de las NNSS, pues ese ámbito fue objeto de modificación, reduciéndolo. Tal y como consta en la Memoria Justificativa "una vez excluida la parcela 96202/006", incorporando el documento copias de un extracto del plano 3a (estado actual y modificado).

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

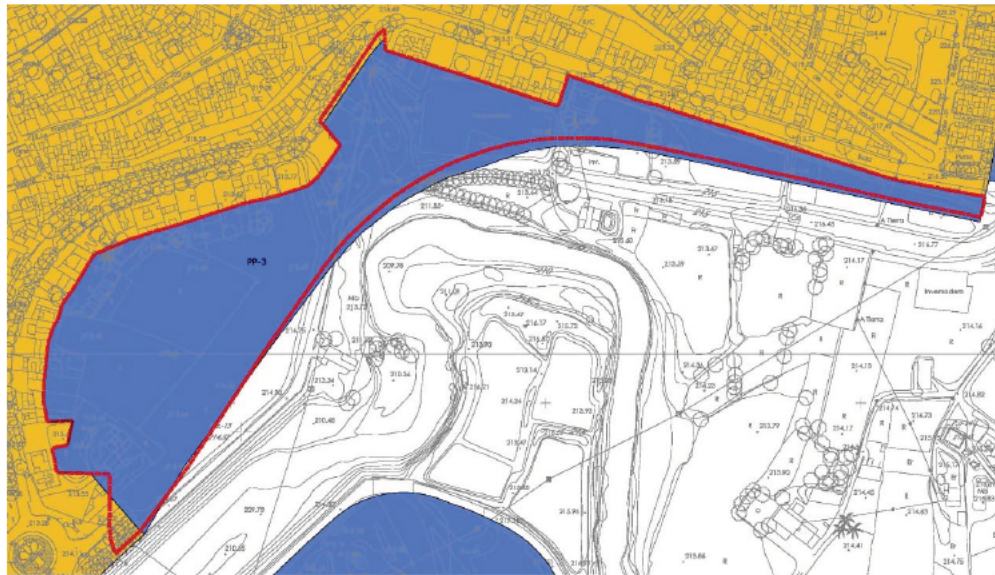
CSV: [Redacted]



Extracto del plano 3a modificado del documento de modificación del año 2000

Extracto del plano 2º de la Adaptación Parcial con el PP-3.

Comparando las dos imágenes se observa como la delimitación del ámbito del PP-3 varía ligeramente en la zona situada más al sur, no siendo, a simple vista, especialmente significativa la modificación realizada por la Adaptación Parcial. Aunque la Memoria de Subsanción de la Adaptación, para este caso concreto del PP-3, justifica el ajuste en la delimitación por el traslado del ámbito a bases cartográficas más actualizadas y precisas que la que dio soporte a las Normas Subsidiarias, primando la coincidencia con las referencias a elementos existentes (edificaciones, parcelas, viario, etc.), es precisamente en la zona en la que existe más variación del ámbito respecto al de las NNSS donde apenas existen referencias con los elementos existentes.



Montaje sobre extracto del plano 2a de la Adaptación Parcial de la delimitación vigente del PP-3 (en rojo) en la que se aprecia como la delimitación de la AP no coincide.

Esta nueva delimitación del ámbito grafiado en la Adaptación Parcial supone una modificación de la superficie del ámbito y una ligera modificación de la zonificación incluida en las NNSS, en concreto los viarios secundarios de conexión con el Llano de la Fuente, por lo que la planimetría de la Adaptación debería haberlo hecho coincidir con el de la Modificación de NNSS del 2000.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

PP-9 (PA)

Este sector fue clasificado por el documento de Modificación de NNSS relativa al establecimiento de un nuevo Sector Apto para Urbanizar Industrial PPI-9 "Llano del Magro", aprobado definitivamente por la CPOTU de Córdoba el 20 de febrero de 2001 (BOP nº76 del 20-03-2001) y cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente en pleno municipal el día 7 de agosto de 2002.

Para poder saber si se ha mantenido la delimitación contenida en el planeamiento vigente, se analiza la documentación gráfica del mismo, tanto general como de desarrollo, y la recogida por la Adaptación Parcial, observándose:

- Que en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río que fue presentado para la emisión del informe de la Comisión Interdepartamental, la delimitación del ámbito del sector PP-9 coincide con la del Plan Parcial PP-9.

Como ocurre en otros sectores y unidades de ejecución, la Adaptación Parcial considera que este sector tiene planeamiento aprobado², denominándolo PP-9 (PA) por lo que *"dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado,..."*

Esta delimitación no coincide con exactitud con la delimitación del ámbito de la Modificación Puntual de las NNSS para delimitación del nuevo sector de suelo apto para urbanizar PP-9 del año 2001, que es el planeamiento general vigente en el Sector.

- El documento de Adaptación Parcial modificó esta delimitación en el documento presentado en agosto de 2011, que es el definitivo (aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río en fecha 29 de Septiembre de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 9 de abril de 2012), para hacerla coincidir con la delimitación del documento de Modificación Puntual de las NNSS del año 2001.

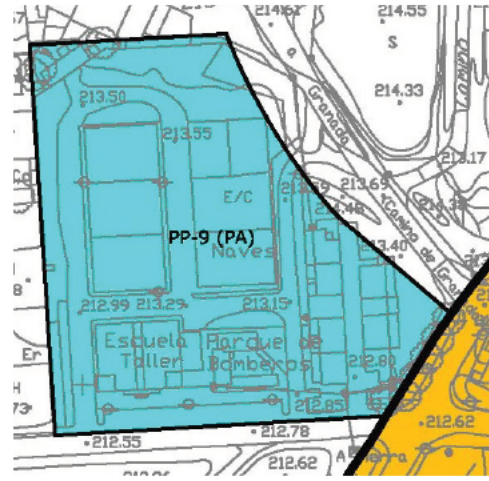
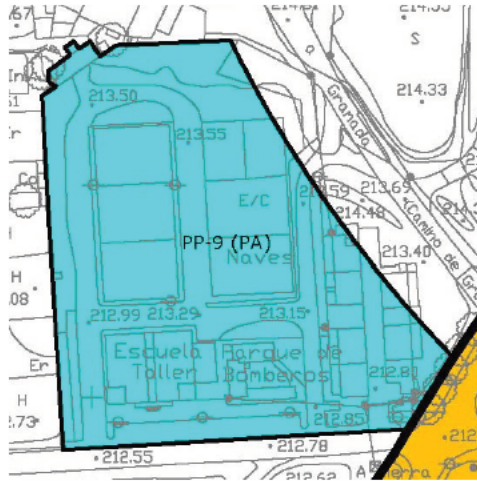
² DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DEL ANEXO DE NORMAS URBANISITICAS del documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Castro del Río.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

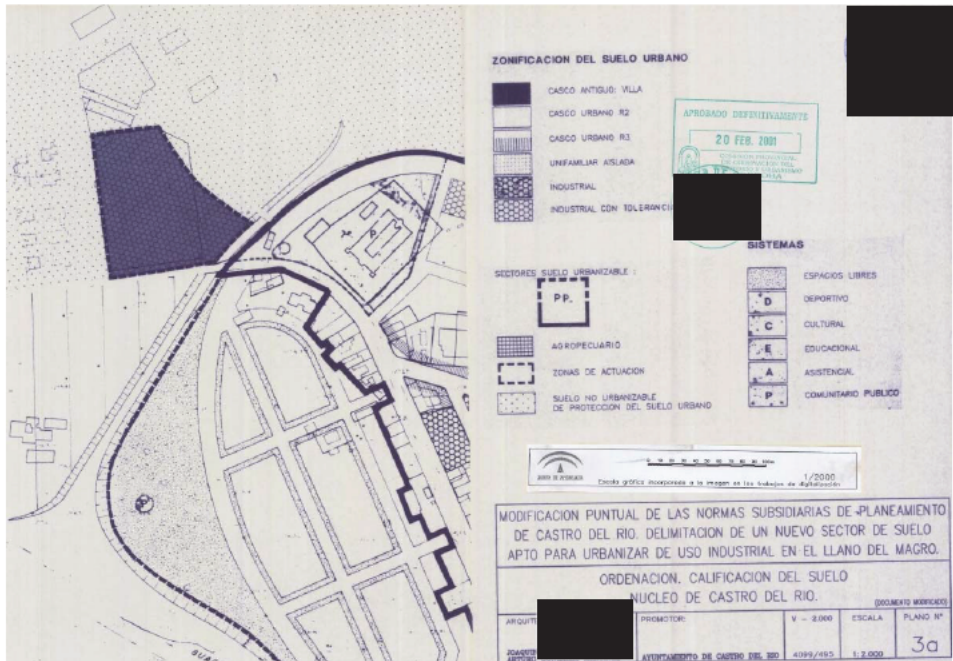


Delimitación PP-9 (PA). Extracto plano 2a del documento de Adaptación Parcial previo al Informe de la Comisión Interdepartamental con fecha 29 de junio de 2011.

Delimitación PP-9 (PA). Extracto plano 2a del documento de Adaptación Parcial presentado en agosto de 2011 y aprobado en Pleno el 29 de septiembre de 2011.

Para saber si hay error en esta última delimitación del ámbito del sector PP-9, o si por lo contrario, la anterior delimitación era correcta, analizamos el planeamiento vigente, observando varias circunstancias:

- Del documento de Modificación Puntual de las NNSS para delimitación del nuevo sector de suelo apto para urbanizar PP-9 del año 2001:
1. La planimetría de la Modificación Puntual se realizó sobre la misma base cartográfica que las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas en el año 1991. Esa base carece de referencias en el entorno del sector.



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

2. En el expediente de tramitación de la Modificación Puntual existe un informe del departamento de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 23 de mayo de 2000 en el que se informa: “ el Cordel de Córdoba a Granada se considera que el eje del camino que discurre en su interior coincide con el centro del cordel. Respetando 18,5 m desde el centro del camino hasta el límite de la modificación, queda respetada la vía pecuaria.”

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Delegación Provincial de Córdoba

GEURAMA S.L.

Fecha: 15/05/2000
Nº ref: S.G.(vías pecuarias) RCA
Asunto: NNSS Castro del Río



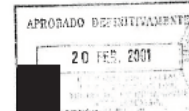
Como contestación a su escrito de fecha 2 de mayo de 2000, en el que nos solicita se informe nuevamente la Modificación Puntual de las NN.SS. de Castro del Río, adjuntando plano de la zona en estudio.

Teniendo como base el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Castro del Río aprobado por Orden de 13 de junio de 1958 y los antecedentes que existen en los archivos de esta Delegación Provincial sobre la delimitación del Descansadero de los Llanos del Mesto al realizarse el Plan Parcial de “La Condesa”, se informa:

El Cordel de Córdoba a Granada, se considera que el eje del camino que discurre en su interior coincide con el centro del cordel. Respetando 18,5 m. desde el centro del camino hasta el límite de la modificación, queda respetada la vía pecuaria.

El Descansadero de los Llanos de Almagro, según su descripción el arroyo de Cantarranas lo delimita, por tanto, si los terrenos afectados por la modificación puntual no sobrepasan el arroyo, no se afecta el descansadero.

DELEGADO PROVINCIAL



Tienda de Ajunra. s/n - Edif. Servicios Múltiples, 7.º planta. 14011 Córdoba
Teléfono: 957 23 90 80-957 45 32 11. Fax: 957 23 90 14

Esto se reseña en el Estudio de Impacto Ambiental de dicha Modificación (apartado IV.7.2 Análisis normativo, que en lo referente a la normativa de vías pecuarias y en el caso concreto del Cordel establece como medida correctora un retranqueo del sector de estudio respecto del cordel de Córdoba a Granada de 18,5 m a contar desde el eje del camino.

3. No existe ningún plano en la planimetría del documento que permita comprobar que ese retranqueo de 18,5 m se efectuó en la delimitación del sector, atendiendo al informe del departamento de Vías Pecuarias, pues no aparece grafiado el camino cuyo eje coincide con el de la vía pecuaria. La escala de los planos (1:2000) tampoco lo facilita.
- Del documento de Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PP-9 “Llano del Magro” de desarrollo de la correspondiente Modificación de las NNSS:
 1. El ámbito del sector que aparece en la documentación gráfica del Plan Parcial no coincide con el ámbito grafiado en la Modificación Puntual de las NNSS para delimitación del nuevo sector de suelo apto para urbanizar PP-9 del año 2001. La delimitación gráfica del mismo se realiza a una escala adecuada (1:250) sobre una base cartográfica distinta de la del planeamiento general con algunas referencias a elementos existentes: Ronda Norte, carretera C-239, arroyo Cantarranas y eje del Cordel Córdoba-Granada.

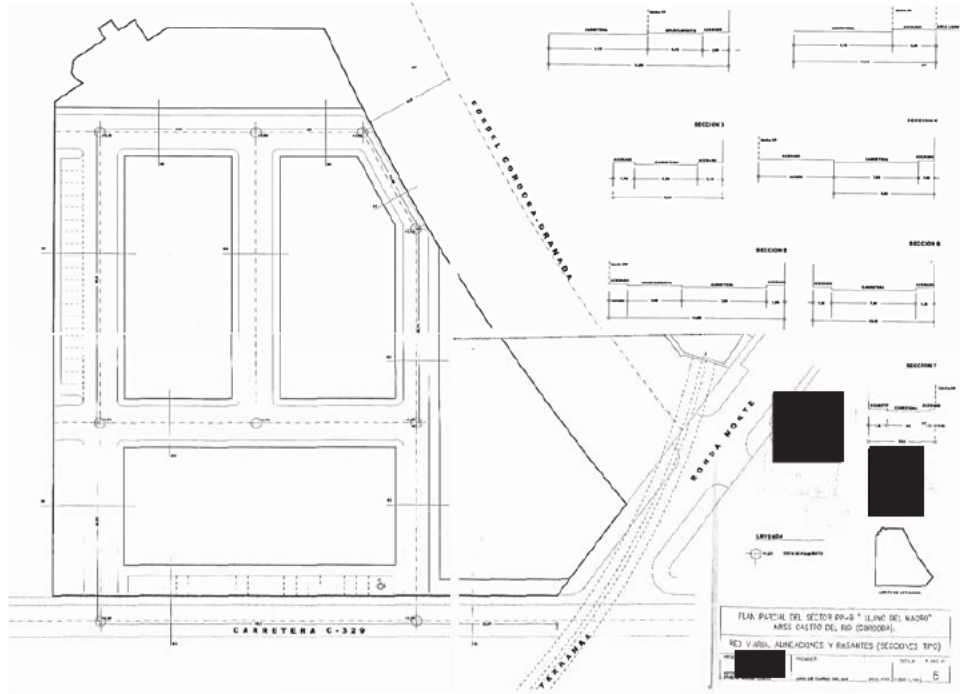
Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

2. El ámbito del sector recogido en el Plan Parcial PP-9 está retranqueado 18,5 m respecto al eje de la vía pecuaria, coincidente con el Camino de Córdoba a Granada, tal y como queda reflejado en el plano nº6. Red viaria. Alineaciones y rasantes (secciones tipo) del citado Plan Parcial.



3. En la Memoria del Plan Parcial no se hace ninguna alusión al ajuste del ámbito realizado respecto al de la Modificación Puntual de las NNSS. Sí se refleja, en el apartado 1.8 Otras afecciones, que la única afección posible sobre los suelos es el Cordel Córdoba-Granada, "**haciendo coincidir el límite del sector con el de dicho cordel**".
4. El Plan Parcial fue **aprobado definitivamente** por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el 27 de agosto de 2002, **previo Informe Favorable** de la CPOTU de Córdoba con fecha 23 de julio de 2002, **sin que se mencione nada del ajuste del ámbito**.

De todo este análisis deducimos que la delimitación del sector PP-9 tal y como queda grafada en la Modificación Puntual de las NNSS del año 2001 **es errónea** pues **NO RESPETA ese retranqueo de 18,5m del eje del Cordel Córdoba-Granada** tal y como solicita el informe de Vías Pecuarias y aparece recogido en el Estudio de Impacto Ambiental.

Al ser un sector con planeamiento aprobado definitivamente, considerado (PA) en la Adaptación Parcial, el contenido del Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PP-9 "Llano del Magro", se considera "*integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado*".

Si bien la delimitación del ámbito es una determinación estructural que establece el

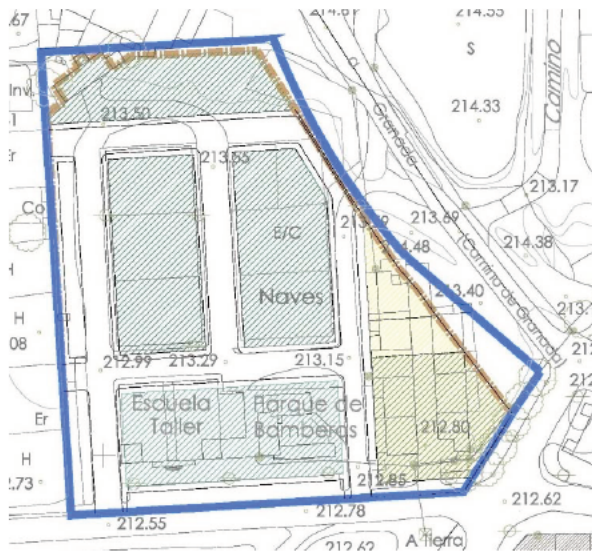
Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

planeamiento general vigente, es muy común en el planeamiento de desarrollo, de determinados sectores o unidades de ejecución, realizar algunos ajustes de ese ámbito derivados de un levantamiento topográfico, de una planimetría más detallada, incluso del parcelario existente. Este ha sido el caso del Plan Parcial del sector PP-9, debiendo tener en cuenta además que ese **ajuste de delimitación realizado por el Plan Parcial SÍ RESPETA ese retranqueo de 18,5m del eje del Cordel Córdoba-Granada**. Esto se pone de manifiesto en la representación gráfica del citado documento de planeamiento realizada sobre bases planimétricas actualizadas, donde puede apreciarse qué límite del sector es paralelo al eje del camino coincidente con el cordel.



Montaje de las dos delimitaciones: en marrón la del P.Parcial y en azul la de la Modificación Puntual de las NNSS.

Concluimos, a tenor de la justificación anterior, que **la delimitación del ámbito correcta es la grafiada en el Plan Parcial del Sector de Suelo Apto para Urbanizar Industrial PP-9 "Llano del Magro"**.

c. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone corregir, en la planimetría de la Adaptación Parcial, en concreto, en los planos 2a, 3a y 4a, **la delimitación de los ámbitos de la UE-2, UE-8b, PP-3 y PP-9** haciéndola coincidir con la delimitación vigente y el **error material de la división de la UE-8** en UE-8a y UE-8b.

2. Para adscribir los suelos correspondientes al sector de Suelo Urbanizable PP-5 a la categoría de Ordenado deberá certificarse, por parte del Ayuntamiento, la aprobación definitiva del Plan Parcial que lo desarrolla.

a. Contenido:

Dicha deficiencia está contenida en el apartado 1. Clasificación y categorías de suelo del Informe, en la que se expone:

"El sector de suelo PP-5 se adscribe en el documento de adaptación parcial al Suelo Urbanizable Ordenado, sin embargo en el certificado emitido por el Ayuntamiento sobre los instrumentos de planeamiento aprobados no se recoge la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolla dicho sector, por lo que o bien se deberá certificar la citada aprobación o bien se adscribirá el ámbito al Suelo Urbanizable Sectorizado. "

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Firma]

b. Análisis

En el documento de la Adaptación Parcial que incluye la Subsanación de las deficiencias señaladas en el Informe de la Comisión, no se hace alusión a esta deficiencia, manteniendo la categoría de suelo urbanizable ordenado.

Esto se justifica por la imposibilidad de certificación por parte del Ayuntamiento de la aprobación del citado Plan Parcial pues el mismo **fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes** de la Junta de Andalucía, con competencias para la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo³. Dicha resolución, emitida el 23 de julio de 1997, acordó aprobar definitivamente con suspensiones el Plan Parcial del Sector Industrial PP-5 "La Cerámica".

De lo anterior se deduce que es correcta la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado establecida por la Adaptación Parcial para el sector PP-5 "La Cerámica".

c. Carácter de la subsanación propuesta

No es necesario subsanar la documentación de la Adaptación Parcial, manteniendo la adscripción al Suelo Urbanizable Ordenado del sector de suelo PP-5.

3. No podrán realizarse correcciones de edificabilidad y densidad por la inclusión de vivienda protegida en los sectores de Suelo Urbanizable PP-2 y PP-3 ya que el planeamiento vigente no establece para ellos ningún dato exacto de aprovechamiento ni de edificabilidad.

a. Contenido:

Dicha deficiencia está contenida en el apartado 2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. En él se pone de manifiesto que el documento de adaptación parcial, con el objeto de posibilitar la introducción de la reserva legal de vivienda protegida, no considera alteración sustancial las correcciones de edificabilidad y de densidad en los sectores PP-2 y PP-3, siendo necesario para el redactor conocer, para el cálculo de las citadas correcciones, el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente para dichos ámbitos, dato que se desconoce ya que las fichas de los correspondientes sectores remiten a la aplicación de la ordenanza.

b. Análisis

El documento de la Adaptación Parcial al que hace alusión el informe de Valoración introduce correcciones de densidad y de edificabilidad, justificadas con un cálculo detallado de las superficies medias de viviendas que supondría en cada caso la inclusión de la reserva de vivienda protegida y de la edificabilidad global de ambos sectores.

Para la subsanación de esta deficiencia señalada en el Informe, la Adaptación Parcial en la Memoria de Subsanación y en el documento definitivo con fecha agosto de 2011, omite el cálculo de la edificabilidad global de ambos sectores (apartado 4.2.2 de la Memoria de la adaptación) por no estar fijada por el planeamiento vigente, eliminando el parámetro de edificabilidad, si bien sigue manteniendo los ajustes necesarios del parámetro de densidad de viviendas.

De esta forma, la deficiencia queda subsanada parcialmente, viéndose modificado

³Según lo dispuesto en el Artículo único y Disposición adicional única de la LRSOU 1/1997 y el art. 118.3.b del TRLS 92) y 12.13º del Decreto 77/1994 de 5 abril por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

por la Adaptación Parcial el parámetro de densidad respecto al establecido por el planeamiento vigente, tal y como se describe en el apartado 4.2.2 de la Memoria de Subsanación del documento de Adaptación Parcial. Esto supone, para los dos sectores afectados, el PP-2 y el PP-3 pasar de unas densidades de 40 y 45 viv/ha a 43 y 48 viv/ha respectivamente.

La deficiencia no quedó, con el documento definitivo de la Adaptación Parcial completamente subsanada, por lo que entendemos que **esa corrección de densidad**, motivada por la inclusión de vivienda protegida, **es un error del documento que debe ser subsanado**.

Analizando los documentos de la Adaptación Parcial afectados por la subsanación de este error, observamos como en las fichas de los sectores PP-2 y PP-3 elaboradas por la Adaptación Parcial, no sólo queda determinada, en cada sector, la densidad de viviendas, sino que junto al dato numérico el redactor incorpora el **dato de la densidad de viviendas por hectárea** para la vivienda protegida (igual al 30% del número de viviendas libres), fruto del ajuste de densidad realizado. Al eliminar el ajuste de densidad **es necesario eliminar también ese dato**, pues el número de viviendas protegidas del sector dependerá, tanto de la edificabilidad de las mismas como de la superficie construida de cada vivienda protegida.

Además, en la revisión de este punto, hemos detectado dos errores materiales en el documento de Adaptación:

1. En el apartado 3.4 de la Memoria se define una densidad de viviendas (proveniente de las NNSS) para el PP-3 de 40 viv/ha mientras que en el apartado 4.2.2 se dice que es de 45 viv/ha.
Este error viene de las propias NNSS, pues el artículo 93 define una densidad de 45 viv/ha mientras que por la aplicación de los parámetros contenidos en cuadro anexo al artículo 22 se deduce una densidad de 40 viv/ha.
Teniendo en cuenta que el documento de la Subsanación de Deficiencias y Modificación de NNSS del año 2000 modifica el artículo 22 de las NNSS para especificar el carácter orientativo del cuadro de superficies de los sectores, el parámetro correcto de la densidad de viviendas fijada por las NNSS para el PP-3 es de 45 viv/ha.
2. En la ficha de planeamiento del PP-3 cuyos parámetros han sido modificados por la Adaptación Parcial, figura como superficie bruta del sector 67.600 m², que es la correspondiente al sector PP-2; siendo la superficie del sector PP-3 establecida por el planeamiento vigente de 37.862 m² tal y como aparece correctamente reflejado en el apartado 3.4 y 4.4 de la Memoria del documento de Adaptación.

c. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone, en relación a las correcciones de densidad:

- **Eliminar el apartado 4.2.2. Ajustes de edificabilidad y densidad de la Memoria** de la Adaptación.
- **Modificar el apartado 4.4 Usos, densidades y edificabilidades globales de la Memoria**, en concreto la densidad de los sectores PP-2 y PP-3 así como el número de viviendas estimadas.
- **Modificar el parámetro de densidad global del PP-2 y PP-3** en la tabla de sectores en suelo urbanizable que aparece **en el plano 4a y 4b**.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

- **Modificar el artículo 9** del Anexo a las Normas Urbanísticas, **eliminando los parámetros de densidad** modificados por la inclusión de vivienda protegida.
- **Modificar el cuadro de sectores** en suelo urbanizable del **artículo 11**, en concreto el **parámetro de densidad para el PP-2 y PP-3** debiendo ser el establecido por el planeamiento vigente, esto es 40 y 45 viv/ha respectivamente.
- **Modificar las fichas del PP-2 y PP-3**, en concreto **los parámetros de densidad** de viviendas, debiendo aparecer 40 en el caso del PP-2 y 45 en el PP-3, **eliminando el dato de viviendas protegidas por hectárea.**

Se propone **corregir el apartado 3.4 de la Memoria de la Adaptación** modificando la densidad de viviendas para el PP-3 a 45viv/ha, y **la ficha de planeamiento del sector PP-3** incluida en la Adaptación, debiendo aparecer como superficie bruta del sector 37.862 m².

4. Las previsiones de programación contenidas en la memoria y en el anexo de normas deberán ser idénticas.

a. Contenido:

Dicha deficiencia está contenida en el apartado 7. Previsiones generales de programación y gestión evidenciando un error material:

“Las previsiones de programación quedan recogidas en los artículos 4.7 de la memoria y 16 del anexo de normas urbanísticas, sin embargo las determinaciones recogidas en cada uno de ellos son distintas, por lo que deberán establecerse unos criterios únicos.”

b. Análisis

En el documento de la Adaptación Parcial que incluye la Subsanación de las deficiencias corrige el artículo 16 del Anexo de Normas Urbanísticas, estableciendo el plazo de 4 años para el desarrollo de los sectores PP-2 y PP-3, en consonancia con la Memoria, NO así la ficha de planeamiento del Sector PP-3 en la que **existe un error material** pues establece 2 años, en vez de 4 años.

c. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone **corregir la ficha de planeamiento del sector PP-3** debiendo aparecer un plazo de 4 años para el desarrollo del sector.

Además de lo anterior, el Informe para la Valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística señala algunas erratas detectadas:

- *“En el documento de adaptación se indica que se adscriben a la categoría de Suelo Urbano no Consolidado por Legislación Específica las vías pecuarias deslindadas. Indicar que, todas las vías pecuarias, deslindadas y no deslindadas, deberán adscribirse a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica del Suelo no Urbanizable conforme a lo regulado en el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y así debe aparecer reflejado en la memoria justificativa y anexo de normas urbanísticas. Las vías pecuarias o tramos que se encuentren deslindados se dibujarán en planimetría como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Las que no se encuentren deslindadas no podrán grafarse en planimetría dentro de la clasificación mencionada, ya que no se conoce la superficie exacta afectada por esta protección. Si podrá incluirse en el plano, si se cree conveniente, a título informativo fuera de la clasificación de suelo, el*

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

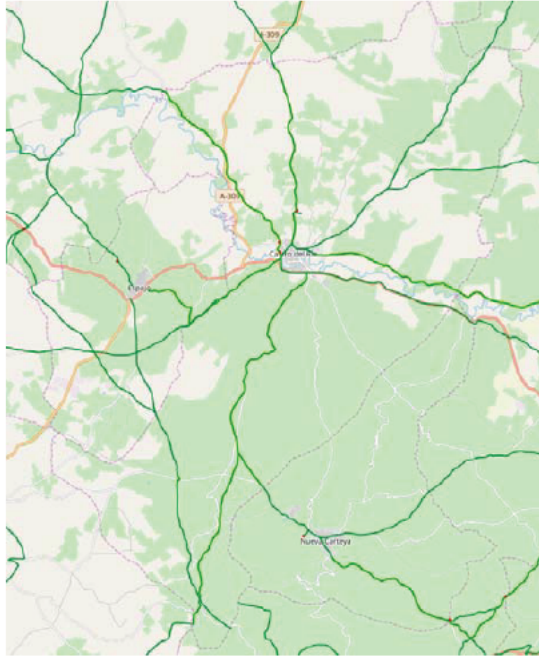


Imagen del visor genérico de la REDIAM en el que se aprecia la existencia de varias VVPP en Castro del Río, procedentes del Inventario de Vías Pecuarías de Andalucía.

De todas estas vías, necesitamos conocer su carácter de deslindado o no, información que nuevamente encontramos en el visor genérico de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), capa denominada líneas bases de tramos de vías pecuarías deslindadas con anchura necesaria, con el objetivo de ver si coinciden con las recogidas por la Adaptación Parcial.



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

En verde lima aparecen grafiadas las vías pecuarias deslindadas y como puede observarse, existen muchas más que las recogidas por la Adaptación Parcial.

Comprobamos en el visor de la Junta de Andalucía que los tres tramos grafiados en la Adaptación Parcial se corresponden con:

- Un tramo de la Vereda de Espejo a Cabra
- Un tramo de la Vereda de Monturque
- Un tramo de la Vereda de Castro a Carteya

En segundo lugar, consultamos el expediente administrativo de la Adaptación Parcial para comprobar si existe algún informe de la Consejería de Medio Ambiente en relación a las vías pecuarias que justifique la inclusión de esos tres tramos aislados y no todas las vías pecuarias deslindadas que se recogen en la REDIAM.

En el citado expediente existe un Informe de la Consejería de Medio Ambiente con registro de salida de fecha 23 de marzo de 2011, respuesta del escrito 18607 del Ayuntamiento de Castro del Río respecto al "proyecto adaptación parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA".


La hoja 2 del citado Informe hace referencia a la inclusión de las Vías Pecuarias.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

 JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Delegación Provincial de Córdoba	
<p>Protección por Legislación Específica (SNUEP-VP), debiendo ser consideradas en los Planes de Ordenación Urbánística como un Sistema General de Espacios Protegidos.</p>	
<p>Además, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Adaptación Parcial deberá recoger, por sí mismo, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde.</p>	
<p>Por todo ello, en la documentación de la Adaptación Parcial de Normas de Planeamiento a la LOUA de Castro del Río se deberá incluir dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Vías Pecuarias (SNUEP-VP), tanto textual como cartográficamente, las Vías Pecuarias que en la actualidad se encuentran clasificadas dentro del término municipal de Castro del Río por la Orden Ministerial de 13 de junio de 1956 (BOE de 8 de agosto de 1956):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cordel de Córdoba a Granada. - Cordel de Jaén. - Cordel de Castro a Porcuna. - Vereda de Montilla. - Vereda de Bujalance. - Vereda de Cañete. - Vereda de Monturque. - Vereda de Espejo a Cabra. - Vereda de Castro a Carteya. - Colada a la Fuente de la Minguilla. 	
<p>Teniendo en cuenta para su representación gráficas el croquis y el proyecto de clasificación de las vías pecuarias de dicho municipio, así como las Coordenadas UTM publicadas en BOJA de los siguientes expedientes de deslinde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereda de Espejo a Cabra Resolución 05/10/2007 BOJA nº 211 (25/10/2007). - Vereda de Monturque Resolución 05/10/2007 BOJA nº 211 (25/10/2007) y Resolución 16/06/2009 BOJA nº 145 (23/07/2009). - Vereda de Castro a Carteya Resolución 26/06/2008 BOJA nº 177 (05/09/2008) y Resolución 19/05/2009 BOJA nº 144 (27/07/2009). - Cordel de Córdoba a Granada Resolución 07/04/2009 BOJA nº 87 (08/05/2009). - Vereda de Bujalance Resolución 14/04/2009 BOJA nº 88 (11/05/2009). - Vereda de Montilla Resolución 05/07/2009 BOJA nº 156 (12/08/2009). - Cordel de Jaén Resolución 19/05/2009 BOJA nº 144 (27/07/2009). 	
<p>Para los sectores de suelo urbano o urbanizable ya existentes que hayan pasado su correspondiente Declaración de Impacto Ambiental (DIA), se deberá cumplir en todo momento el condicionado relativo a Vías Pecuarias que se indicará en su correspondiente DIA.</p>	
<p style="text-align: center;"> <small> Trámite de Actuación nº 10 - Edif. Emisoras Múltiples, 2ª planta, 14071 Córdoba Teléfono 957 00 13 00. Fax 957 00 12 62 </small> </p>	

Hoja 2 del Informe de la Consejería de Medio Ambiente a la Adaptación Parcial

Existen, según el Informe del órgano autonómico competente en Vías Pecuarias, 10 Vías Pecuarias en el término municipal de Castro del Río, de las cuales 7 están deslindadas:

1. Cordel de Córdoba a Granada deslindada.
2. Cordel de Jaén deslindada.
3. Cordel de Castro a Porcuna.
4. Vereda de Montilla deslindada.
5. Vereda de Bujalance deslindada.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

6. Vereda de Cañete.
7. Vereda de Monturque_**deslindada**.
8. Vereda de Espejo a Cabra_**deslindada**.
9. Vereda de Castro a Carteya_**deslindada**.
10. Colada a la Fuente de Minguilla.

Aportando las Resoluciones publicadas en BOJA de los expedientes de deslinde que contienen las coordenadas UTM que permiten grafiar con exactitud el trazado de las mismas.

Consultando los citados expedientes publicados, advertimos que las vías pecuarias deslindadas incluidas en la Adaptación Parcial (los tres tramos antes mencionados) se corresponden con resoluciones publicadas hasta el año 2008, no así el resto contenidas en el Informe, que son del año 2009.

Entendemos, por tanto, que **las vías pecuarias grafiadas** en el documento de la Adaptación Parcial **no son TODAS** las deslindadas hasta la fecha de aprobación del documento (septiembre de 2011), por lo que **existe un error** en el documento de Adaptación Parcial respecto a la representación gráfica de las mismas.

Si bien el criterio seguido por la Adaptación Parcial es el de SÓLO grafiar aquellas deslindadas, teniendo en cuenta el contenido del Informe de la Consejería de Medio Ambiente, consideramos necesario **representarlas gráficamente todas**, aclarando que el trazado de las no deslindadas tiene el carácter de directriz, es decir, su objetivo es meramente informativo (como dice el Informe de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística), para hacer notar en la planimetría la existencia de otras vías pecuarias.

c. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone **modificar la redacción del artículo 8** del Anexo de las Norma Urbanísticas en el sentido de hacer referencia dentro del Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica zona de Protección de Infraestructuras todas las vías pecuarias y que no formen parte las no deslindadas de los Sistemas Generales territoriales.

Se propone incorporar en las hojas del plano nº1. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable, Infraestructuras territoriales, Dotaciones y Protecciones, **el trazado de todas las vías pecuarias, deslindadas y no deslindadas (con carácter de directriz).**

Para dicha representación, se han tenido en cuenta varios criterios:

- Para las deslindadas, el trazado de cada Vía Pecuaria tiene las coordenadas UTM que aparecen en los expedientes de deslinde publicados en los BOJA.
- Para las no deslindadas, el trazado se corresponde con el recogido en el Inventario de Vías Pecuarias que se representa en la REDIAM, contenido en la información geográfica ambiental cuyos datos son de acceso público.
- En ambos casos, las deslindadas y no deslindadas, pertenecientes a la categoría de Suelo no urbanizable por legislación específica, sólo se grafa el trazado que discurre por el suelo no urbanizable, contenido en el plano nº1 de la Adaptación Parcial. En el caso de las no deslindadas, cuyo trazado se incorpora a título informativo, nos encontramos con que muchas de ellas atraviesan el núcleo de Castro del Río o de

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río requerido por el Ayuntamiento de Castro del Río, registro de entrada nº 3996 con fecha 21 de septiembre de 2010 que se adjunta como Documentación Anexa (Documento nº 1) para verificar la inclusión de los bienes declarados de interés cultural y los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, observamos:

* En dicho Informe hace referencia a la ausencia de diversos yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, de los cuales hemos comprobado que existen sólo dos que afectan al término municipal de Castro del Río, estos son:

- Yacimiento arqueológico Las Rositas, inscrito en el CGPHA de manera genérica (RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2003 de la Dirección General de Bienes Culturales, BOJA nº8 de 14/01/2004). Incluido en el Anexo como número 3.
- Yacimiento arqueológico Torre del Puerto, inscrito en el CGPHA de manera genérica (RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2003 de la Dirección General de Bienes Culturales, BOJA nº8 de 14/01/2004). Incluido en el Anexo como número 21.

Estos yacimientos no aparecen en los elementos de especial protección recogidos por la Adaptación Parcial. El Anexo de dicha Resolución incluye las coordenadas UTM de ambos yacimientos, pudiendo representarse gráficamente la delimitación de los mismos, que se encuentra dentro del término municipal de Castro del Río.

* Se hace referencia en el Informe a una serie de elementos protegidos, considerados bienes de interés cultural en virtud de la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en concreto una relación de escudos localizados en las fachadas de los inmuebles, varias cruces y dos torres y/o fortificaciones. De todos ellos, en el Informe sólo se adjunta documentación que permite la representación gráfica de las torres y/o fortificaciones, no así de los escudos ni de las cruces. Ninguno de estos elementos protegidos se recoge en la Adaptación Parcial, ni en la documentación escrita ni en la gráfica.

c. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone **modificar el listado de elementos de especial protección de la adaptación parcial contenidos en el apartado 4.6 de la Memoria**, incluyendo el listado de escudos, cruces y torres y/o fortificaciones que proporciona el órgano competente en su Informe, así como los dos yacimientos arqueológicos inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz que se localizan dentro del término municipal.

De igual manera, se propone modificar la redacción del artículo 13 del Anexo de las Norma Urbanísticas en el sentido de completar el listado de los espacios, ámbitos y elementos de especial protección tanto en el ámbito urbano como en el ámbito rural.

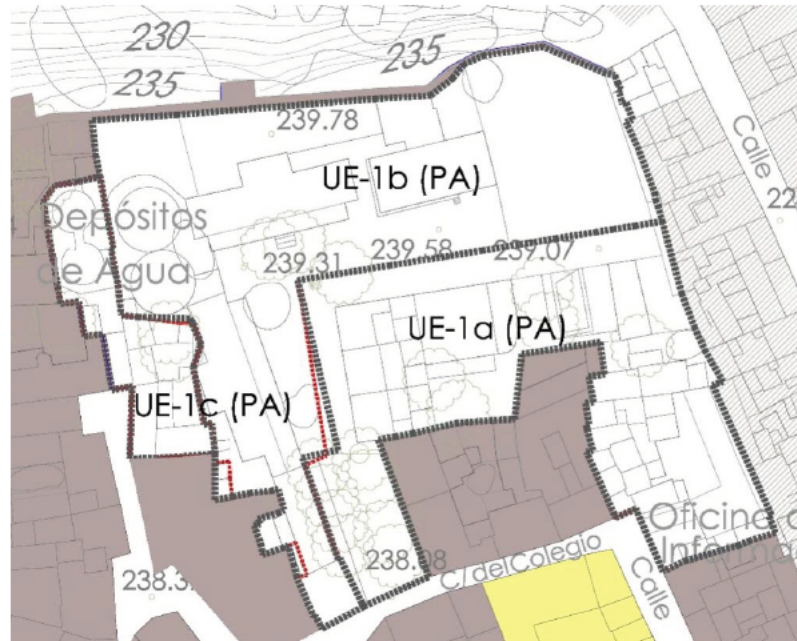
Se propone **modificar el plano de ordenación estructural nº1** de la adaptación parcial para incluir tanto la localización de los dos yacimientos arqueológicos, con las coordenadas UTM contenidas en la Resolución correspondiente como las dos torres y/o fortificaciones, la Torre del Puerto y la Torre de Tajagranillo. Esta última tiene delimitado, con coordenadas UTM el entorno de protección, por lo que éste se representa también en la planimetría.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████



En la imagen se representa en rojo el ámbito delimitado por la adaptación parcial y en negro el ámbito grafiado en el documento de Modificación de NNSS y Subsanción de deficiencias del año 2000.

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone ajustar la delimitación de la UE-1 para hacerla coincidir con la del planeamiento vigente.

1.2 Delimitación del ámbito de la UE-11

a. Descripción y análisis del error detectado

El planeamiento vigente en el ámbito de esta unidad de ejecución es la Modificación de NNSS en el ámbito de la UE-11 “Manzana de Protección Civil” aprobada definitivamente el 29-11-2002 por el Ayuntamiento previo Informe de la Consejería con fecha 31-10-2002.



Ficha modificada de la UE-11 del documento de Modificación Puntual de las NNSS

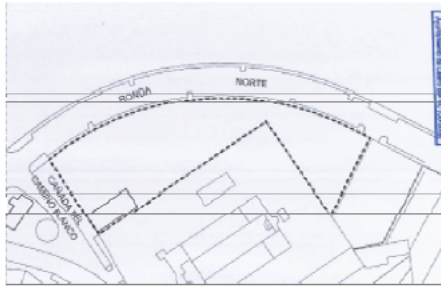
Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

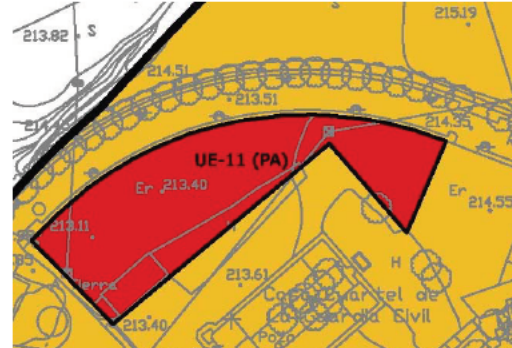
Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

Si comparamos el ámbito delimitado por este documento de Modificación, considerado vigente, con el de la Adaptación Parcial observamos que éste se encuentra ligeramente desplazado hacia la izquierda (según orientación de las imágenes adjuntas) respecto a la delimitación del planeamiento vigente



Delimitación del ámbito en el documento de Modificación de NNSS del año 2002.



Delimitación del ámbito en el documento de Adaptación Parcial

Para apreciarlo con más claridad, realizamos un montaje de ambas delimitaciones en la planimetría de la Adaptación Parcial, en concreto sobre el plano 3a.



Se grafía la delimitación del ámbito vigente (en color rojo) sobre el plano 3a de la Adaptación Parcial, y se aprecia el desplazamiento existente.

El montaje sobre este plano 3a. Usos globales y dotaciones generales de la Adaptación Parcial **nos permite evidenciar otro error** consistente en la delimitación del Sistema General de Equipamientos Cuartel de la Guardia Civil, no coincidente con la delimitación de la Modificación Puntual de las NNSS en el ámbito de la UE-11 "Manzana de Protección Civil". **Este error supone, entre otros, que parte del actual Cuartel esté clasificado con un uso global residencial.**


Para confirmar la delimitación real del Cuartel consultamos la delimitación gráfica de la parcela catastral en la Dirección General del Catastro en su ficha catastral:

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____



SECRETARÍA DE ESTADO DE FISCALÍA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

██████████

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: ██████████
14840 CASTRO DEL RÍO (CÓRDOBA)

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1967

POCIENTO DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.885

PARCELA CATASTRAL

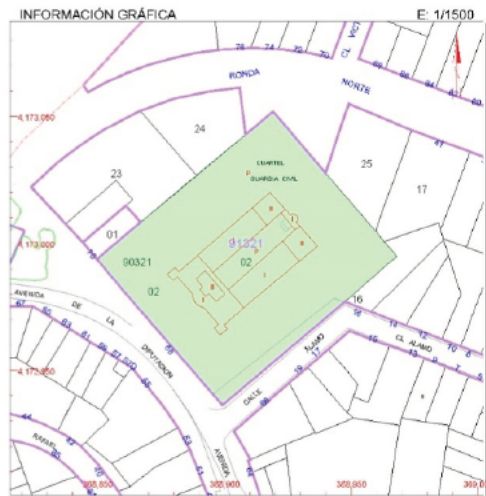
SITUACIÓN: AV DIPUTACION 68
CASTRO DEL RÍO (CÓRDOBA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.885 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) / TIPO DE FRONTERA: 6.917 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Dirección	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	354
PUBLICO	1	00	02	748
VIVIENDA	1	01	01	354
PUBLICO	1	01	02	98
PUBLICO	1	01	03	85
PUBLICO	1	02	01	63
PUBLICO	1	02	02	98
PUBLICO	1	02	03	85

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 6 de Marzo de 2019

La parcela catastral, con forma rectangular, coincide con la parcela grafiada en el documento de Modificación Puntual de las NNSS.

El error en la delimitación procede de haber tomado como delimitación del equipamiento vigente la grafiada en las NNSS, pues la PA-11 de las Normas Subsidiarias tenía como objetivo redelimitar la parcela de la Guardia Civil, cambiando de uso el edificio por eso la incluye parcialmente en su ámbito. Pero ese objetivo queda modificado por las Modificaciones Puntual de NNSS posteriores relativas a ese ámbito, tanto la del año 2000 redactada por Francisco Carbonero como la del año 2002, redactada por Francisco Hidalgo e incide directamente en el mantenimiento del Cuartel de la Guardia Civil.

Se detecta **otro error material**, en relación a este ámbito, en la superficie del mismo que aparece en el Anexo 1. Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas. Fichas de planeamiento en el Anexo de Normas Urbanísticas. De esta forma, la superficie que se muestra en el cuadro es 4.050 m², siendo la superficie correcta del ámbito 3.970 m², como se recoge en la ficha del planeamiento vigente.

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone modificar la delimitación de la UE-11 para hacerla coincidir con la del planeamiento vigente **y la del SGEQ Cuarte de la Guardia Civil** para adecuarla a la realidad existente, haciéndola coincidir con el límite de la parcela.

Se **modifica el error material** en la **superficie de la UE-11** del Anexo 1 del Anexo de Normas Urbanísticas.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

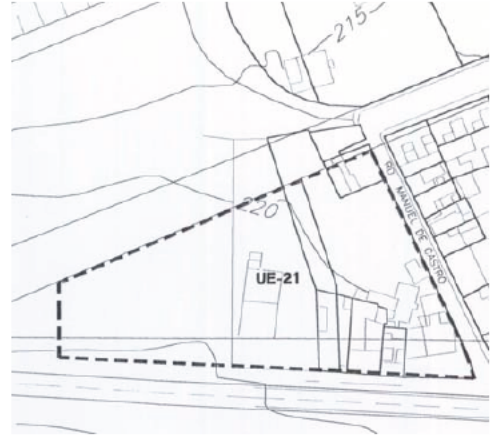
CSV: ██████████

1.3 Delimitación del ámbito de la UE-21

α. Descripción y análisis del error detectado

El planeamiento vigente en el ámbito de esta unidad de ejecución son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río, pues aunque el documento de Subsanación Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río, aprobado definitivamente con suspensiones por la CPOTU de Córdoba el 25 de julio del año 2000, incluye en su Anexo 1 una nueva ficha de Planeamiento para la UE-21 en la que se observa una modificación en la delimitación gráfica del ámbito, esta modificación de la unidad es objeto de una de las suspensiones del documento. En concreto la Resolución indicaba **“En la Ficha de la UE-21 Entrada por N-432 junto al Parque, se identifican determinados reajustes en su ámbito, sin que en la Memoria se contenga referencia alguna sobre esta Unidad de Ejecución”**.

Con esto cabe entender que el reajuste del ámbito en este documento de Subsanación Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS está suspendido, siendo vigente el ámbito delimitado por las NNSS.

Extracto ficha PA-21 NNSS. **Ámbito vigente**Extracto ficha UE-21. Anexo 1 de la Subsanación Parcial de Deficiencias y MP de NNSS. **Ámbito suspendido**

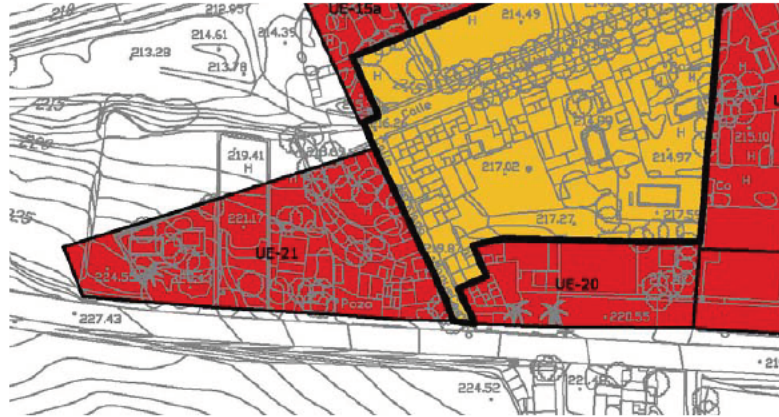
La Adaptación Parcial, en su planimetría de ordenación, delimita el ámbito de la UE-21 excluyendo el viario trasero de conexión con la C/ Tejares, tal y como lo hacía el documento de Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS del año 2000. Pero ese ámbito, tal y como hemos desarrollado anteriormente, **no es el ámbito vigente, existiendo, por tanto, un error de delimitación gráfica que es necesario subsanar.**

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____



Extracto plano 2b. Clasificación y categorías suelo urbano y urbanizable del documento de Adaptación Parcial. Delimitación ámbito UE-21

Si comparamos los dos ámbitos, el de la Adaptación Parcial y el de las NNSS, observamos que el límite sur del ámbito, en la planimetría de la Adaptación parcial, se adapta a la morfología de la carretera N-432, retranqueándose del borde la carretera para excluir los suelos pertenecientes al dominio público, tal y como hace en todos los suelos con fachada a la carretera (UE-20, UE-29-M, UE-18b, UE-17b, UE-17a, UE-16b, UE-28 y UE-29) .

No advertimos error en ese ajuste del ámbito, pues responde al criterio seguido por el redactor de la Adaptación Parcial, de hacer coincidir las delimitaciones "con las referencias a los elementos existentes en la base cartográfica utilizada por la Adaptación, distinta de la de las NNSS y más precisa que esta última; con el objeto de no provocar situaciones "irreales".

b. **Carácter de la subsanación propuesta**

Se propone modificar la delimitación de la UE-21 haciéndola coincidir con la delimitación de la documentación gráfica de las NNSS, salvo en el borde inferior, paralelo a la N-432, que será el definido por la planimetría de la Adaptación Parcial.

1.4 **Delimitación del ámbito de la UE-28 y UE-29**

a. **Descripción y análisis del error detectado**

El planeamiento vigente en el ámbito de la UE-28 es el documento de Subsanación Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río, aprobado definitivamente con suspensiones por la CPOTU de Córdoba el 25 de julio del año 2000.

La UE-29, sin embargo, es una actuación suspendida, tanto por la resolución de junio de 1991 de aprobación definitiva con suspensiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río como por la Subsanación Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río, aprobado definitivamente con suspensiones en julio del año 2000.

La Adaptación Parcial incluye la delimitación de ambas tal y como aparece en las Normas Subsidiarias, si bien en la documentación escrita hace referencia a que las determinaciones de la UE-29 están suspendidas, de manera que las determinaciones que en ella se establecen tienen el único objeto de informar que

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

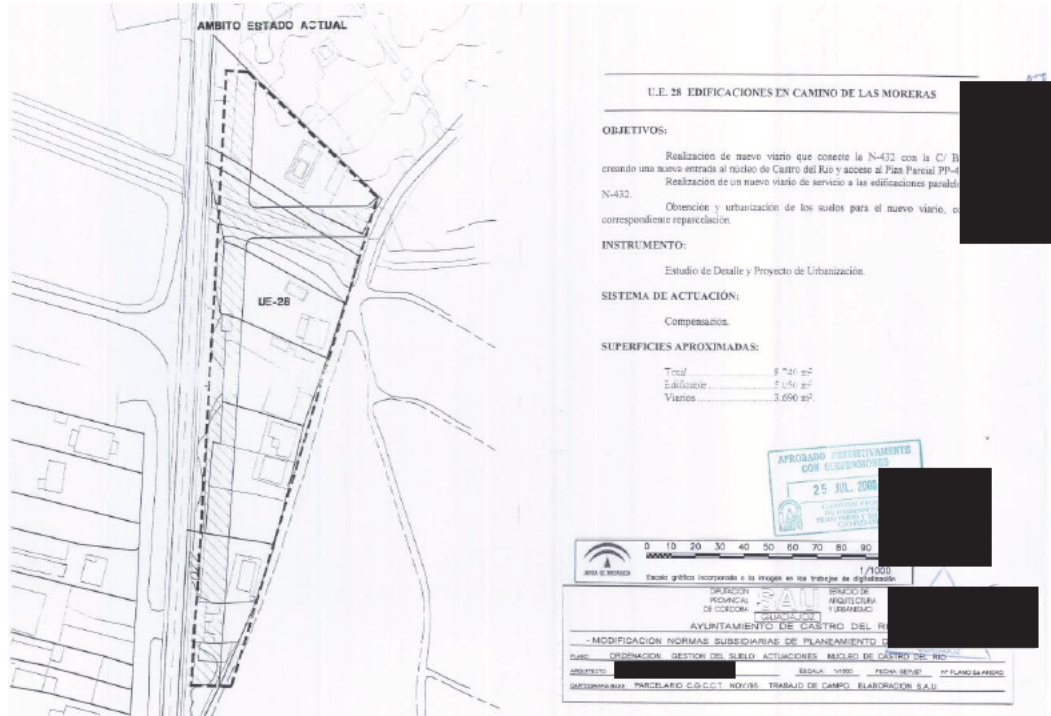
el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV:

la misma se encuentra en el planeamiento general vigente.

Conocida la situación urbanística de ambas actuaciones y en el contexto de la elaboración del Texto Refundido, observamos que la delimitación de ambas no coincide con la grafiada en la planimetría del planeamiento vigente.

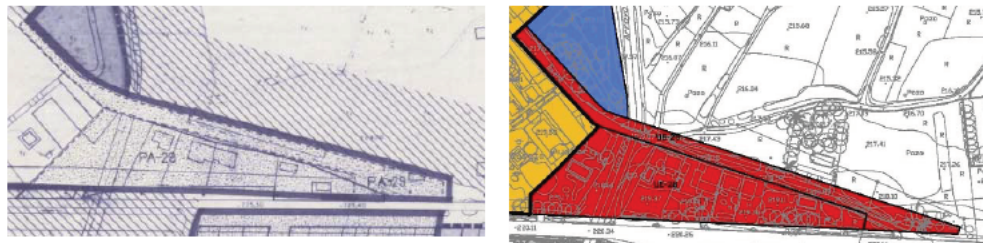


Delimitación gráfica de la UE-28 vigente.

Ficha contenida en la Subsanción Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río, aprobado definitivamente con suspensiones en julio del año 2000.

Esta unidad se incluye en este documento de Subsanción Parcial de deficiencias y Modificación Puntual de las NNSS de Castro del Río a efectos de su exposición pública, proponiendo un cambio, respecto al documento de Normas Subsidiarias, únicamente en el trazado viario interior, no de delimitación, manteniendo la superficie total definida en las Normas Subsidiarias.

De esta forma, sabemos que la delimitación vigente de la UE-28 coincide con la contenida en la planimetría de las Normas Subsidiarias.



Extracto plano 5a NNSS. **Ámbito UE-28 y UE-29.** Extracto plano 2b de la Adaptación Parcial.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [REDACTED] el 28-11-2022

CSV: [REDACTED]

Si comparamos la delimitación de ambas Unidades de Ejecución en las NNSS con la definida en la Adaptación Parcial, a simple vista parece que coinciden, pero cuando superponemos ambas delimitaciones, se observa tanto un pequeño error en la delimitación del borde superior de la UE-28 como que el borde inferior de ambas actuaciones en las NNSS no era paralelo a la carretera N-432 mientras que en la planimetría de la Adaptación Parcial sí lo es. Si tenemos en cuenta el objetivo pretendido por las NNSS era el de que la UE-29 fuese un viario de conexión con la N-432, entendemos que este borde se acerque lo más posible a la citada carretera no siendo paralelo al trazado viario.

La subsanación de este error material realmente sólo afecta a la delimitación de la UE-28, que tras la aprobación definitiva de este documento de Subsanación de errores de la Adaptación Parcial quedaría como delimitación vigente por pertenecer a la ordenación estructural y no estar suspendida, no así a la de la UE-29 que por estar suspendida necesita ser subsanada. Pero entendiendo la continuidad de la línea de suelo urbano, pretendida por el planeamiento general vigente y grafiada tanto en las NNSS como en la Adaptación, creemos conveniente ajustar, en este documento de Subsanación de errores de la Adaptación Parcial, la delimitación de ambas unidades. De esta forma, queda patente en la planimetría de la Adaptación Parcial no sólo el objetivo pretendido por el planeamiento general vigente de continuidad de la línea de suelo urbano, sino el objetivo fijado en las NNSS para la UE-29, como viario de conexión del núcleo urbano con la N-432, si bien las determinaciones sobre la misma están suspendidas hasta que se apruebe por el Ayuntamiento la subsanación de esta y otras deficiencias existentes en el planeamiento general vigente, actualmente en redacción.

Al igual que ocurre para otras Unidades de ejecución, y tal y como analizamos en la delimitación de la UE-21 en el punto anterior, la planimetría de la Adaptación parcial, se adapta a la morfología de la carretera N-432 (reflejada en la base cartográfica utilizada, más precisa que la de las NNSS) retranqueándose del borde la carretera para excluir los suelos pertenecientes al dominio público.

Manteniendo este criterio, el de la exclusión de los suelos pertenecientes al dominio público en la carretera, se grafió el pequeño ajuste propuesto.



Extracto del plano 2b de la Adaptación Parcial. En azul se grafió el ajuste propuesto.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone ajustar la delimitación de la UE-28 y UE-29 haciéndola coincidir con la delimitación de la documentación gráfica de las NNSS, salvo en el borde inferior, que se modifica ligeramente respecto al definido por la planimetría de la Adaptación Parcial.

1.5 Delimitación del PP-6

a. Descripción y análisis del error detectado

El planeamiento vigente en el ámbito de este sector son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Castro del Río aprobadas definitivamente con suspensiones por acuerdo de la Comisión Provincial de fecha 14 de junio de 1991.

Las determinaciones de este sector se incorporan, sin modificación, al documento de Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS de Castro del Río relativa a la ordenación de diversas Unidades de Ejecución, realineaciones, Ordenanzas y otras determinaciones en suelo urbano y urbanizable, aprobada definitivamente con suspensiones con fecha 25 de julio de 2000, con el exclusivo fin de cumplimentar su periodo de información pública.

En la planimetría de las NNSS (reproducida para el PP-6 en el documento de Subsanación Parcial de Deficiencias y Modificación de las NNSS del año 2000) se grafía la delimitación del ámbito del PP-6. El error se detecta al comparar esta delimitación con la de la Adaptación Parcial, en concreto en el límite del sector con la zona suroeste de la parcela del IES Ategua, habiendo dejado fuera la Adaptación Parcial el viario prolongación de la calle Isabel García Recio, situada entre las manzanas de equipamientos.



Delimitación del ámbito del PP-6 en el planeamiento general vigente



Delimitación del ámbito del PP-6 en el documento de Adaptación Parcial

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone modificar el error material detectado en la delimitación del PP-6 para hacerla coincidir con la del planeamiento vigente.

1.6 Delimitación del PP-10

a. Descripción y análisis del error detectado

El planeamiento vigente en el ámbito de este sector es la Modificación de NNSS relativa al establecimiento de un nuevo Sector Apto para Urbanizar Industrial PPI "La Generala", aprobada definitivamente por la CPOTU de Córdoba el 23 de julio

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

de 2002 SUSPENDIENDO dicha Aprobación respecto a la deficiencia señalada, subsanada posteriormente (Toma de conocimiento de la Subsanación de deficiencias por la CPOTU de Córdoba el 30 de octubre de 2003 (BOP nº165 del 12-12-2003).

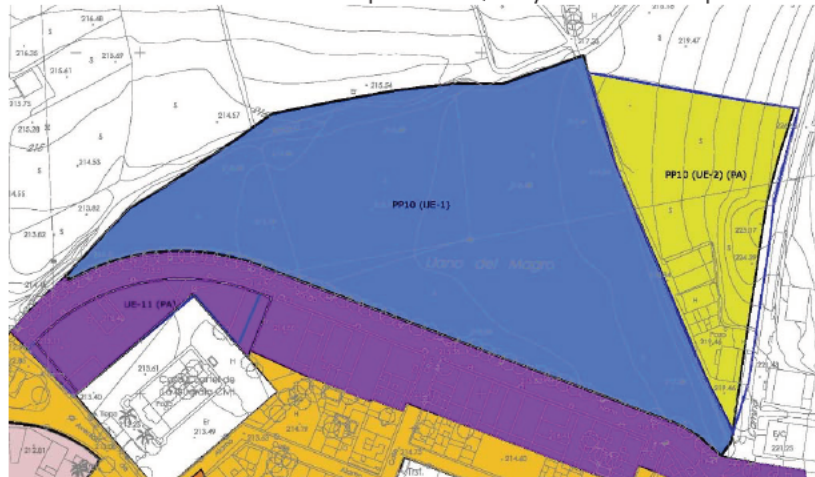
Tiene planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento el día 17 de diciembre de 2003, estableciendo dos unidades de ejecución.

La UE-1, al encontrarse ejecutada, se adscribe a la categoría de suelo urbano consolidado, quedando la UE-2, sin ejecutar, dentro de la categoría de suelo urbanizable ordenado.

En el proceso de elaboración de la planimetría del Texto Refundido, en concreto, al incorporar la ordenación pormenorizada de la UE-2 del PP-10, hemos detectado que la delimitación del ámbito grafada en la Adaptación Parcial no coincide con la del planeamiento vigente, quedando ligeramente desplazada a la derecha respecto a la delimitación correcta. Así, la superficie gráfica de la delimitación en la Adaptación Parcial es de 12.812 m², debiendo ser de 12.000 m².

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone modificar la delimitación de la UE-2 del PP-10, desplazando ligeramente su límite este, **para hacerla coincidir con la del planeamiento vigente**. Esta modificación afecta a los planos 2a, 3a y 4a de la Adaptación.



Extracto del plano 4a corregido señalando con una línea azul la delimitación del ámbito grafada por la Adaptación Parcial.

b. Grado de ejecución del planeamiento

En la documentación del Texto Refundido se ha trasladado la clasificación y categorías de suelo establecidas por la Adaptación Parcial conforme a la LOUA, si bien ha sido necesario analizar cada uno de los suelos para definir el resto de determinaciones que no pertenecen a la ordenación estructural.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, para la adscripción a las diferentes categorías de suelo urbano y urbanizable, estudia el grado de ejecución del planeamiento, adoptando los siguientes criterios:

- Adquieren la categoría de suelo urbano consolidado cada suelo que:

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

-Estuviera clasificado por las NNSS como urbanos e incluido en una unidad de ejecución y que hubiera sido desarrollado conforme al proceso legal establecido tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

- Estuviera clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que hubiera sido desarrollado conforme al proceso legal establecido tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Debiendo en ambos casos CONTAR CON ACTA DE RECEPCIÓN de las obras de urbanización.

- Estuviera clasificado por las NNSS como urbano y no incluido en unidades de ejecución y que cuente con todos los servicios urbanísticos.

- Adquieren la categoría de suelo urbano no consolidado cada suelo:

- Clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución, y que no haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

- Adquieren la categoría de suelo urbanizable ordenado cada suelo:

- Clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que sin haber completado su desarrollo, cuente con aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.

De esta forma, la Adaptación Parcial necesita analizar el grado de ejecución del planeamiento y comprobar la existencia de la documentación que acredite tanto la correcta tramitación del planeamiento de desarrollo como el propio desarrollo y ejecución de las obras.

En el caso de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano la Adaptación no incorpora a la categoría de suelo urbano consolidado algunas, bien porque no tengan los proyectos de urbanización aprobados, o no conste la existencia del certificado final de obra o del acta de recepción de la urbanización. Para ello en el apartado 3.6 de la Memoria hace una relación de unidades de ejecución con desarrollo urbanístico.

a. Descripción y análisis del error detectado

Analizando la relación de Unidades de Ejecución y sectores en suelo urbanizable con desarrollo urbanístico, no es completa, pues omite en diversos ámbitos la existencia de algunos documentos, cuya inclusión hubiera supuesto en algunos casos el cambio de categoría de suelo.

Este es el caso de las UE-15b, UE-17a y UE-17b.

Analizaremos cada una de ellas por separado teniendo en cuenta los cuadros de la Adaptación Parcial de la memoria en el que expone el grado de ejecución del planeamiento de desarrollo en suelo urbano y urbanizable.

Unidades de Ejecución en suelo urbano con desarrollo urbanístico

Unidad Ejecución	Instrumento	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
UE-1a	Plan Especial A.D.30-07-1996	A.D.08-08-1997	Finalizada	No consta
UE-1b		No	--	--
UE-1c		No	--	--

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

UE-8	ED.A.D.28-11-1994	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-9a	ED.A.D.04-09-2003	En trámite	--	--
UE-11	ED.A.D.19-11-2002	A.D.13-05-2004	Finalizada	No consta
UE-15b	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17a*	ED. A.D. no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17b*	ED. A.D. no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-27	ED.A.D.23-08-2002	En trámite	--	--
UE-29M	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-30	PU	AD.30-01-1997	Finalizada	No consta

(*) La "Subsanación de deficiencias y modificación "aprobada definitivamente con suspensiones el 25-07-2000 menciona, en su página 31, que estas unidades se encuentran "desarrolladas y ejecutadas", situación que no se ha podido constatar por ausencia de documentos acreditativos de esta situación.

En el caso de la UE-15b, existen dos errores en el cuadro porque la aprobación del Proyecto de Urbanización consta con fecha 23-08-2004 y sus obras se encuentran finalizadas según C.F.O con fecha 27-01-2006. No constaba en el momento de la redacción de la AP el acta de recepción de las obras, realizada recientemente (12-01-2018). Entendemos que con el criterio del redactor de la adaptación parcial, de no cambiar la categoría de suelo ante la falta de alguno de los documentos acreditativos de que la transformación y urbanización en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico se haya realizado de conformidad con sus determinaciones, se mantiene la categoría de la UE-15b como suelo urbano no consolidado.

En el caso de las UE-17a y UE-17b, existen varios errores en la existencia de la documentación acreditativa de los instrumentos para su gestión y desarrollo.

En el caso del 17a, el Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente con fecha 28-11-1994, siendo este el documento que desarrolla la Unidad de Ejecución, si bien en la tramitación administrativa (también en el BOP de 21 de octubre de 1994) se reconoce su carácter de Modificación razón por la cual fue sometido a Periodo de información pública y aprobado inicialmente y definitivamente, al no haber alegaciones al mismo. Las obras de urbanización se ejecutaron y finalizaron con fecha 27-11-1994 según C.F.O y consta acta de recepción de la urbanización de fecha 26-03-1996. Entendemos que con estos datos, la Adaptación Parcial habría podido cambiar la categoría del Suelo de No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

También existen errores en la documentación que consta de la Unidad de Ejecución UE-17b, pues tiene Estudio de Detalle aprobado inicialmente el 26-12-1996 y definitivamente el 20-02-1997 junto al proyecto de urbanización y finalización de las obras mediante la existencia de C.F.O con fecha 13-03-1997. El acta de recepción de las obras también fue realizada el 13-03-1997.

Sectores en suelo urbanizable con desarrollo urbanístico

Sector	Plan Parcial	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
PP-1	A.D.suspensiones 09-06-1995 A.D.subsanción27- 06-1996	A.D.18-05-1995	Finalizada	25-02-1998/15-11- 2004

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

PP-5	A.D.suspensiones 23-07-1997	08-03-2000	Finalizada	No consta
PP-9	A.D.07-08-2002	A.D. no consta	Finalizada	No consta
PP-10	A.D.17-12-2003	UE-1.A.D10-09-2004	Finalizada	26-01-2006
		UE-2sinproyecto	--	--
PP-11	A.D.14-06-2004	A.D.09-12-2004	Finalizada	08-03-2006

Se detecta un error material en la fecha del acta de recepción de las obras de desarrollo del sector PP-11. Aparece 08-03-2006 debiendo aparecer 08-07-2008

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone modificar el apartado 3.6 de la Memoria, corrigiendo los errores detectados tanto en la fecha del acta de recepción del PP-11 como, en la existencia de PU y CFO en la UE-15b, y en el caso de la UE-17a y UE-17b, en la existencia de Proyecto de urbanización y acta de recepción de las obras.

Consecuencia de lo anterior, y siguiendo el criterio de la Adaptación Parcial para la adscripción de suelos, **se propone adscribir a la categoría de suelo urbano consolidado la UE-17a y la UE-17b**. Eso implica la **modificación** de la **planimetría** de la adaptación: planos 2b, 3b y 4b, los **apartados 3.6 y 4.1.1 de la Memoria** y el **Anexo 1 del Anexo de las Normas Urbanísticas**.

c. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales

La Adaptación Parcial identifica como sistemas generales, integrantes por tanto de la ordenación estructural, la práctica totalidad de los sistemas que aparecen en el plano 3a y 3b de las NNSS. No hemos encontrado en el articulado de las Normas Urbanísticas de las NNSS referencia alguna a estos sistemas en suelo urbano para poder analizar el carácter de los mismos pero sí en la Memoria Justificativa de las NNSS, en concreto en el apartado 1.3 Forma y contenido de la documentación que se presenta. En la descripción del contenido de los planos 3a y 3b aclara:

“Se definen aquí las diferentes zonas que integran cada tipo de suelo con asignación de usos pormenorizados para cada una; los sistemas locales de espacios libres; zonas deportivas; emplazamiento reservado para equipamientos (Templos, centros docentes, asistenciales y sanitarios, etc.) de forma que quede claramente definida la estructura urbanística de cada núcleo.

La Adaptación parcial establece que los *Sistemas Generales situados en los núcleos urbanos sean todas las áreas libres y equipamientos identificados en suelo urbano consolidado que por su situación en la ciudad y por su ámbito de influencia sirven al conjunto del núcleo en el que se ubica, no incluyendo ni las áreas libres ni equipamientos previstos en suelo urbano no consolidado ni en los suelos urbanizables al entender que tienen carácter de local (apartado 4.3 de la Memoria).*

No forma parte de este documento de Subsanción de errores, el análisis de los mismos en relación a la idoneidad de su pertenencia a la ordenación estructural, es decir, su identificación como dotaciones de carácter general y no local, pues entendemos que eso no es un error, requiriendo un análisis más en profundidad de la estructura del término municipal y la función que esos sistemas tienen. Por tanto, asumimos que todos los identificados, tal y como queda establecido en el artículo 10 del Anexo de Normas

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

Urbanísticas “integran o deben integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que superan el ámbito de una dotación local”

Sí se han detectado, en la delimitación e identificación de los Sistemas Generales que forman parte del planeamiento vigente y que por tanto hay que trasladar al Texto Refundido, algunas deficiencias respecto a aquellos incluidos en el documento de la Adaptación Parcial. Las mismas afectan al Sistema General de Equipamiento y al Sistema General Viario.

c.1. Sistema General de Equipamiento

Como hemos mencionado anteriormente, la Adaptación Parcial identifica como sistemas generales casi todos los sistemas identificados en las Normas Subsidiarias de planeamiento de Castro del Río aprobadas definitivamente con suspensiones en el año 1991.

La Adaptación Parcial, tal y como reseña en la Memoria, establece como contenido sustantivo la determinación de los sistemas generales pues es una de las determinaciones de la ordenación estructural regulada por la LOUA para los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su artículo 10.1.A)c):

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

a. Descripción y análisis del error detectado

En el proceso de identificación de todos los equipamientos que la adaptación parcial identifica como pertenecientes al Sistema General de Equipamiento, observamos que algunos de ellos, por el nombre y función que desempeñan, no son, a simple vista, de titularidad pública. Esto implica su obtención, tal y como está regulado en la legislación urbanística andaluza⁴, no existiendo constancia de que el Ayuntamiento tuviera, en el momento de la aprobación de la adaptación parcial, intención de hacerlo.

Consideramos que esto es un error de la Adaptación Parcial motivado por la traslación directa de casi todos los sistemas grafiados en la planimetría de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río, sin tener en cuenta que éste es un planeamiento general aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA⁵, y por tanto con un marco normativo de aplicación diferente al actual, en el que se incluían todos aquellos equipamientos de uso colectivo sin distinguir si su titularidad es pública o privada.

Para subsanar el error, es necesario conocer qué terrenos de los afectados por los sistemas generales de equipamientos incluidos en la Adaptación Parcial, son de titularidad pública, para lo cual, se realiza consulta al Ayuntamiento de Castro del Río. Fruto de esa consulta, el Ayuntamiento emite Certificación en la que incluye como Anexo el listado de todos los bienes inmuebles de titularidad pública. Se adjunta, como Documentación Anexa (Documento nº2) a esta Memoria de Subsanación, la citada Certificación.

Al no existir en la Adaptación Parcial un listado de los inmuebles clasificados dentro del Sistema general de Equipamientos y sólo encontrarse grafiados en planimetría,

⁴ CAPÍTULO III de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre

⁵ Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

consultamos la delimitación gráfica de todos los de la Adaptación Parcial y comprobamos, si se encuentran incluidos en el listado de los bienes inmuebles de titularidad pública. Para ello, en muchos casos en lo que no coincide el nombre de la base de la Adaptación con el del listado, ha sido necesario identificarlos gráficamente en la cartografía catastral con la referencia catastral incluida en la información suministrada.

Fruto de ese análisis comparativo, concluimos que de todos los inmuebles incluidos dentro del Sistema General de Equipamiento por la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río, sólo son de titularidad pública los siguientes:

- Ayuntamiento (nº1. Casa Consistorial en calle Beaterio 1).
- Biblioteca (nº2. Pósito en calle Pósito).
- Cementerio (nº5. Cementerio Municipal).
- Centro de Salud (nº6 en calle Mariano Fuentes del Río 10).
- Mercado de Abastos, Juzgados (nº8 en calle Mesones).
- Casa frente al Hogar del Pensionista (nº18 en calle Ronda Carbonell 43).
- Colegio Público Doctor Caravaca (nº23 en calle Cervantes).
- Centro de Día de Mayores Castro del Río (nº48 Hogar del Pensionista en calle Ronda de Carbonell s/n).
- Parte trasera Mercado de Abastos (nº50 en calle Llana 21).
- Edificios situados en el Paseo Municipal (nº53 Paseo municipal)*
- Complejo Deportivo (nº61 en carretera Cañete s/n).
- Piscina municipal (nº62 en carretera Cañete s/n).
- Instituto de enseñanza Secundaria (nº63 en calle Isabel García Recio).
- Pista Polideportiva (nº64 en calle Isabel García Recio).
- Anexo IES Ategua (nº 66 en Plaza Salud 24).
- Colegio Virgen de la Salud (nº67 en Plaza de la Salud).
- Cuartel de la Guardia Civil.
- Polideportivo en Llanos del Espinar (nº72).
- Edificio de usos múltiples en Llanos del Espinar(nº73).
- Colegio Llanos del Espinar. (nº74).

* Aunque en el listado sólo aparece el Paseo municipal, se han mantenido las edificaciones municipales que se encuentran dentro del mismo como SGEQ, de conformidad con las NNSS que diferenciaban en el Paseo lo que era Espacio libre de la parte edificada.

La Adaptación Parcial define la superficie total de los mismos, pasando a ser ahora de 117.688,30 m², lo que supone un estándar de 11,63 m² suelo por habitante

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone identificar en la Adaptación, dentro del Sistema General de Equipamiento, sólo aquellos terrenos que sean de titularidad pública, asignándole al resto el uso global de la zona en la que se sitúan.

Esto supone la modificación de los planos 3a. y 3b. Usos globales y dotaciones generales y 4a. y 4b. Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable, de la Adaptación Parcial.

También supone la modificación de la cuantificación de la superficie total del Sistema general de Equipamientos y del estándar por habitante (apartado 4.3 de la Memoria y artículo 10 del Anexo de Normas Urbanísticas).

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

c.2. Sistema General Viario

En la identificación de sistemas generales que realiza la Adaptación Parcial se han observado dos errores en relación al Sistema General Viario procedente del planeamiento vigente, no recogiendo ninguno de ellos.

- Sistema General Viario "Accesos al Cementerio" (SGV-C)

Incluido en la Unidad de Ejecución número 9 procedente de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río. El planeamiento general vigente en el ámbito de la UE-9 es la Modificación de Puntual de las NNSS de Castro del Río "Modificación en ámbito de la UE-9 Accesos al Cementerio" aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en pleno el 10 de mayo de 2007.

Tal y como se recoge en el documento: *"El objeto de esta Modificación es el fraccionamiento de la Unidad de ejecución en tres nuevas actuaciones: una actuación aislada coincidente con el camino de acceso y aparcamiento del cementerio que pasaría a tener la consideración de Sistema general y dos Unidades de Actuación sobre suelos privados que presentando fachada a la Ronda, flanquean dicho acceso."*

a. Descripción y análisis del error detectado

La Adaptación Parcial recoge correctamente el fraccionamiento en tres de la UE-9 proveniente de las Normas Subsidiarias, renombrando las tres unidades en UE-9a, UE-9b y UE-9c, a diferencia de lo que hace el documento de Modificación de Normas Subsidiarias que los nombra como UE-9a, UE-9b y SGV-C.

Al haber renombrado la tercera unidad como UE-9c, la Adaptación ha obviado que la misma es considerada como Sistema General viario. No encontramos referencia alguna en el documento de la adaptación a este Sistema General, grafiándose esta UE-9c como Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado.



Extracto plano 2a. Clasificación, categorías y edificios protegidos en el suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de la UE-9.



Extracto del plano 3a. Usos globales y dotaciones generales en el ámbito de la UE-9.

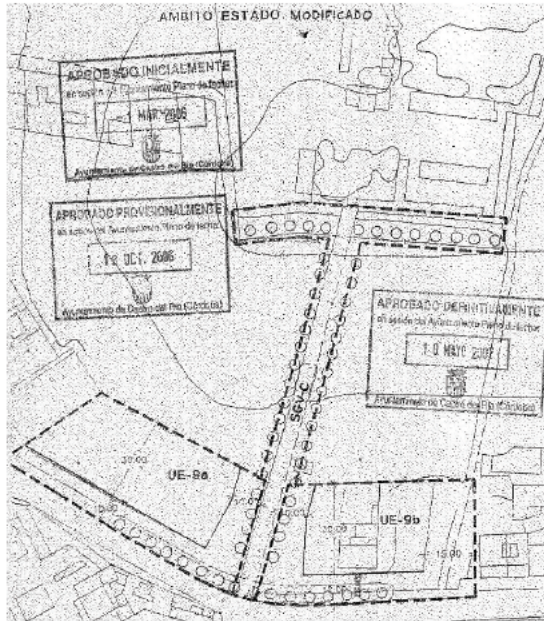
En el documento de Modificación de NNSS aparece como Sistema General con su propia ficha de planeamiento y el sistema para su obtención.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]



ANEXO I: ACTUACIONES URBANISTICAS

Sistema General Vial "Accesos al Cementerio" (SGV-C)

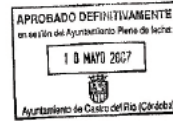
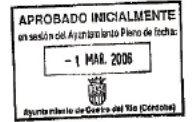
OBJETIVOS

Mejora de los accesos al cementerio, así como del área de aparcamiento de vehículos existente junto a sus muros.

DESARROLLO

Instrumento
Obtención de los suelos
Superficies aproximadas

Proyecto de Urbanización:
Expropiación:
Total 2.692
Vial 2.092



Al clasificar este ámbito en la Modificación de NNSS como Sistema General, perteneciente por tanto a la ordenación estructural, es claramente un error que la Adaptación no lo haya recogido, debiendo subsanarse.

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone identificar en la Adaptación el Sistema General Vial "Accesos al Cementerio".

Esto supone la modificación de:

- Los planos 2a. Clasificación, categorías y edificios protegidos en el suelo urbano y urbanizable, 3a. Usos globales y dotaciones generales y 4a. Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y suelo urbanizable, de la Adaptación Parcial.

- La Memoria de la Adaptación Parcial, en concreto:

*Tabla Unidades de Ejecución del apartado 3.3 Ordenación del suelo urbano.

*UEs en Suelo urbano no consolidado del apartado. 4.1.1 Suelo urbano.

*Apartado 4.3 Los sistemas generales.

- El Anexo de Normas Urbanísticas:

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

*Anexo 1: Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas. Fichas de planeamiento. (Se elimina la UE-9c y se crea un cuadro para los Sistemas Generales con ficha en el planeamiento vigente).

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

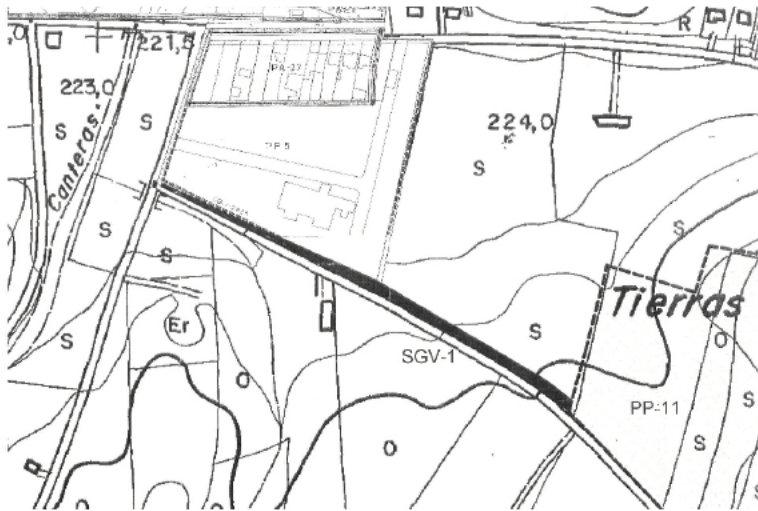
Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

- Sistema General Viario SGV-1 "Carretera de Doña Mencía"

Este Sistema General Viario procede de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río. Delimitación de un nuevo sector de suelo apto para urbanizar de uso industrial en "El Arca", aprobada definitivamente con suspensiones el 30 de octubre de 2003 y posterior Subsanación de deficiencias aprobada definitivamente el 9 de junio de 2004.

En la Memoria del citado documento se justifica la creación de este Sistema general Viario SGV-1 para "garantizar la necesaria mejora viaria en el tramo de la CP-160 desde su entronque con la CV-39 hasta el sector delimitado". Para ello define un instrumento de gestión que lo garantice, mediante una actuación expropiatoria. Para ello, la Modificación de NNSS introduce en las NNUU la redacción de un nuevo Capítulo en el Título VI: Normas Específicas para la actuación de mejora del Sistema General Viario SGV-1 "Carretera de Doña Mencía". En él se detalla que el Sistema General Viario "se ciñe a la franja de tres metros de anchura correspondiente al dominio público de la margen izquierda de la carretera y contempla el ensanche de la calzada de tráfico rodado y la dotación de un arcén", tal y como aparece grafiado en el plano nº9. Ordenación. Gestión del suelo. Núcleo de Castro del Río de la Modificación de NNSS.



Plano nº9. Ordenación.
Gestión del suelo.

Núcleo de Castro del Río

a. Descripción y análisis del error detectado

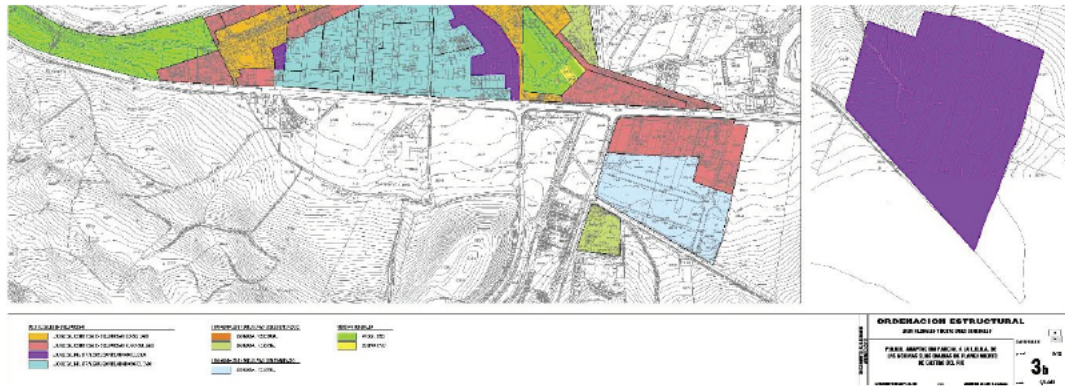
Si bien la Adaptación Parcial recoge correctamente la delimitación del Sector PP-11 "El Arca", ya desarrollado y por tanto dentro de la categoría de Suelo Urbano Consolidado, no grafiá ni nombra el SGV-1 en SNU, ni en el plano 3b. Usos globales y dotaciones generales, en el que si aparecen los SGEL en SNU anexo al Núcleo urbano de Castro del Río, ni en el plano 1b. Clasificación y categoría de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, dotaciones y protecciones.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

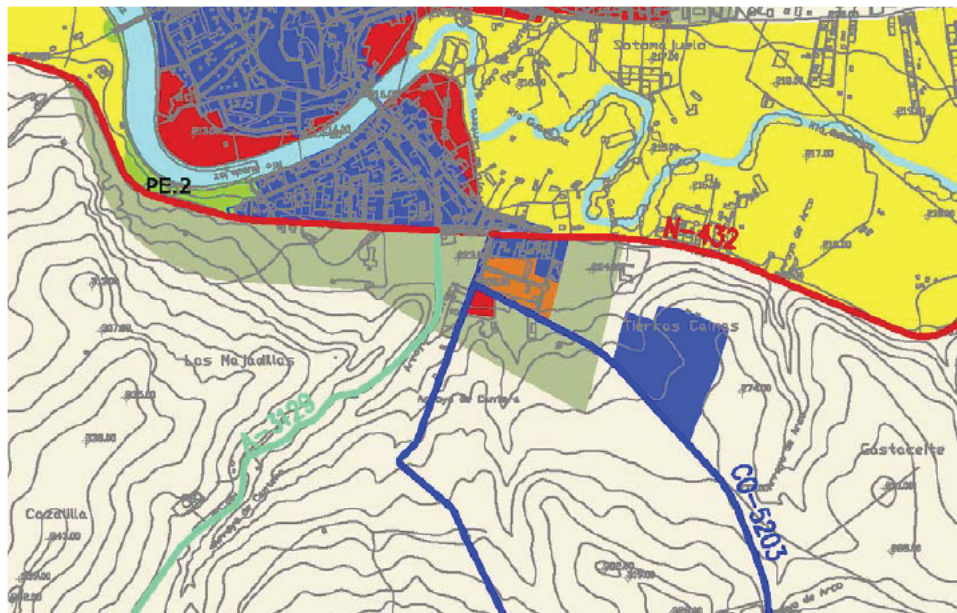
CSV: [Redacted]



Extracto del plano 3b. Usos globales y dotaciones generales

Hay que tener en cuenta en esta definición gráfica del SGV-1, que la escala en la que están representados los planos de ordenación no permite, en el caso del plano nº1, su correcta definición pues a escala 1/20.000 la franja de 3 metros se representa con una franja de 0,15 mm, totalmente imperceptible. En el caso concreto del plano nº1, hoja b. Clasificación y categoría de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, dotaciones y protecciones donde se representa el ámbito en el que se localiza el SGV-1, la representación gráfica de la carretera CP-160 a Doña Mencía (actual CO-5203) imposibilita la representación gráfica del Sistema General Viario, pudiendo sólo incluirse, al igual que con los SGEL, el nombre del mismo para representar su localización.

En este sentido, de representación de los sistemas generales viarios en suelo no urbanizable, encontramos una nota en la Memoria de la Adaptación, en concreto en el apartado 3.5. Ordenación del suelo no urbanizable, en el que se hace una mención expresa de representación de los sistemas generales viarios.



Extracto del plano 1b. Clasificación y categoría de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, dotaciones y protecciones

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

Tampoco encontramos en la documentación escrita de la Adaptación referencia alguna al citado Sistema General Viario en los apartados y artículos referentes a los sistemas generales.

b. Carácter de la subsanación propuesta

Se propone identificar en la Adaptación el Sistema General Viario SGV-1 "Carretera de Doña Mencía", lo que supone la modificación de:

- Los planos 1b. Clasificación y categoría de suelo no urbanizable. Infraestructuras territoriales, dotaciones y protecciones y 3b. Usos globales y dotaciones generales de la Adaptación Parcial. En el plano 1b, al no tener una escala adecuada para la representación del SGV-1, se incluirá sobre la línea de la carretera provincial CO-5203 el nombre del SGV-1 en la zona donde se localiza.
- La Memoria de la Adaptación Parcial, en concreto el apartado 3.5. Ordenación del suelo no urbanizable y 4.3 Los sistemas generales.
- El artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural (OE) del Anexo de Normas Urbanísticas y el Anexo 1: Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas. Fichas de planeamiento, añadiéndolo al nuevo cuadro para los Sistemas Generales con ficha en el planeamiento vigente.

d. Otras erratas detectadas

d.1. En el **Anexo 1 incluido en el Anexo de Normas Urbanísticas** de la Adaptación parcial, el Área de reforma interior UE-30 **debe aparecer como UE-30(PA)** pues su planeamiento de desarrollo está aprobado definitivamente. En el resto de la documentación de la adaptación parcial está correcta su denominación.

d.2. En las hojas del plano nº4. Zonas según usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano y urbanizable, la adaptación parcial delimita las zonas de suelo urbano y sectores en suelo urbanizable (según artículo 10.1.A.d de la LOUA) estableciendo para cada zona y sector su uso, densidad y edificabilidad global, tal y como queda recogido en el artículo 11 del Anexo de Normas Urbanísticas de la adaptación.

Se detecta que en la leyenda del plano nº4 aparece usos globales en suelo urbano en referencia a estas zonas en suelo urbano y usos globales en suelo urbanizable en referencia a los sectores en suelo urbanizable. **Se propone modificar la leyenda para que en lugar de usos globales en suelo urbano aparezcan zonas en suelo urbano y en lugar de usos globales en suelo urbanizable ponga sectores en suelo urbanizable,** para hacerlo coincidir con lo definido en el artículo 11 del Anexo de Normas Urbanísticas y con lo establecido por la legislación urbanística.

d.3. En el **apartado 3.6 de la Memoria de la Adaptación Parcial,** en concreto en el cuadro de Unidades de Ejecución en suelo urbano con desarrollo urbanístico hace referencia a que la **UE-8 cuenta con Estudio de Detalle** aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 1994, considerándose tanto la UE-8a como la UE-8b Planeamiento Aprobado (PA) según la Disposición transitoria del Anexo de Normas Urbanísticas y reflejándose así tanto en la planimetría de la Adaptación, en el plano 2º como en el Anexo 1 de las Normas Urbanísticas.

Consultado el Estudio de Detalle al que se hace referencia en la Memoria, se comprueba

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

que el mismo sólo tiene como ámbito la UE-A de la UE-8 "Silo-Casa de Vera", no la totalidad de la misma. De esta forma, sólo debería aparecer como (PA) la UE-8a, no así la UE-8b.

Se propone **modificar el cuadro de Unidades de Ejecución** en suelo urbano con desarrollo urbanístico del apartado 3.6 de la Memoria, indicando que el Estudio de Detalle es de la denominada UE-8a, y el **Anexo 1 de las Normas Urbanísticas y el plano 2a**. Clasificación, categorías y edificios protegidos en el suelo urbano y urbanizable, **eliminando en la denominación de la UE-8b** la referencia a Planeamiento Aprobado (**PA**).

Córdoba, noviembre de 2019

El Equipo Redactor

[Redacted signature line]

Arquitectas

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted signature] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [Redacted signature] el 28-11-2022

CSV: [Redacted signature]

DOCUMENTACION ANEXA

DOCUMENTO Nº1. Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura

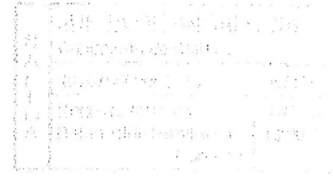
JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
CASTRO DEL RÍO
Plaza de San Fernando nº 1
14840 CASTRO DEL RÍO

Fecha: 13 de septiembre de 2010
N/Referencia: DP/22/2010/I/Plan
Asunto: Adaptación parcial a la LOUA



Se adjunta informe técnico requerido por ese Excmo. Ayuntamiento, relativo al Documento de Adaptación Parcial del Planeamiento General Vigente en Castro del Río a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EL DELEGADO PROVINCIAL



C/. Capitulares, 2. 14002 Córdoba
Teléfono 957 01 53 00. Fax 957 01 53 06

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial

INFORME TÉCNICO AL DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CASTRO DEL RÍO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 10/08/2010, remite el Ayuntamiento de Castro del Río copia en CD del Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA. Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas con suspensiones por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba en sesión del 14 de junio de 1991. Junto con las subsanaciones y modificaciones posteriores que cuentan con aprobación definitiva son el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio.

La Consejería de Cultura emite el presente informe al documento de Adaptación Parcial, en respuesta a la solicitud municipal y en virtud del artículo 7.2 Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Concretamente, en respuesta al contenido del *punto f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural*, la adaptación parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Es por ello que el Documento de Adaptación Parcial debe recoger todos los bienes declarados por la legislación patrimonial desde la fecha de la aprobación de las Normas Subsidiarias hasta el día de hoy.

Este Informe, al no ser el regulado por el artículo 29.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico, no valida las posibles modificaciones que el documento de Adaptación Parcial pueda contener y no se ajusten a lo estrictamente regulado en el Decreto 11/2008 en relación al patrimonio histórico.

1

51

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

2. VALORACION

El Documento de Adaptación Parcial del planeamiento de Castro del Río a la Ley 7/2002 de Andalucía recoge en líneas generales las determinaciones reguladas en el artículo 3 del Decreto 11/2008, en su apartado 2, como contenido sustantivo del mismo. Asimismo, dicho documento de Adaptación Parcial recoge los elementos patrimoniales incluidos con protección integral en las Normas Subsidiarias del año 1991. No obstante, se han observado una serie de inexactitudes y de omisiones, que deberán corregirse.

De este modo, se deben modificar las tipologías de protección de los siguientes bienes: El edificio del Posito, el de la Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli, así como el Triunfo de San Rafael, que se encuentran incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la consideración de Bienes de Catalogación General, tal y como se recogen en las siguientes Resoluciones:

- Posito. Declarado Bien de Catalogación General en 03/07/1996 en el BOJA del 24/10/1996.
- Triunfo de San Rafael. Declarado Bien de Catalogación General en 06/05/2010 en el BOJA nº 97 del 20/05/2010.
- Antiguo Convento de Scala Coeli: Torre de la Iglesia. Bien de Catalogación General. Boja nº 122 del 24.10.1996.

También se han observado las ausencias de los siguientes bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

- Yacimiento arqueológico Acueducto de Ucubi. (UTM: 368534/4164391) Inscrito en el CGPHA colectivamente, de manera genérica, 138 yacimientos arqueológicos en los términos municipales de Nueva Carteya, Cañete de las Torres, Bujalance, Torrecampo, Conquista y Pedroche (Boja nº 8 del 14/01/2004)
- Yacimiento arqueológico Acueducto de Ucubi (UTM: 368831/4165208). Inscrito en el CGPHA colectivamente, de manera genérica, 138 yacimientos arqueológicos en los términos municipales de Nueva Carteya, Cañete de las Torres, Bujalance, Torrecampo, Conquista y Pedroche (Boja nº 8 del 14/01/2004)
- Yacimiento arqueológico Acueducto de Ucubi (UTM: 368685/4165638). Inscrito en el CGPHA colectivamente, de manera genérica, 138 yacimientos arqueológicos en los términos

2

52

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

- Escudo en vivienda en C/ Alta, nº 18. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en C/ Alta, nº 14. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en C/ Ancha, nº 14. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en C/ Ancha, nº 17. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en C/ Estrella nº 13. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en c/ Julio Río nº 7. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en c/ Posito nº 6. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en el Colegio de San Acisclo y Santa Victoria. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en la Iglesia de Jesús Nazareno. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en la Iglesia de la Asunción. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudos en la Iglesia del Carmen (2). Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en Plaza Miguel de Morales nº 13. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Escudo en vivienda en Plaza de San Rafael nº 3. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

██████████ CSV: ██████████

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial

- Escudo en la Residencia Jesús Nazareno. Bien de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.

Asimismo, deben incluirse entre los elementos protegidos aquellos afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, entendiéndose en dicha categoría todo tipo de fortificaciones, independientemente de su cronología y/o de su estado de conservación. En Castro del Río quedan afectados por dicho Decreto los restos de las siguientes torres y/o fortificaciones, no incluidas en el Documento presentado:

- **Torre del Puerto.** Bien de Interés Cultural 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 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.
- **Torre de Tajagranillo.** Bien de Interés Cultural 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 metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

Se adjuntan fotocopias de sus correspondientes Fichas del Inventario de Fortificaciones de la provincia de Córdoba.

Se deben incluir asimismo las siguientes Cruces: **Cruz de la Salud, Cruz de Marimontes, Cruz del Calvario, Cruz del Llano de la Iglesia y Cruz del Llano del Convento.** Dichos elementos tienen la consideración de Bienes de Interés Cultural en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, por la que se consideran Bien de Interés Cultural los bienes a que se contraen los Decretos de 22 de abril de 1949, 571/1963 y 449/1973. (Decreto 571/1963, de Protección de escudos, emblemas, cruces de término y otras piezas similares).

Por otra parte, en la Memoria del Documento de la Adaptación Parcial se recoge, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística, la

5



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [Redacted] el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

categoría correspondiente a la de los **yacimientos arqueológicos**. En este listado se recogen un total de 92 yacimientos, entre los cuales se encuentran cuatro protegidos, genérica ó específicamente, (Tajagranillo, Torre del Puerto, Cuevas de Sequeira y Torreparedones). No obstante se especifica que dicha categoría se regulará por la Planificación urbanística que le corresponda y por los artículos de las NNSS vigentes, siendo en este caso los artículos 124 y 125 del Título VI y Capítulo VI.

3. CONCLUSION

El Documento de Adaptación Parcial del planeamiento de Castro del Río a la Ley 7/2002 de Andalucía deberá introducir los bienes protegidos por la legislación patrimonial que en el punto anterior se han especificado, incluyendo así mismo, el contenido de la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la que se especifica que “los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las siguientes distancias:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable.

En el caso de Castro del Río, afecta a aquellos bienes a los que se refiere el Decreto de 22 de abril de 1949, sobre protección de los castillos españoles: **Castillo y Muralla Urbana** para los que hay que establecer un entorno de protección de 50 metros, al localizarse en suelo urbano, y, **Torre del Puerto y Torre Tajagranillo** para el que hay que establecer un entorno de protección de 200 metros, al localizarse en suelo no urbano.

Por otra parte, en el Documento de Adaptación Parcial no se ha grafiado el **entorno del Yacimiento de Torreparedones**, el cual aparece en el Decreto 266/2007, de 16 de octubre, por el que se declara Bien de Interés Cultural con la tipología de Zona Arqueológica (Boja nº 224, de 14 de noviembre de 2007). Dicho entorno es de especial relevancia al abarcar también el entorno del Castillo de Torreparedones.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████



JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial

Con respecto a la categoría de los yacimientos arqueológicos que se encuentran en las vigentes NNSS y que no gozan de una protección desde la legislación específica patrimonial, éstos deberán de revisarse con una actualización realizada por el Sistema de Información del Patrimonio Histórico Andaluz de la Consejería de Cultura. Se adjunta el referido listado.

Córdoba, 13 de septiembre de 2010

La Historiadora,



El Jefe del Dpto. de Protección del P H,



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [Redacted] el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

DOCUMENTO N°2. Certificación. Del Ayuntamiento de Castro del Río. Anexo con el listado de todos los bienes inmuebles de titularidad pública



AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

DON FRANCISCO CAÑASVERAS GARRIDO, SECRETARIO ACCTAL. DEL AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RIO (CORDOBA).-

CERTIFICO: En relación al requerimiento por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de Diputación de Córdoba, con motivo de la redacción del Documento de Corrección de Errores de la Adaptación Parcial de las NN.SS de Planeamiento de Castro del Río, para que se aclare cuales de las dotaciones que aparecen en este instrumento son de titularidad pública, se dice lo siguiente:

Que los bienes inmuebles que constan en el Anexo que se acompaña son de titularidad pública ubicados en suelo urbano.

Que esta información puede ser extraída del Inventario de Bienes Inmuebles Urbanos adjunta, donde enumera todos bienes inmuebles de titularidad pública en suelo urbano.

Se ha detectado un error en dicho Inventario ya que el apunte 47 CASA DE LA JUVENTUD, no es de titularidad pública si no que es del OBISPADO DE LA DIOCESIS DE CÓRDOBA (según certificado catastral adjunto), aunque no es menos cierto que actualmente este Ayuntamiento tiene autorizado su uso.

Igualmente tampoco aparece el actual Cuartel de la Guardia Civil, edificación que es de titularidad pública, como es la DIRECCIÓN GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL (según certificado catastral adjunto).

Y para que conste y surta los oportunos efectos, expido la presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Castro del Río a veintiocho de octubre de dos mil diecinueve.



Plaza de San Fernando,1 - 14840 Castro del Río (Córdoba) - www.ayuntamientocastrodelrio.org
Telefonos: 957 37 23 75 - 957 27 23 78 - Fax: 957 37 00 63

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [Redacted] el 28-11-2022

CSV: [Redacted]



AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

NIF/CIF: P-140190D

Gestión del Inventario de Bienes

Entidad: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

Listado de inmuebles urbanos

Apunte	Nº Finca	Nombre finca	Situación inmueble			Uso finca	
			Referencia Catastral	Valor adq. del inm.	Valor catastral suelo	Valor catastral const.	Valor actual del inm.
1	1	CASA CONSISTORIAL		0,00	0,00	242.948,21	242.948,21
			CL BEATERIO 1				ADMINISTRATIVO
2	2	PÓSITO		0,00	0,00	41.498,53	41.498,53
			CL PÓSITO				BIBLIOTECA, MUSEO Y E
3	3	TEATRO CERVANTES		0,00	148.102,60	148.102,60	148.102,60
			CL PÓSITO 20				CULTURAL ESPECTÁCUL
4	4	CASTILLO FORTALEZA		0,00	0,00	20.302,72	20.302,72
			PL SAN RAFAEL 9				CULTURAL ESPECTÁCUL
5	5	CEMENTERIO MUNICIPAL		1,00	0,00	0,00	0,00
			CA CAMINO DEL CEMENTERIO				CEMENTERIO
6	6	CENTRO DE SALUD		1,00	0,00	368.069,69	368.069,69
			CL MARIANO FUENTES DEL RIO 10				CENTRO DE SALUD
7	7	HOSTAL MUNICIPAL		0,00	0,00	165.407,86	165.407,86
			CL FRAILES 1				TURISTICO
8	8	MERCADO DE ABASTOS, JUGADOS		0,00	0,00	190.882,33	190.882,33
			CL MESONES				ADMINISTRATIVO Y COMI
9	9	OFICINA DE TURISMO Y CULTURA		0,00	0,00	15.119,93	15.119,93
			CL COLEGIO 25				CULTURAL TURISTICO
10	10	RADIO CASTRO		0,00	0,00	9.176,82	9.176,82
			CL COLEGIO				CULTURAL ESPECTÁCUL
11	11	CASAS DE MAESTROS ESCUELAS RE		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL COLEGIO Nº 9				VARIOS
12	12	SOLAR ANTIGUOS DEPÓSITOS DE AG		0,00	0,00	5.043,33	5.043,33
			CL ESTRELLA 14				VARIOS
13	13	GRUPO ESCOLAR CALLE LAS HUERT		0,00	0,00	53.044,21	53.044,21
			CL LAS HUERTAS Nº 32				EDUCATIVO
14	14	SOLAR EN CALLE TRASTORRES		0,00	0,00	0,00	1.836,64
			CL TRASTORRES Nº 33				VARIOS
15	15	SOLAR EN PLAZA SAN RAFAEL 8		0,00	7.333,78	0,00	3.141,81
			PL SAN RAFAEL 8				VARIOS
16	16	SOLAR ARTESANOS		0,00	92.980,56	0,00	14.613,57
			PL SAN RAFAEL 7				VARIOS
17	17	SOLAR FUTURA BIBLIOTECA		0,00	45.429,44	0,00	17.399,15
			CL TERCIA 15				EDUCATIVO CULTURAL
18	18	CASA FRENTE HOGAR DEL PENSIONI		0,00	7.224,66	0,00	7.224,66
			CL RONDA DE CARBONEL 43				VIVIENDA
19	19	CASA VIVIENDA		0,00	8.877,43	8.877,43	8.877,43
			AV DIPUTACION 72				VIVIENDA
20	20	MIRADOR		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL COSO SN				ZONA VERDE
21	21	PASEO DEL MIRADOR		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL MIRADOR Y LLANO DE LA FUENTE				ZONA VERDE
22	22	COCHERAS PLAZA BLAS INFANTE		0,00	0,00	0,00	0,00
			PL BLAS INFANTE				ALMACENES COCHERAS
23	23	COLEGIO PUBLICO DOCTOR CARAVAJ		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL CERVANTES				EDUCATIVO
24	24	PARCELA Nº 7 UE-11 MANZANA PROT		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL RONDA NORTE				ZONA VERDE
25	25	PLAZA DE LA HUERTEZUELA		0,00	0,00	0,00	0,00
			PL HUERTEZUELA				ZONA VERDE
26	26	EQUIPAMIENTO VERDE-JUEGOS PP-R		0,00	0,00	0,00	0,00
			CL RONDA DEL GUADAJOZ				ZONA VERDE-RECREATI

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: []



AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

NIF/CIF: P-140190D

Gestión del Inventario de Bienes

Entidad: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

Listado de inmuebles urbanos

Apunte	Nº Finca	Nombre finca	Situación inmueble			Uso finca	
			Referencia Catastral	Valor adq. del inm.	Valor catastral suelo	Valor catastral const.	Valor actual del inm.
27	27	EQUIPAMIENTO SOCIAL COMERCIAL F CL RAFAEL ALBERTI		0,00	0,00	0,00	0,00
28	28	EQUIPAMIENTO ESCOLAR PP-R LA CC CL RONDA DEL GUADAJOZ		0,00	0,00	0,00	0,00
29	29	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PP-R LA CL RONDA DEL GUADAJOZ		0,00	0,00	0,00	0,00
30	30	EQUIPAMIENTO VERDE-JARDINES PP-CL RONDA DEL GUDAJOZ		0,00	0,00	0,00	0,00
31	31	EQUIPAMIENTO SOCIAL PP-R LA CONI CL RAFAEL ALBERTI		0,00	13.360,05	0,00	13.360,05
32	32	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PAR CL ANTONIO MACHADO, 58		0,00	2.749,10	0,00	2.749,18
33	33	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN PP-R CL VICENTE ALEIXANDRE		0,00	2.845,64	0,00	2.845,64
34	34	CENTRO TRANSFORMACIÓN PP-R LA AV DIPUTACIÓN		0,00	1.205,78	0,00	1.205,78
35	35	EQUIPAMIENTO TÉCNICO PP-10 LA GEN CL DOCTOR SANCHO LOBO		0,00	0,00	0,00	0,00
36	36	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PP-10 LA CL DOCTOR SANCHO LOBO		0,00	0,00	0,00	0,00
37	37	EQUIPAMIENTO SOCIAL COMERCIAL PF CL SANCHO LOBO		0,00	0,00	0,00	0,00
38	38	ÁREAS LIBRES Y ZONAS VERDES PP- CL DOCTOR SANCHO LOBO		0,00	0,00	0,00	0,00
39	39	EQUIPAMIENTO SOCIAL COMERCIAL F CL POLÍGONO LA CERÁMICA		0,00	0,00	0,00	0,00
40	40	AREA LIBRE PP-5 LA CERÁMICA	CL	POLÍGONO LA GENERALA		0,00	0,00
41	41	DEPORTIVO PP-5 LA CERÁMICA	CL	POLÍGONO LA CERÁMICA		0,00	0,00
42	42	EQUIPAMIENTO TÉCNICO PP-11 EL AF CL POLÍGONO EL ARCA		0,00	0,00	0,00	0,00
43	43	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PP-11 EL CL POLÍGONO EL ARCA		0,00	0,00	0,00	0,00
44	44	EQUIPAMIENTO SOCIAL COMERCIAL F CL POLÍGONO EL ARCA		0,00	0,00	0,00	0,00
45	45	ESPACIOS LIBRES Y ZONA VERDE PP-CL POLÍGONO EL ARCA		0,00	0,00	0,00	0,00
46	46	TORRE CONVENTO CALLE ANCHA	CL	ANCHÁ, 16		0,00	0,00
47	47	CASA DE LA JUVENTUD	CL	ANCHÁ	3.342,25	3.342,25	3.342,25
48	48	HOGAR DEL PENSIONISTA	CL	RONDA DE CARBONEL SN		0,00	0,00
49	49	LLANO DE ALMAGRO CASAS DE PROT CL CARRETERA DE BUJALANCE		0,00	0,00	0,00	0,00
50	50	PARTE TRASERA MERCADO DA ABAS CL LLANA 21		0,00	21.993,44	0,00	21.993,44
51	51	KIOSKO CHARCO LA RANA	CL	LLANO DE LA FUENTE 7		0,00	0,00
52	52	CENTRO DE INICIATIVA EMPRESARIA CL CARRETERA DE BUJALANCE		0,00	3.828,89	3.828,89	3.828,89
				0,00	8.790,85	0,00	2.152,32

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____



AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

NIF/CIF: P-140190D

Gestión del Inventario de Bienes

Entidad: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

Listado de inmuebles urbanos

Apunte	Nº Finca	Nombre finca	Situación inmueble			Uso finca	
			Referencia Catastral	Valor adq. del inm.	Valor catastral suelo	Valor catastral const.	Valor actual del inm.
53	53	PASEO MUNICIPAL	CA MOLINOS	0,00	0,00	0,00	0,00
54	54	KIOSKO DEL PASEO	CL LOS MOLINOS	0,00	0,00	0,00	0,00
55	55	SILO DEL TRIGO	CA DEL BARRERO	0,00	0,00	0,00	0,00
56	56	SOLAR EN C/ CUESTA DE MARTOS	CL CUESTA DE MARTOS 2	0,00	0,00	0,00	5.114,48
57	57	SOLAR EN CUESTA MARTOS 4	CL CUESTA DE MARTOS 4	0,00	0,00	0,00	1.626,11
58	58	SOLAR EN CUESTA DE MARTOS 6	CL CUESTA DE MATOS 6	0,00	0,00	0,00	924,06
59	59	SOLAR EN CUESTA DE MARTOS 8	CL CUESTA DE MARTOS 8	0,00	0,00	0,00	1.081,97
61	61	COMPLEJO DEPORTIVO	CA CAÑETE SN	0,00	0,00	0,00	0,00
62	62	PISCINA MUNICIPAL	CA CAMINO DE CAÑETE	0,00	102.491,29	0,00	31.902,14
63	63	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDA	CL ISABEL GARCÍA RECIO	0,00	0,00	0,00	82.976,99
64	64	PISTA POLIDEPORTIVA	CL ISABEL GARCÍA RECIO	0,00	0,00	0,00	254.699,43
65	65	ZONA VERDE AL SUR DE LA PISTA PO	CL ISABEL GARCÍA RECIO	0,00	0,00	0,00	0,00
66	66	ANEXO IES ATEGUA (ANTIGUO DOCT	CL PLZA SALUD 24	0,00	0,00	0,00	0,00
67	67	COLEGIO VIRGEN DE LA SALUD	PL DE LA SALUD	0,00	0,00	0,00	0,00
68	68	PARCELA Nº 19	CL EL ARCA	0,00	0,00	0,00	0,00
69	69	CENTRO GUADALINFO	CL COLEGIO	0,00	0,00	0,00	0,00
70	70	CENTRO CIVICO AVD DIPUTACIÓN	AVD DIPUTACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00
71	71	ZONA VERDE CALLEJÓN DEL LOBO	CALLEJON DEL LOBO	0,00	0,00	0,00	0,00
Total en AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO:				2,00	470.555,76	1.275.644,80	1.742.494,22

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

23/04/2007 12:57:10



AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO

NIF/CIF: P-140190D

Gestión del Inventario de Bienes

Entidad: LLANO DEL ESPINAR

Listado de inmuebles urbanos

Página 4 de 4

Apunte	Nº Finca	Nombre finca	Situación inmueble			Uso finca	
			Referencia Catastral	Valor adq. del inm.	Valor catastral suelo	Valor catastral const.	Valor actual del inm.
72	72	LLANO DEL ESPINAR DEPORTIVO	CL LLANO DEL ESPINAR	0,00	0,00	0,00	0,00
73	73	EDIFICIO DE USOS MULTIPLES	LLANO DEL ESPINAR	0,00	0,00	0,00	0,00
74	74	COLEGIO LLANO DEL ESPINAR	LLANO DEL ESPINAR	0,00	0,00	0,00	0,00
75	75	SOLAR CENTRO DE SALUD	CA LLANO DEL ESPINAR	33.000,00	0,00	0,00	0,00
Total en LLANO DEL ESPINAR:				33.000,00	0,00	0,00	0,00

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9628914UG6792N0001HT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ANCHA 14 14840 CASTRO DEL RIO [CÓRDOBA]

Clase: Urbano

Uso principal: Cultural

Superficie construida: 1.948 m² Año construcción: 1939

Valor catastral [2019]: 251.771,97 €

Valor catastral suelo: 97.137,06 €

Valor catastral construcción: 154.634,91 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]			

Construcción

Esc./Plta./Prta.	Destino
1/00/01	CULTURAL

Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino
974	1/01/01	CULTURAL

Superficie m ²
974

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.959 m²

Parcela construida sin división horizontal



Documento firmado con CSV. Sello de la Dirección General del Catastro (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 28/10/2019

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RIO [CÓRDOBA]

Finalidad: Consulta

Fecha de emisión: 28/10/2019

Hoja 1/3

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [REDACTED] el 28-11-2022

CSV: [REDACTED]



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9628914UG6792N0001HT

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9628911UG6792N0001ST

Localización: CL JUAN FUENTES 3
CASTRO DEL RÍO (CÓRDOBA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Documento firmado por CSU, sello de la Dirección General del Catastro verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es> | Fecha de firma: 28/10/2019

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [REDACTED] el 28-11-2022

CSV: [REDACTED]



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9132102UG6793S0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV DIPUTACION 68 14840 CASTRO DEL RIO [CÓRDOBA]

Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 1.885 m² **Año construcción:** 1967

Valor catastral [2019]: 296.540,66 €
Valor catastral suelo: 51.542,27 €
Valor catastral construcción: 244.998,39 €

Titularidad

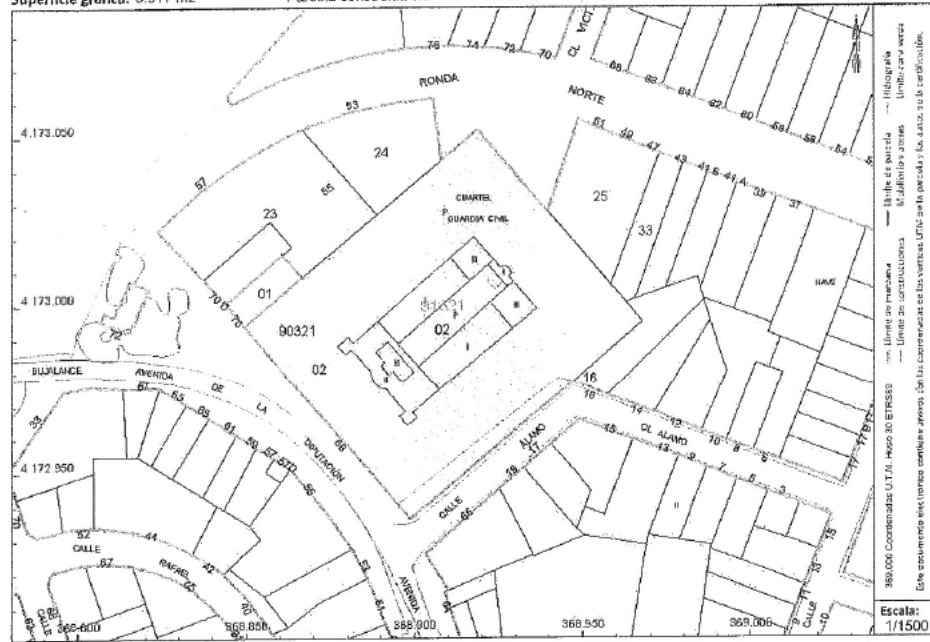
Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/0/0/1	VIVIENDA	354	1/0/0/2	PUBLICO	748
1/0/1/1	VIVIENDA	354	1/0/1/2	PUBLICO	98
1/0/1/3	PUBLICO	85	1/0/2/1	PUBLICO	63
1/0/2/2	PUBLICO	98	1/0/2/3	PUBLICO	85

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.917 m² Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE CASTRO DEL RIO [CÓRDOBA]
Finalidad: consulta
Fecha de emisión: 28/10/2019

Fecha de firma: 28/10/2019

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0YDC5DP3VZ6H3S7 (verificable en https://www.sedicatastro.pcb.es)



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[REDACTED] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General [REDACTED] el 28-11-2022

CSV: [REDACTED]

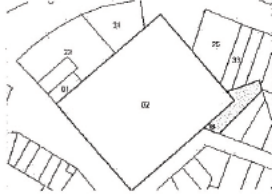


SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 9132102UG6793S0001JU

RELACION DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 9132116UG6793S0001QU

Localización: CL ALAMO 16
CASTRO DEL RIO (CÓRDOBA)

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social NIF Domicilio fiscal

[Redacted]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 0YCC8DP3VZ8H8ST (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de Firma: 28/10/2019



Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General [Redacted] el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

2 ANEXO A LA MEMORIA

0. INTRODUCCION
1. MEMORIA VIGENTE
2. MEMORIA MODIFICADA

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

ANEXO A LA MEMORIA

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Subsanación de errores de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río introduce algunas modificaciones en la redacción de algunos apartados de la Memoria de la Adaptación Parcial, justificativa del contenido y alcance de la adaptación.

Los apartados modificados tal y como se ha descrito en la Memoria de Subsanación son:

- Apartado 3.3. Ordenación del suelo urbano
- Apartado 3.4. Ordenación del suelo urbanizable
- Apartado 3.5. Ordenación del suelo no urbanizable
- Apartado 3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo.
- Apartado 4.1.1 Suelo urbano.
- Apartado 4.2.2: Ajustes de edificabilidad y densidad.
- Apartado 4.3: Los sistemas generales: terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- Apartado 4.4: Usos, densidades y edificabilidades globales.
- Apartado 4.6: Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección.

En este documento se incluye la actual redacción de los citados apartados de la Memoria de la Adaptación Parcial, así como la nueva redacción que lo sustituye.

1. MEMORIA VIGENTE

Se reproduce a continuación el texto de los apartados de la Memoria cuyo contenido se modifica.

3.3. Ordenación del suelo urbano.

Se incluyen como Suelo Urbano las áreas consolidadas por la edificación y aquellos en que los que se dan las condiciones legales para incorporarse a esta clase.

Se delimitan los sistemas de espacios libres y de equipamiento y áreas edificables para las que se establecen seis zonas de ordenanza:

- Casco Antiguo "La Villa".
 - Casco Urbano R2.
 - Casco Urbano R3.
 - Unifamiliar Aislada.
- Industrial.
- Industrial con Tolerancia.

Las ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de altura máxima permitida, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de aparcamientos.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas como Ordenanza en la que se establecen tres niveles de protección: integral, global y ambiental y ocho Conjuntos Urbanos de interés en el recinto amurallado de La Villa y su entorno extramuros.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: ámbito, objetivos de ordenación, instrumento de planeamiento, sistema de actuación, superficies aproximadas de suelos edificables y de cesión y una ordenación grafiada en planos. Al final de este apartado se exponen las determinaciones básicas establecidas para cada una de ellas, omitiéndose las que figurando en las NNSS han sido eliminadas por modificaciones posteriores (UE-5, UE-7, UE-13, UE-26).

No se definen Sectores ni Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reforma Interior coincidente con un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades ni densidades de viviendas, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

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", en el Inventario de Puntos de Riesgo contenido en su Anexo 4 contiene tres puntos en el núcleo de Castro del Río susceptibles de causar inundaciones en áreas urbanas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C.

Unidad Ejecución	Superficie total	Instrumento	Suelo Edificable	Cesión espacios libres	Cesión equipamiento	Cesión viales
UE-1a	2.021,63	Plan Especial Aprob Defin 30-07-1996	1.230,04	--	39,09	752,50
UE-1b	3.030,00		82,00	2.135,60	638,34	174,06
UE-1c	485,37		402,22	--	36,06	47,09
UE-2*	5.630,00	Plan Especial	3.440,00	1.380,00	--	810,00
UE-3a	14.255,00	PU	5.954,00	6.160,00	--	2.150,00
UE-3b		ED + PU				
UE-3c		PU				
UE-3d		ED + PU				
UE-4	991,00	ED + PU	441,00	550,00	--	--
UE-6	1.750,00	PU	1.140,00	--	--	610,00
UE-8a	6.005,00	ED + PU	3.562,00	1.928,00	--	515,00
UE-8b	2.800,00	PU	42,00	428,00	--	2.330,00
UE-9a	3.046,00	ED + PU	1845,00	--	--	1.201,00
UE-9b	2.732,00	ED + PU	1.260,00	--	--	1.472,00
UE-9c	2.092,00	PU	--	--	--	2.092,00
UE-10	4.680,00	ED + PU	1.800,00	2.880,00	--	--
UE-11	3.970,00	ED + PU	2.978,00	992,00	--	--
UE-12	702,00	PU	476,00	--	--	226,00
UE-14	7.510,00	ED + PU	3.434,00	--	--	4.046,00
UE-15a	1.166,00	ED + PU	543,00	--	--	623,00
UE-15b	2.946,00	PU	1.945,00	--	--	1.001,00
UE-15c	978,00	ED + PU	614,00	--	--	364,00
UE-16a	5.490,00	PU	4.840,00	--	--	650,00
UE-16b	9.190,00	ED + PU	7.090,00	--	--	2.100,00
UE-17a	14.376,55	ED + PU	10.473,65	--	--	3.902,90

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV:

UE-17b	12.224,18	ED + PU	8.731,95	--	--	3.492,23
UE-18a	1.946,00	PU	1.669,00	--	--	277,00
UE-18b	7.801,00	PU	6.243,00	--	--	1.558,00
UE-19	6.503,00	PU	5.531,00	--	--	972,00
UE-20	3.260,00	PU	2.596,00	--	--	664,00
UE-21	7.430,00	ED + PU	3.740,00	--	--	3.690,00
UE-22a	2.602,40	PU	--	--	1.772,80	829,60
UE-22b	5.869,60	PU	4.116,10	--	--	1.753,50
UE-23	1.686,00	ED	894,00	--	--	792,00
UE-24	8.058,00	ED	5.638,00	--	260,00	2.160,00
UE-25	6.400,00	ED	4.400,00	--	--	2.000,00
UE-27	22.744,00	ED + PU	18.834,00	--	--	3.910,00
UE-28	8.740,00	ED + PU	5.050,00	--	--	3.690,00
UE-29*	4.760,00	ED + PU	--	--	--	4.760,00
UE-29 M**	3.580,00	PU	2.070,00	--	--	1.510,00
UE-30	6.491,40	PU	5.532,94	324,42	--	634,04
TOTAL	205.942,13		128.637,90	16.778,02	2.746,29	57.758,92

(*) Determinaciones suspendidas, pendientes de subsanación. (**)
Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

3.4. Ordenación del suelo urbanizable.

Las NNSS definen seis sectores de Suelo Urbanizable, tres con uso residencial (PP-1, PP-2, PP-3) y tres con uso industrial (PP-4, PP-5, PP-6), a los que se han añadido mediante sucesivas modificaciones otros cuatro con uso industrial (PP-7, PP-9, PP-10 "La Generala", PP-11 "El Arca") que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo Urbano.

Los Sectores Residenciales totalizan una superficie bruta de 180.497 m² y neta de 76.248 m², con una capacidad de 785 viviendas. Todos prevén la implantación de edificación adosada en manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad	Densidad / Número viviendas	Cesión equipamiento	Cesión viales
PP-1	75.035	35.909	Según ordenanza R2 y R3	50 / 375	20.144	19.516
PP-2	67.600	28.160	Según ordenanza R2 y R3	40 / 260	4.480	33.240
PP-3	37.862	12.179	Según ordenanza R2 y R3	40 / 150	8.500	17.020
TOTAL	180.497,00	76.248,00		785	33.124,00	69.776,00

Los Sectores Industriales totalizan una superficie bruta de 312.560 m² y neta de 205.520 m², con edificabilidades netas entre 0,7 y 1,0 tienen una capacidad de 197.302 m² de techo edificable. Todos prevén la implantación de edificación adosada en manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad neta	Superficie de techo	Cesión equipamiento	Cesión viales
PP-4	49.600	28.930	0,9	26.037*	3.500	20.670
PP-5	32.500	23.540	1,0	23.540	3.900	5.060
PP-6	62.260	39.150	0,9	35.235	14.740	8.372
PP-7	5.500	4.700	0,7	3.290	800	--
PP-9	10.226	3.500	1,0	3.500	2.000	4.500
PP-10	51.700	35.000	1,0	35.000	8.000	8.700
PP-11	101.000	70.700	1,0	70.700	14.200	16.100
TOTAL	312.560	205.520		197.302	47.140	63.402

(*) Superficie estimada

No se definen Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades globales, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

3.5. Ordenación del suelo no urbanizable.

Las Ordenanzas establecen para el suelo no urbanizable las condiciones de parcelación y edificación, regulan los usos y construcciones autorizados y establecen la siguiente zonificación:

- Zona huertas y ribera del Guadajoz.
- Zona de protección de infraestructuras.
- Zona de protección de suelo urbano.
- Zona de protección de yacimientos arqueológicos.
- Zona de sistema general de espacios libres (a desarrollar mediante Plan Especial):
 - PE-1. Parque del Arroyo del Polvillo.
 - PE-2. Paseo del río.
 - PE-3. Paraje de Guta.
 - PE-4. Parque de los Llanos del Espinar.
- Zona sin denominación especial.

Para cada una de estas zonas se establecen condiciones de implantación de edificaciones, en cuanto a superficie de parcela y usos permitidos.

Los planos de ordenación identifican las zonas anteriores, salvo la de Protección de Yacimientos Arqueológicos* (listados en anexo), y los sistemas generales viarios.

(*) El acuerdo de 14 de junio de 1991 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, por el que se aprueba definitivamente con suspensiones el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río, valora como deficiencia a subsanar, entre otras, la necesidad de representación gráfica de las zonas de protección de yacimientos arqueológicos. Esta deficiencia sigue sin subsanar, lo que motiva que la Adaptación Parcial no represente gráficamente estas zonas.

3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo.

El grado de ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, los Sectores previstos en suelo urbanizable y Planes Especiales establecidos en suelo no urbanizable es desigual, mientras algunos han culminado todo el proceso con el cumplimiento de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, otros solo han alcanzado un desarrollo parcial y, por último, algunos no lo han iniciado.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Unidades de Ejecución en suelo urbano con desarrollo urbanístico.

Unidad Ejecución	Instrumento	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
UE-1a	Plan Especial A.D. 30-07-1996	A.D. 08-08-1997	Finalizada	No consta
UE-1b		No	--	--
UE-1c		No	--	--

UE-8	ED. A.D. 28-11-1994	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-9a	ED. A.D. 04-09-2003	En trámite	--	--
UE-11	ED. A.D. 19-11-2002	A.D. 13-05-2004	Finalizada	No consta
UE-15b	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17a*	ED. A.D. no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-17b*	ED. A.D. no consta	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-27	ED. A.D. 23-08-2002	En trámite	--	--
UE-29M	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-30	PU	AD. 30-01-1997	Finalizada	No consta

(*) La "Subsanación de deficiencias y modificación" aprobada definitiva con suspensiones el 25-07-2000 menciona, en su página 31, que estas unidades se encuentran "desarrolladas y ejecutadas", situación que no se ha podido constatar por ausencia de documentos acreditativos de esta situación.

Sector en suelo urbanizable con desarrollo urbanístico.

Sector	Plan Parcial	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
PP-1	A.D. suspensiones 09-06-1995 A.D. subsanación 27-06-1996	A.D. 18-05-1995	Finalizada	25-02-1998 / 15-11-2004
PP-5	A.D. suspensiones 23-07-1997	08-03-2000	Finalizada	No consta
PP-9	A.D. 07-08-2002	A.D. no consta	Finalizada	No consta
PP-10	A.D. 17-12-2003	UE-1. A.D. 10-09-2004	Finalizada	26-01-2006
		UE-2 sin proyecto	--	--
PP-11	A.D. 14-06-2004	A.D. 09-12-2004	Finalizada	08-03-2006

No se ha producido ninguna iniciativa de desarrollo sobre ninguno de los Planes Especiales previstos en suelo no urbanizable.

4.1.1. Suelo urbano

Se otorga esta clasificación a los así clasificados en las actuales NNSS y a aquellos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables.

Se establecen dos categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado

Constituido por:

- El clasificado por las NNSS como urbano y no incluido en unidades de ejecución y que cuente con todos los servicios urbanísticos.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

- El clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.
- El clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Para adquirir la categoría de urbano consolidado, en los dos últimos supuestos, se exige la existencia del acta de recepción de las obras de urbanización. Esta circunstancia la encontramos en los sectores PP-1 y PP-11 y en la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector PP-10.

Suelo urbano no consolidado

Constituido por el clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que no haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Se encuentran en esta situación los suelos incluidos en las unidades de ejecución UE- 1a, UE-1b, UE-1c, UE-2, U-3a, UE-3b, UE-3c, UE-3d, UE-4, UE-6, UE-8a, UE-8b, UE-9^a, UE-9b, UE-9c, UE-10, UE-11, UE-12, UE-14, UE-15a, UE-15b, UE-15c, UE-16a, UE-16b, UE-17a, UE-17b, UE-18a, UE-18b, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22a, UE-22b, UE-23, UE-24, UE-25, UE-27, UE-28, UE-29, UE-29M y UE-30.

4.2.2. Ajustes de edificabilidad y densidad.

Como ya hemos mencionado se realizan las alteraciones de edificabilidad y de densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3.

Las actuales NNSS establecen para estos sectores la densidad de viviendas (PP-2: 40 viv/Ha; PP-3: 45 viv/Ha), pero para la edificabilidad remite a la aplicación de la ordenanza de edificación. No será necesario, por tanto ajustes de edificabilidad.

Ajustes de densidad

La incorporación de la vivienda protegida con una superficie construida media de 103,00 m², inferior a lo previsto en las NNSS (Por aplicación de la ordenanza de edificación al PP-1 se obtiene una superficie construida media de 129,50 m² por vivienda), obliga al ajuste de la densidad a fin de que las viviendas libres resultantes tengan una superficie acorde con la demanda actual.

La aplicación de este criterio conduce a las siguientes densidades:

PP-2: densidad de vivienda 43 viviendas/hectárea

PP-3: densidad de vivienda 48 viviendas/hectárea

4.3. Los sistemas generales: terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como integrantes de la ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal y que por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Suelo urbano y urbanizable.

Las actuales Normas Subsidiarias no identifican Sistemas Generales en estos suelos, por lo que consideraremos como tales las áreas libres y equipamientos identificados en el suelo urbano consolidado que por su situación en la ciudad y por su ámbito de influencia sirven al conjunto del núcleo en que se ubica. No se incluyen como sistemas generales las áreas libres y equipamientos previstos en el suelo urbano no consolidado ni en los suelos urbanizables al entenderse que estos tienen carácter local. De este modo se obtienen las superficies totales siguientes:

- Áreas libres: 34.937,51 m².
- Equipamientos: 128.502,86 m².

Suelo no urbanizable.

El planeamiento general vigente identifica cuatro sistemas generales de espacios libres a desarrollar mediante Plan Especial:

- PE.1. Parque del arroyo del Polvillo (Superficie ≈ 57.200 m²).
- PE.2. Paseo del río (Superficie ≈ 50.000 m²).
- PE.3. Paraje de Guta (Superficie ≈ 11.500 m²).
- PE.4. Parque de los Llanos del Espinar (Superficie ≈ 7.200 m²).

Además se identifica, sin mencionar su carácter de sistema general el sistema viario territorial, distinguiendo:

- Red de interés general del Estado.
- Red Comunidad Autónoma.
- Red Provincial.
- Red Local.

La Adaptación Parcial reconoce como Sistemas Generales todos los espacios libres y el viario identificado en las actuales NNSS.

Estándar de áreas libres y equipamientos.

De acuerdo con los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial del Instituto de Estadística de Andalucía, Castro del Río contaba, en el año 2001, con 2.670 viviendas, a las que debemos añadir las 375 que aportó el desarrollo del sector PP-1. Por otra parte, las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, con uso global residencial y sin desarrollar plenamente suman un suelo unas 13 hectáreas con capacidad para albergar, por aplicación de las normas urbanísticas (las NNSS no definen densidad en estos suelos), unas 650 viviendas. Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial y sin desarrollar (PP-2 y PP-3) tienen una capacidad de 540 viviendas. En resumen, el número global de viviendas previsto tras el total desarrollo de las NNSS es de 4.215, resultando una población final de 10.116 habitantes, al multiplicar el número de viviendas por 2,4, índice de población por vivienda de acuerdo con la Orden de 29 de Septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m² comporta un estándar de 15,90 m² suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de 128.502,86 m² comporta un estándar de 12,70 m² suelo por habitante.

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d 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 establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

En suelo urbano la delimitación de zonas coincide con las de ordenanzas y se diferencian según el núcleo de población.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan del desarrollo de un sector de suelo urbanizable constituyen una zona urbana independiente y se definen por los parámetros establecidos en el instrumento de planeamiento que las desarrolló.

En suelo urbanizable la delimitación de zonas coincide con los sectores definidos.

Para el suelo urbano, consolidado y no consolidado, las NNSS no definen edificabilidades ni densidades de viviendas, por lo que se han calculado estos parámetros de modo aproximado por aplicación, en cada ámbito, de las ordenanzas de edificación correspondientes.

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

Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	Edificabilidad global estimada (m ² /m ² s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m ²)	Número estimado de viviendas
La Villa	Residencial	Castro del Río	53.395	0,78	30	41.648	160
R 2	Residencial	Castro del Río	532.596	0,83	42	442.055	2.237
R 2	Residencial	Llanos del Espinar	54.838	0,83	32,5	45.516	178
R 3	Residencial	Castro del Río	165.617	1,00	44	165.617	729
Unifamiliar Aislada	Residencial	Castro del Río	10.186	0,40	16	4.074	16
Industrial	Industrial	Castro del Río	77.185	0,64	--	49.398	--
Industrial	Industrial	Llanos del Espinar	1.415	0,64	--	906	--
Industrial tolerancia	Industrial	Castro del Río	40.864	0,77	--	31.465	--
Industrial tolerancia	Industrial	Llanos del Espinar	3.282	0,77	--	2.527	--
Sector PP-1	Residencial	Castro del Río	75.035	0,6472	50	48.562	375
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	Castro del Río	39.039	0,7102	--	27.725	--
Sector PP-11	Industrial	Castro del Río	101.424	0,6842	--	69.392	--

Zonas del suelo urbanizable:

Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	edificabilidad global estimada (m ² /m ² s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m ²)	Número estimado de viviendas
PP-2	Residencial	Castro del Río	67.600	--	43	--	291
PP-3	Residencial	Castro del Río	37.862	--	48	--	181
PP-4	Industrial	Castro del Río	49.600	0,525	--	26.040	--
PP-5	Industrial	Castro del Río	32.500	0,724	--	23.530	--
PP-6	Industrial	Castro del Río	62.260	0,509	--	31.690	--

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

PP-7	Industrial	Castro del Río	5.500	0,598	--	3.289	--
PP-9	Industrial	Castro del Río	10.226	0,6626	--	6.776	--
PP-10 (UE-2)	Industrial	Castro del Río	12.000	0,7169	--	8.603	--

4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

La presente adaptación parcial considera elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

- 1.- Castillo*
- 2.- Muralla Urbana*
- 3.- Pósito**
- 4.- Triunfo de San Rafael**
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli**
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria
- 11.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)*
- 12.- Torreón del Cambrónero*
- 13.- Castillo de Torreparedones*
- 14.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones*

(*) Declarados Bienes de Interés Cultural

(**) Incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

2. MEMORIA MODIFICADA

Se incluye en este apartado la nueva redacción de los apartados de la Memoria que se modifican y que sustituyen a los vigentes. Se reseña en negrita, para mayor claridad, el texto que ha sido modificado.

3.3. Ordenación del suelo urbano

Se incluyen como Suelo Urbano las áreas consolidadas por la edificación y aquellos en que los que se dan las condiciones legales para incorporarse a esta clase.

Se delimitan los sistemas de espacios libres y de equipamiento y áreas edificables para las que se establecen seis zonas de ordenanza:

- Casco Antiguo "La Villa".
- Casco Urbano R2.
- Casco Urbano R3.
- Unifamiliar Aislada.
- Industrial.
- Industrial con Tolerancia.

Las ordenanzas determinan las condiciones de parcelación, alineaciones, grado de ocupación de la parcela, retranqueos, altura máxima y número de plantas, construcciones por encima de altura máxima permitida, patios, condiciones estéticas, condiciones particulares de uso, y dotación de aparcamientos.

Al mismo tiempo se establecen unas Normas de Protección del Patrimonio Edificado reguladas como Ordenanza en la que se establecen tres niveles de protección: integral, global y ambiental y ocho Conjuntos Urbanos de interés en el recinto amurallado de La Villa y su entorno extramuros.

Asimismo se establecen las condiciones de desarrollo para las Unidades de Ejecución fijadas, definiéndose para cada una de ellas: ámbito, objetivos de ordenación, instrumento de planeamiento, sistema de actuación, superficies aproximadas de suelos edificables y de cesión y una ordenación grafiada en planos. Al final de este apartado se exponen las determinaciones básicas establecidas para cada una de ellas, omitiéndose las que figurando en las NNSS han sido eliminadas por modificaciones posteriores (UE-5, UE-7, UE-13, UE-26).

No se definen Sectores ni Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Unidad de Ejecución constituye un Área de Reforma Interior coincidente con un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades ni densidades de viviendas, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

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", en el Inventario de Puntos de Riesgo contenido en su Anexo 4 contiene tres puntos en el núcleo de Castro del Río susceptibles de causar inundaciones en áreas urbanas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Unidad Ejecución	Superficie total	Instrumento	Suelo Edificable	Cesión espacios libres	Cesión equipamiento	Cesión viales
UE-1a	2.021 63	Plan Especial Aprob Defin 30-07-1996	1.230 04	--	39 09	752 50
UE-1b	3.030 00		82 00	2.135 60	638 34	174 06
UE-1c	485 37		402 22	--	36 06	47 09
UE-2*	5.630 00	Plan Especial	3.440 00	1.380 00	--	810 00
UE-3a	14.255 00	PU	5.954 00	6.160 00	--	2.150 00
UE-3b		ED + PU				
UE-3c		PU				
UE-3d		ED + PU				
UE-4	991 00	ED + PU	441 00	550 00	--	--
UE-6	1.750 00	PU	1.140 00	--	--	610 00
UE-8a	6.005 00	ED + PU	3 562 00	1.928 00	--	515 00
UE-8b	2.800 00	PU	42 00	428 00	--	2.330 00
UE-9a	3.046 00	ED + PU	1845 00	--	--	1.201 00
UE-9b	2.732 00	ED + PU	1.260 00	--	--	1.472 00
UE-10	4.680 00	ED + PU	1.800 00	2.880 00	--	--
UE-11	3.970 00	ED + PU	2.978 00	992 00	--	--
UE-12	702 00	PU	476 00	--	--	226 00
UE-14	7.510 00	ED + PU	3.434 00	--	--	4.046 00
UE-15a	1.166 00	ED + PU	543 00	--	--	623 00
UE-15b	2.946 00	PU	1.945 00	--	--	1.001 00
UE-15c	978 00	ED + PU	614 00	--	--	364 00
UE-16a	5.490 00	PU	4.840 00	--	--	650 00
UE-16b	9.190 00	ED + PU	7.090 00	--	--	2.100 00
UE-17a	14.376 55	ED + PU	10.473 65	--	--	3.902 90
UE-17b	12.224 18	ED + PU	8.731 95	--	--	3.492 23
UE-18a	1.946 00	PU	1.669 00	--	--	277 00
UE-18b	7.801 00	PU	6.243 00	--	--	1.558 00
UE-19	6.503 00	PU	5.531 00	--	--	972 00
UE-20	3.260 00	PU	2.596 00	--	--	664 00
UE-21	7.430 00	ED + PU	3.740 00	--	--	3.690 00
UE-22a	2.602 40	PU	--	--	1.772 80	829 60
UE-22b	5.869 60	PU	4.116 10	--	--	1.753 50
UE-23	1.686 00	ED	894 00	--	--	792 00
UE-24	8.058 00	ED	5.638 00	--	260 00	2.160 00
UE-25	6.400 00	ED	4.400 00	--	--	2.000 00
UE-27	22.744 00	ED + PU	18.834 00	--	--	3.910 00
UE-28	8.740 00	ED + PU	5.050 00	--	--	3.690 00
UE-29*	4.760 00	ED + PU	--	--	--	4.760 00
UE-29 M**	3.580 00	PU	2.070 00	--	--	1.510 00
UE-30	6.491 40	PU	5.532 94	324 42	--	634 04
TOTAL	205.942 13		128.637 90	16.778 02	2.746 29	57.758 92

(*) Determinaciones suspendidas pendientes de subsanación.

(**) Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

3.4. Ordenación del suelo urbanizable.

Las NNSS definen seis sectores de Suelo Urbanizable, tres con uso residencial (PP-1, PP-2, PP-3) y tres con uso industrial (PP-4, PP-5, PP-6), a los que se han añadido mediante sucesivas modificaciones otros cuatro con uso industrial (PP-7, PP-9, PP-10 "La Generala", PP-11 "El Arca") que junto a los Sistemas Generales configuran el nuevo modelo de crecimiento del núcleo Urbano.

Los Sectores Residenciales totalizan una superficie bruta de 180.497 m² y neta de 76.248 m², con una capacidad de 785 viviendas. Todos prevén la implantación de edificación adosada en manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad	Densidad / Número viviendas	Cesión equipamient	Cesión viales
PP-1	75.035	35.909	Según ordenanza R2 y R3	50 / 375	20.144	19.516
PP-2	67.600	28.160	Según ordenanza R2 y R3	40 / 260	4.480	33.240
PP-3	37.862	12.179	Según ordenanza R2 y R3	45 / 150	8.500	17.020
TOTAL	180.497 00	76 248 00		785	33.124 00	69.776 00

Los Sectores Industriales totalizan una superficie bruta de 312.560 m² y neta de 205.520 m², con edificabilidades netas entre 0,7 y 1,0 tienen una capacidad de 197.302 m² de techo edificable. Todos prevén la implantación de edificación adosada en manzana cerrada y contienen previsiones sobre reserva de suelo para dotaciones públicas. Así mismo se prevé en todos los casos el desarrollo mediante el sistema de Compensación.

Sector	Superficie total	Superficie neta	Edificabilidad neta	Superficie de techo	Cesión equipamiento	Cesión viales
PP-4	49.600	28.930	0 9	26.037*	3.500	20.670
PP-5	32.500	23 540	1 0	23.540	3.900	5.060
PP-6	62.260	39.150	0 9	35.235	14.740	8.372
PP-7	5.500	4.700	0 7	3.290	800	--
PP-9	10.226	3.500	1 0	3.500	2 000	4.500
PP-10	51.700	35 000	1 0	35.000	8 000	8.700
PP-11	101.000	70.700	1 0	70.700	14.200	16.100
TOTAL	312.560	205.520		197.302	47.140	63.402

(*) Superficie estimada

No se definen Áreas de Reparto, por lo que debe entenderse que cada Sector constituye un Área de Reparto.

Tampoco se definen edificabilidades globales, lo que obligará a la deducción de estos parámetros por métodos indirectos.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

3.5. Ordenación del suelo no urbanizable.

Las Ordenanzas establecen para el suelo no urbanizable las condiciones de parcelación y edificación, regulan los usos y construcciones autorizados y establecen la siguiente zonificación:

- Zona huertas y ribera del Guadajoz.
- Zona de protección de infraestructuras.
- Zona de protección de suelo urbano.
- Zona de protección de yacimientos arqueológicos.
- Zona de sistema general de espacios libres (a desarrollar mediante Plan Especial):
 - PE-1. Parque del Arroyo del Polvillo.
 - PE-2. Paseo del río.
 - PE-3. Paraje de Guta.
 - PE-4. Parque de los Llanos del Espinar.
- Zona sin denominación especial.

Para cada una de estas zonas se establecen condiciones de implantación de edificaciones, en cuanto a superficie de parcela y usos permitidos.

Los planos de ordenación identifican las zonas anteriores, salvo la de Protección de Yacimientos Arqueológicos* (listados en anexo), y los sistemas generales viarios, **a excepción del SGV-1 que por su escala no puede representarse la delimitación, señalándose solo su ubicación con el nombre.**

(*) El acuerdo de 14 de junio de 1991 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, por el que se aprueba definitivamente con suspensiones el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río, valora como deficiencia a subsanar, entre otras, la necesidad de representación gráfica de las zonas de protección de yacimientos arqueológicos. Esta deficiencia sigue sin subsanar, lo que motiva que la Adaptación Parcial no represente gráficamente estas zonas.

3.6. Grado de ejecución del planeamiento de desarrollo.

El grado de ejecución de las Unidades de Ejecución delimitadas en suelo urbano, los Sectores previstos en suelo urbanizable y Planes Especiales establecidos en suelo no urbanizable es desigual, mientras algunos han culminado todo el proceso con el cumplimiento de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, otros solo han alcanzado un desarrollo parcial y, por último, algunos no lo han iniciado.

Unidades de Ejecución en suelo urbano con desarrollo urbanístico.

Unidad Ejecución	Instrumento	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
UE-1a	Plan Especial A.D. 30-07-1996	A.D. 08-08-1997	Finalizada	No consta
UE-1b		No	--	--
UE-1c		No	--	--
UE-8	ED. A.D. 28-11-1994	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-9a	ED. A.D. 04-09-2003	En trámite	--	--
UE-11	ED. A.D. 19-11-2002	A.D. 13-05-2004	Finalizada	No consta

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

UE-15b	PU	23-08-2004	Finalizada	No consta
UE-17a	Modificación UA-17 A.D. 28-11-1994	A.D. 28-11-1994	Finalizada	26-03-1996
UE-17b	ED. A.D. 20-02-1997	A.D. 20-02-1997	Finalizada	13-03-1997
UE-27	ED. A.D. 23-08-2002	En trámite	--	--
UE-29M	PU	No consta aprobación	Finalizada	No consta
UE-30	PU	AD. 30-01-1997	Finalizada	No consta

Sectores en suelo urbanizable con desarrollo urbanístico.

Sector	Plan Parcial	Proyecto Urbanización	Obra urbanización	Acta de recepción
PP-1	A.D. suspensiones 09-06-1995 A.D. subsanación 27-06-1996	A.D. 18-05-1995	Finalizada	25-02-1998 / 15-11- 2004
PP-5	A.D. suspensiones 23-07-1997	08-03-2000	Finalizada	No consta
PP-9	A.D. 07-08-2002	A.D. no consta	Finalizada	No consta
PP-10	A.D. 17-12-2003	UE-1. A.D 10-09-2004	Finalizada	26-01-2006
		UE-2 sin proyecto	--	--
PP-11	A.D. 14-06-2004	A.D. 09-12-2004	Finalizada	08-07-2008

No se ha producido ninguna iniciativa de desarrollo sobre ninguno de los Planes Especiales previstos en suelo no urbanizable.

4.1.1. Suelo urbano

Se otorga esta clasificación a los así clasificados en las actuales NNSS y a aquellos que provengan del desarrollo legal de suelos urbanizables.

Se establecen dos categorías de suelo urbano:

Suelo urbano consolidado

Constituido por:

- El clasificado por las NNSS como urbano y no incluido en unidades de ejecución y que cuente con todos los servicios urbanísticos.
- El clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.
- El clasificado por las NNSS como urbanizable e incluido en un sector y que haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Para adquirir la categoría de urbano consolidado, en los dos últimos supuestos, se exige la existencia del acta de recepción de las obras de urbanización. Esta circunstancia la encontramos en los sectores PP-1 y PP-11 y en la Unidad de Ejecución **UE-17a**, **UE-17b** y UE-1 del Sector PP-10.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaría Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaría General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

Suelo urbano no consolidado

Constituido por el clasificado por las NNSS como urbano e incluido en una unidad de ejecución y que no haya sido desarrollado conforme al proceso legal establecido para el mismo, tanto por la normativa municipal como por la legislación general.

Se encuentran en esta situación los suelos incluidos en las unidades de ejecución UE- 1a, UE-1b, UE-1c, UE-2, U-3a, UE-3b, UE-3c, UE-3d, UE-4, UE-6, UE-8a, UE-8b, UE-9ª, UE-9b, UE-10, UE-11, UE-12, UE-14, UE-15a, UE-15b, UE-15c, UE-16a, UE-16b, UE-18a, UE-18b, UE-19, UE-20, UE-21, UE-22a, UE-22b, UE-23, UE-24, UE-25, UE-27, UE-28, UE-29, UE-29M y UE-30.

4.2.2. Ajustes de edificabilidad y densidad.

Como ya hemos mencionado se realizan las alteraciones de edificabilidad y de densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3.

Las actuales NNSS establecen para estos sectores la densidad de viviendas (PP-2: 40 viv/Ha; PP-3: 45 viv/Ha), pero para la edificabilidad remite a la aplicación de la ordenanza de edificación. No será necesario, por tanto ajustes de edificabilidad.

4.3. Los sistemas generales: terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

La adaptación parcial identifica como integrantes de la ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico integran o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal y que por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

Suelo urbano y urbanizable.

Las actuales Normas Subsidiarias no identifican Sistemas Generales en estos suelos, por lo que consideraremos como tales las áreas libres y equipamientos identificados en el suelo urbano consolidado, **de titularidad pública**, que por su situación en la ciudad y por su ámbito de influencia sirven al conjunto del núcleo en que se ubica. No se incluyen como sistemas generales las áreas libres y equipamientos previstos en el suelo urbano no consolidado ni en los suelos urbanizables al entenderse que estos tienen carácter local. De este modo se obtienen las superficies totales siguientes:

- Áreas libres: 34.937,51 m².
- Equipamientos: **117.688,30 m²**.

La Modificación de las NNSS "Modificación en ámbito de la UE-9 Accesos al Cementerio" sí identifica un Sistema General Viario en suelo urbano no consolidado, SGV-C de 2.092 m².

Suelo no urbanizable.

El planeamiento general vigente identifica cuatro sistemas generales de espacios libres a desarrollar mediante Plan Especial:

- PE.1. Parque del arroyo del Polvillo (Superficie ≈ 57.200 m²).
- PE.2. Paseo del río (Superficie ≈ 50.000 m²).
- PE.3. Paraje de Guta (Superficie ≈ 11.500 m²).
- PE.4. Parque de los Llanos del Espinar (Superficie ≈ 7.200 m²).

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV:

Además se identifica, sin mencionar su carácter de sistema general el sistema viario territorial, distinguiendo:

- Red de interés general del Estado.
- Red Comunidad Autónoma.
- Red Provincial.
- Red Local.

Sí se distingue el Sistema General Viario SGV-1 “Carretera de Doña Mencía de 1.560 m² a obtener, procedente de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Castro del Río. Delimitación de un nuevo sector de suelo apto para urbanizar de uso industrial en “El Arca”.

La Adaptación Parcial reconoce como Sistemas Generales todos los espacios libres y el viario identificado en las actuales NNSS.

Estándar de áreas libres y equipamientos.

De acuerdo con los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial del Instituto de Estadística de Andalucía, Castro del Río contaba, en el año 2001, con 2.670 viviendas, a las que debemos añadir las 375 que aportó el desarrollo del sector PP-1. Por otra parte, las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado, con uso global residencial y sin desarrollar plenamente suman un suelo unas 13 hectáreas con capacidad para albergar, por aplicación de las normas urbanísticas (las NNSS no definen densidad en estos suelos), unas 650 viviendas. Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial y sin desarrollar (PP-2 y PP-3) tienen una capacidad de 540 viviendas. En resumen, el número global de viviendas previsto tras el total desarrollo de las NNSS es de 4.215, resultando una población final de 10.116 habitantes, al multiplicar el número de viviendas por 2,4, índice de población por vivienda de acuerdo con la Orden de 29 de septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m² comporta un estándar de 15,90 m² suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de **117.688,30 m²** comporta un estándar de **11,63 m²** suelo por habitante.

4.4. Usos, densidades y edificabilidades globales

El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d 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 establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

En suelo urbano la delimitación de zonas coincide con las de ordenanzas y se diferencian según el núcleo de población.

Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan del desarrollo de un sector de suelo urbanizable constituyen una zona urbana independiente y se definen por los parámetros establecidos en el instrumento de planeamiento que las desarrolló.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

En suelo urbanizable la delimitación de zonas coincide con los sectores definidos.

Para el suelo urbano, consolidado y no consolidado, las NNSS no definen edificabilidades ni densidades de viviendas, por lo que se han calculado estos parámetros de modo aproximado por aplicación, en cada ámbito, de las ordenanzas de edificación correspondientes.

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

Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	Edificabilidad global estimada (m ² /m ² s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m ²)	Número estimado de viviendas
La Villa	Residencial	Castro del Río	53.395	0 78	30	41.648	160
R 2	Residencial	Castro del Río	532.596	0 83	42	442.055	2.237
R 2	Residencial	Llanos del Espinar	54.838	0 83	32 5	45.516	178
R 3	Residencial	Castro del Río	165.617	1 00	44	165.617	729
Unifamiliar Aislada	Residencial	Castro del Río	10.186	0 40	16	4.074	16
Industrial	Industrial	Castro del Río	77.185	0 64	--	49.398	--
Industrial	Industrial	Llanos del Espinar	1.415	0 64	--	906	--
Industrial tolerancia	Industrial	Castro del Río	40.864	0 77	--	31.465	--
Industrial tolerancia	Industrial	Llanos del Espinar	3.282	0 77	--	2.527	--
Sector PP-1	Residencial	Castro del Río	75.035	0 6472	50	48.562	375
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	Castro del Río	39.039	0 7102	--	27.725	--
Sector PP-11	Industrial	Castro del Río	101.424	0 6842	--	69.392	--

Zonas del suelo urbanizable:

Zona	Uso global	Núcleo	Superficie	Edificabilidad global estimada (m ² /m ² s)	Densidad global estimada (viv/ha)	Superficie techo estimada (m ²)	Número estimado de viviendas
PP-2	Residencial	Castro del Río	67.600	--	40	--	271
PP-3	Residencial	Castro del Río	37.862	--	45	--	171
PP-4	Industrial	Castro del Río	49.600	0 525	--	26.040	--
PP-5	Industrial	Castro del Río	32.500	0 724	--	23.530	--
PP-6	Industrial	Castro del Río	62.260	0 509	--	31.690	--
PP-7	Industrial	Castro del Río	5.500	0 598	--	3.289	--

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

PP-9	Industrial	Castro del Río	10.226	0 6626	–	6.776	–
PP-10 (UE-2)	Industrial	Castro del Río	12.000	0 7169	–	8.603	–

4.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f. del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

La presente adaptación parcial considera elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

- 1.- Castillo*
- 2.- Muralla Urbana*
- 3.- Pósito**
- 4.- Triunfo de San Rafael**
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli**
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria.
- 11.- Escudo en el edificio del Ayuntamiento*
- 12.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº18*
- 13.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº14*
- 14.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº14*
- 15.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº17*
- 16.- Escudo en vivienda en / Estrella nº13*
- 17.- Escudo en c/ Julio Río, nº7*
- 18.- Escudo en c/ Pósito, nº6*
- 19.- Escudo en Colegio San Acisclo y Santa Victoria*
- 20.- Escudo en Iglesia de Jesús Nazareno*
- 21.- Escudo en Iglesia de la Asunción*
- 22.- Escudos en Iglesia del Carmen (2)*
- 23.- Escudo en vivienda en Plaza Miguel de Morales nº13*
- 24.- Escudo en vivienda en Plaza de San Rafael nº3*
- 25.- Escudo en Residencia Jesús Nazareno*
- 26.- Cruz de la Salud*
- 27.- Cruz de Marimontes*
- 28.- Cruz del Calvario*
- 29.- Cruz del Llano de la Iglesia*
- 30.- Cruz del Llano del Convento*
- 31.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)*
- 32.- Torreón del Cambronero*
- 33.- Castillo de Torreparedones*
- 34.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones*
- 35.- Torre de Tajagranillo*

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General el 28-11-2022

CSV: [Redacted]

- 36.- Torre del Puerto*
- 37.- Yacimiento arqueológico Torre del Puerto**
- 38.- Yacimiento arqueológico Las Rositas**

(*) Declarados Bienes de Interés Cultural

(**) Incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz

Córdoba, noviembre de 2019

El Equipo Redactor

[Redacted Signature]

Arquitectas

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

[Redacted Signature] el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General [Redacted Signature] el 28-11-2022

[Redacted Signature]

CSV: [Redacted Signature]

3 ANEXO AL ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

0. INTRODUCCION
1. ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS VIGENTE
2. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADO

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

ANEXO AL ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS

0. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Subsanación de errores de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Castro del Río introduce algunas modificaciones en la actual redacción del articulado de la Adaptación Parcial y de las fichas, contenidos en el documento de Anexo a las Normas Urbanísticas.

Los artículos modificados tal y como se ha descrito en la Memoria de Subsanación son:

- Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo.
- Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.
- Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.
- Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable.
- Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.
- Anexo 1: Clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas. Fichas de planeamiento.
- Ficha PP-2
- Ficha PP-3

En este documento se incluye la actual redacción del articulado del Anexo de las NNUU de la Adaptación Parcial, así como la nueva redacción que lo sustituye.

1. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTE

Se reproduce a continuación el texto del articulado vigente cuyo contenido se modifica.

Artículo 8. La 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 (nº1) y de sus núcleos urbanos (nº 2 y 3)), del siguiente modo:

Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado 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.

- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado; identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

Se hace referencia en suelo urbano a las zonas o puntos de riesgo por inundación

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

que se localizan en cauces urbanos y que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o lluvias intensas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C, según se establece en 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 (BOJA nº 91 de 3 de agosto de 2002).

Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: Parte de la actual zona de Protección de Infraestructuras (Vías Pecuarias deslindadas y Red Hidrológica) y Patrimonio histórico-cultural de carácter estructural (Edificación fortificada en el cortijo Calderón, Torreón del Cambrero, Castillo de Torreparedones, Yacimiento arqueológico de Torreparedones).

- Especial protección por planificación territorial o urbanística: Actuales zonas de Huertas y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano, Protección de Yacimientos Arqueológicos y de Sistema General de Espacios Libres.

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: Actual zona Sin Denominación Especial

Además se reconocen los Sistemas Generales Territoriales, constituidos por parte de las actuales zonas de Protección de Infraestructuras (Vías Pecuarias no deslindadas, Carreteras, Red Eléctrica, Oleoducto y Gasoducto) y de Sistema General de Espacios Libres.

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 (8.3) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado, constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

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 (8.4)

(8.1) Artículo 45 de la LOUA, y artículo 4.1. del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

(8.2) Artículo 46 de la LOUA, y artículo 4.3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero

y: Vías Pecuarias Deslindadas:

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la biodiversidad. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

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.

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

BIC o catalogación General en Suelo No urbanizable.

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

Dominio Público Hidráulico.

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

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, 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.

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

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.

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

Infraestructuras de Comunicaciones:

Ley 25/1988, de 25 de Julio, de Carreteras del Estado.

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

RD 1911/1997, de 19 de Diciembre, por el que se modifica el Reglamento de Carreteras. Ley 8/2001, de 12 de Julio, de carreteras de Andalucía.

(8.3) Artículo 47 de la LOUA. y artículo 4.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

(8.4) Artículos 4 a 9 del RDL 2/2008, de 20 de junio (Texto refundido Ley del Suelo) y artículos 48 a 56 de la LOUA

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 (9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2005, de 11 de 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.

2.- Atendiendo a estas circunstancias se preverá reserva de suelo para vivienda protegida solo en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3, ya que los demás sectores prevén uso industrial y las áreas de suelo urbano no consolidado prevén un desarrollo mediante estudio de detalle e incluso mediante proyecto de urbanización.

Los parámetros que se aplicarán a estos sectores son:

- Coeficientes de ponderación de uso y tipología:
 - o Vivienda libre: 1,00
 - o Vivienda protegida: 0,78
- Densidad de vivienda:
 - o Sector PP-2: 43 viviendas/Ha
 - o Sector PP-3: 48 viviendas/Ha

(9.1) Artículo 10.1Ab de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

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

1.-La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

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 nº1 y nº 3.

3.- El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m² comporta un estándar de 15,90 m² suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de 128.502,86 m² comporta un estándar de 12,70 m² suelo por habitante.

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 nº 3 para el suelo urbano y los sectores del 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 PGOU 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 Planeamiento General vigente.

2.- La Adaptación Parcial establece, de modo estimativo para el suelo urbano y con exactitud en el suelo urbanizable, la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales:

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD Global Viv/ha
La Villa	Residencial	0,78	30
R 2 (Castro del Río)	Residencial	0,83	42
R 2 (Llanos del Espinar)	Residencial	0,83	32,5
R 3	Residencial	1,00	44
Unifamiliar Aislada	Residencial	0,40	16
Industrial (Castro del Río)	Industrial	0,64	--
Industrial (Llanos del Espinar)	Industrial	0,64	--
Industrial tolerancia (Castro del Río)	Industrial	0,77	--
Industrial tolerancia (Llanos del Espinar)	Industrial	0,77	--
Sector PP-1	Residencial	0,6472	50
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	0,7102	--
Sector PP-11	Industrial	0,6842	--

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² t/m ² s	DENSIDAD Global Viv/ha
PP-2	Residencial	--	43
PP-3	Residencial	--	48
PP-4	Industrial	0,525	--
PP-5	Industrial	0,724	--
PP-6	Industrial	0,595	--
PP-7	Industrial	0,598	--
PP-9	Industrial	0,6626	--
PP-10 (UE-2)	Industrial	0,7169	--

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

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

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (13.1) 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 el artículo 35 en las Ordenanzas del planeamiento general vigente con nivel de Protección Integral, y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

En el ámbito urbano

- 1.- Castillo
- 2.- Muralla Urbana
- 3.- Pósito
- 4.- Triunfo de San Rafael
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria

En el ámbito rural

- 11.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)
- 12.- Torreón del Cambronero
- 13.- Castillo de Torreparedones
- 14.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial, e identificados en el plano de ordenación estructural nº 1.

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Área de Reforma Interior / Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m ² s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
UE-1a (PA)	R	2.021,63	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1b (PA)	R	3.030,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1c (PA)	R	485,37	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-2*	R	5.630,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3a	R	14.255,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3b	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3c	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3d	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	R	991,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-6	R	1.750,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8a (PA)	R	6.005,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8b (PA)	R	2.800,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9a (PA)	R	3.046,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9b	R	2.732,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9c	R	2.092,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-10	R	4.680,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-11 (PA)	I	4.050,00	URBANO	NO CONSOLIDADO

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

UE-12	R	702,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-14	R	7.510,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15a	R	1.166,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15b (PA)	R	2.946,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15c	R	978,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16a	I	5.490,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16b	I	9.190,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-17a	I	14.376,55	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-17b	I	12.224,18	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18a	I	1.946,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18b	I	7.801,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-19	I	6.503,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-20	I	3.260,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-21	R	7.430,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22a	R	2.602,40	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22b	R	5.869,60	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-23	R	1.686,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-24	R	8.058,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-25	R	6.400,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-27 (PA)	R	22.744,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-28	R	8.740,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29*	R	4.760,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29 M** (PA)	I	3.580	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-30	R	6.491,40	URBANO	NO CONSOLIDADO

(*) Determinaciones suspendidas, pendientes de subsanación. (**)
Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

Sectores Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m ² s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
PP-2	R	67.600	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-3	R	37.862	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-4	I	49.600	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-5 (PA)	I	32.500	URBANIZABLE	ORDENADO
PP-6	I	62.260	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-7	I	5.500	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-9 (PA)	I	10.226	URBANIZABLE	ORDENADO
PP-10 (UE-2) (PA)	I	12.000	URBANIZABLE	ORDENADO

R: residencial
I: industrial
PA: planeamiento aprobado

A continuación se aportan las fichas de planeamiento de las áreas cuyos parámetros han sido modificados por la Adaptación Parcial:

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

DENOMINACIÓN: SECTRO PP-2	CODIGO: PP-2
----------------------------------	---------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	67.600
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad bruta m ² t/m ² s:	--
Área de reparto: PP-2	Aprovechamiento Medio:	--
Densidad viviendas/Ha: 43 (nº VPO ≈15)	Reserva mínima para V.P.O m ² t/m ² t:	0,30

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
----------------------------	------------------------	----------------------

Porcentaje sobre superficie bruta Según LOUA '02

USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS **Edificabilidad m²t/m²s**

Residencial Libre	--
Residencial Protegido	--
Sistema de Actuación:	Compensación
Instrumento de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
	Plazo Aprobación Plan Parcial:
	4 años desde aprobación Adaptación

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

DENOMINACIÓN: SECTRO PP-3		CODIGO: PP-3	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	67.600
Uso global:	RESIDENCIAL	Edificabilidad bruta m ² /m ² s:	--
Área de reparto:	PP-3	Aprovechamiento Medio:	--
Densidad viviendas/Ha:	48 (nº VPO ≈17)	Reserva mínima para V.P.O m ² /m ² t:	0,30
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
DOTACIONES PUBLICAS		ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Porcentaje sobre superficie bruta		Según LOUA '02	
USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS			Edificabilidad m²/m²s
Residencial Libre			--
Residencial Protegido			--
Sistema de Actuación:	Compensación	Plazo Aprobación Plan Parcial:	
Instrumento de Planeamiento:	Plan Parcial	2 años desde aprobación Adaptación	
Iniciativa de Planeamiento:	Privada		
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:			
Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.			
Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.			

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____, el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

2. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADO

Se incluye en este apartado la nueva redacción del articulado que se modifica y que sustituye al vigente. Se reseña en negrita, para mayor claridad, el texto que ha sido modificado.

Artículo 8. La 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 (nº1) y de sus núcleos urbanos (nº 2 y 3)), del siguiente modo:

Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística (8.1), e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado 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.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado; identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

Se hace referencia en suelo urbano a las zonas o puntos de riesgo por inundación que se localizan en cauces urbanos y que se ven cubiertas por las aguas durante las avenidas o lluvias intensas: Río Guadajoz, nivel de riesgo D; Arroyo Cantarranas, nivel de riesgo A; Cuneta de la carretera CP-160 Castro del Río-Doña Mencía, nivel de riesgo C, según se establece en 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 (BOJA nº 91 de 3 de agosto de 2002).

Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable (8.2) e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica: Parte de la actual zona de Protección de Infraestructuras (**Vías Pecuarias** y Red Hidrológica) y Patrimonio histórico-cultural de carácter estructural (Edificación fortificada en el cortijo Calderón, Torreón del Cambronero, Castillo de Torreparedones, Yacimiento arqueológico de Torreparedones).
- Especial protección por planificación territorial o urbanística: Actuales zonas de Huertas y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano, Protección de Yacimientos Arqueológicos y de Sistema General de Espacios Libres.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

- Suelo no Urbanizable de Carácter natural o rural: Actual zona Sin Denominación Especial

Además se reconocen los Sistemas Generales Territoriales, constituidos por parte de las actuales zonas de Protección de Infraestructuras (Carreteras, Red Eléctrica, Oleoducto y Gasoducto) y de Sistema General de Espacios Libres.

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 (8.3) e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- Ordenado, constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas.

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

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 (8.4)

(8.1) Artículo 45 de la LOUA y artículo 4.1. del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

(8.2) Artículo 46 de la LOUA y artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero y:

Vías Pecuarias Deslindadas

Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la biodiversidad. Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

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.

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

BIC o catalogación General en Suelo No urbanizable.

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

Dominio Público Hidráulico.

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

Real Decreto 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar 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.

Ley 10/2001 de 5 de julio del Plan Hidrológico Nacional

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.

Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

Infraestructuras de Comunicaciones:

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

RD 1812/1994 de 2 de Septiembre aprobatorio de su reglamento.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

RD 1911/1997 de 19 de Diciembre por el que se modifica el Reglamento de Carreteras. Ley 8/2001 de 12 de Julio de carreteras de Andalucía.

(8.3) Artículo 47 de la LOUA. y artículo 4.2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero.

(8.4) Artículos 4 a 9 del RDL 2/2008 de 20 de junio (Texto refundido Ley del Suelo) y artículos 48 a 56 de la LOUA

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 (9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2005, de 11 de 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.

2.- Atendiendo a estas circunstancias se preverá reserva de suelo para vivienda protegida solo en los sectores de suelo urbanizable PP-2 y PP-3, ya que los demás sectores prevén uso industrial y las áreas de suelo urbano no consolidado prevén un desarrollo mediante estudio de detalle e incluso mediante proyecto de urbanización.

Los parámetros que se aplicarán a estos sectores son:

- Coeficientes de ponderación de uso y tipología:
 - o Vivienda libre: 1,00
 - o Vivienda protegida: 0,78

(9.1) Artículo 10.1Ab de la LOUA modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

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

1.-La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, 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: entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.-Los sistemas **viarios**, de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural nº1 y nº 3.

3.- El conjunto de áreas libres de carácter general, con una superficie de 160.837,51 m² comporta un estándar de 15,90 m² suelo por habitante.

El conjunto de equipamientos de carácter general, con una superficie de **117.688,30 m²** comporta un estándar de **11,63 m²** suelo por habitante.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

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 nº 3 para el suelo urbano y los sectores del 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 PGOU 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 Planeamiento General vigente.

2.- La Adaptación Parcial establece, de modo estimativo para el suelo urbano y con exactitud en el suelo urbanizable, la asignación de usos, edificabilidades y densidades globales:

ZONAS EN SUELO URBANO	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ²	DENSIDAD Global Viv/ha
La Villa	Residencial	0 78	30
R 2 (Castro del Río)	Residencial	0 83	42
R 2 (Llanos del Espinar)	Residencial	0 83	32 5
R 3	Residencial	1 00	44
Unifamiliar Aislada	Residencial	0 40	16
Industrial (Castro del Río)	Industrial	0 64	–
Industrial (Llanos del Espinar)	Industrial	0 64	–
Industrial tolerancia (Castro del Río)	Industrial	0 77	–
Industrial tolerancia (Llanos del Espinar)	Industrial	0 77	–
Sector PP-1	Residencial	0 6472	50
Sector PP-10 (UE-1)	Industrial	0 7102	–
Sector PP-	Industrial	0 6842	–

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE	USO global	EDIFICABILIDAD global m ² /m ²	DENSIDAD Global Viv/ha
PP-2	Residencial	--	40
PP-3	Residencial	--	45
PP-4	Industrial	0 525	–
PP-5	Industrial	0 724	–
PP-6	Industrial	0 595	–
PP-7	Industrial	0 598	–
PP-9	Industrial	0 6626	–
PP-10 (UE-2)	Industrial	0 7169	–

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

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (13.1) 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 el artículo 35 en las Ordenanzas del planeamiento general vigente con nivel de Protección Integral, y los incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Andaluz.

Son los siguientes:

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

En el ámbito urbano

- 1.- Castillo
- 2.- Muralla Urbana
- 3.- Pósito
- 4.- Triunfo de San Rafael
- 5.- Torre de la antigua iglesia de Scala Coeli
- 6.- Iglesia de la Asunción
- 7.- Iglesia de Madre de Dios
- 8.- Iglesia del Carmen
- 9.- Iglesia de Jesús Nazareno
- 10.- Iglesia de San Acisclo y Santa Victoria
- 11.- Escudo en el edificio del Ayuntamiento**
- 12.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº18**
- 13.- Escudo en vivienda en c/ Alta, nº14**
- 14.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº14**
- 15.- Escudo en vivienda en c/ Ancha, nº17**
- 16.- Escudo en vivienda en / Estrella nº13**
- 17.- Escudo en c/ Julio Río, nº7**
- 18.- Escudo en c/ Pósito, nº6**
- 19.- Escudo en Colegio San Acisclo y Santa Victoria**
- 20.- Escudo en Iglesia de Jesús Nazareno**
- 21.- Escudo en Iglesia de la Asunción**
- 22.- Escudos en Iglesia del Carmen (2)**
- 23.- Escudo en vivienda en Plaza Miguel de Morales nº13**
- 24.- Escudo en vivienda en Plaza de San Rafael nº3**
- 25.- Escudo en Residencia Jesús Nazareno**

En el ámbito rural

- 31.- Edificación fortificada (Cortijo Calderón)
- 32.- Torreón del Cambronero
- 33.- Castillo de Torreparedones
- 34.- Yacimiento arqueológico de Torreparedones
- 35.- Torre de Tajagranillo**
- 36.- Torre del Puerto**
- 37.- Yacimiento arqueológico Torre del Puerto**
- 38.- Yacimiento arqueológico Las Rositas**

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial, e identificados en el plano de ordenación estructural nº 1.

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

██████████ CSV: ██████████

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

Área de Reforma Interior / Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m ² s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
UE-1a (PA)	R	2.021 63	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1b (PA)	R	3.030 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-1c (PA)	R	485 37	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-2*	R	5.630 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3a	R	14.255 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3b	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3c	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-3d	R		URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-4	R	991 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-6	R	1.750 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8a (PA)	R	6.005 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-8b	R	2.800 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9a (PA)	R	3.046 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-9b	R	2.732 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-10	R	4.680 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-11 (PA)	I	3970,00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-12	R	702 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-14	R	7.510 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15a	R	1.166 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15b (PA)	R	2.946 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-15c	R	978 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16a	I	5.490 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-16b	I	9.190 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18a	I	1.946 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-18b	I	7.801 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-19	I	6.503 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-20	I	3.260 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-21	R	7.430 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22a	R	2.602 40	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-22b	R	5.869 60	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-23	R	1.686 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-24	R	8.058 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-25	R	6.400 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-27 (PA)	R	22.744 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-28	R	8.740 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29*	R	4.760 00	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-29 M** (PA)	I	3.580	URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-30 (PA)	R	6.491 40	URBANO	NO CONSOLIDADO

(*) Determinaciones suspendidas pendientes de subsanación.

(**) Denominada UE-29 en la Modificación que la delimitó.

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

Sectores Ámbito PGOU	Uso global	Superficie m ² s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
PP-2	R	67.600	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-3	R	37.862	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-4	I	49.600	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-5 (PA)	I	32.500	URBANIZABLE	ORDENADO
PP-6	I	62.260	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-7	I	5.500	URBANIZABLE	SECTORIZADO
PP-9 (PA)	I	10.226	URBANIZABLE	ORDENADO
PP-10 (UE-2) (PA)	I	12.000	URBANIZABLE	ORDENADO

R: residencial
 I: industrial
 PA: planeamiento aprobado

Sistemas Generales	Superficie m ² s	Clase de Suelo	Categoría de suelo
SGV-C Accesos al Cementerio	2.092	URBANO	NO CONSOLIDADO
SGV-1 CARRETERA DE DOÑA MENCIA	1.560	NO URBANIZABLE	---

A continuación se aportan las fichas de planeamiento de las áreas cuyos parámetros han sido modificados por la Adaptación Parcial:

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

_____ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____

DENOMINACIÓN: SECTOR PP-2	CODIGO: PP-2	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² : 67.600	
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad bruta m ² /m ² s: --	
Área de reparto: PP-2	Aprovechamiento Medio: --	
Densidad viviendas/Ha: 40	Reserva mínima para V.P.O m ² /m ² t: 0,30	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO		
DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Porcentaje sobre superficie bruta		Según LOUA '02
USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS		Edificabilidad m²/m²s
Residencial Libre		--
Residencial Protegido		--
Sistema de Actuación:	Compensación	Plazo Aprobación Plan Parcial:
Instrumento de Planeamiento:	Plan Parcial	4 años desde aprobación Adaptación
Iniciativa de Planeamiento:	Privada	
OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:		
Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.		
Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.		

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

██████████ el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General ██████████ el 28-11-2022

CSV: ██████████

DENOMINACIÓN: SECTOR PP-3	CODIGO: PP-3
----------------------------------	---------------------

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta m ² :	37.862
Uso global: RESIDENCIAL	Edificabilidad bruta m ² /m ² s:	--
Área de reparto: PP-3	Aprovechamiento Medio:	--
Densidad viviendas/Ha: 45	Reserva mínima para V.P.O m ² /m ² t:	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

DOTACIONES PUBLICAS	ESPACIOS LIBRES	EQUIPAMIENTOS
Porcentaje sobre superficie bruta	Según LOUA '02	

USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGIAS	Edificabilidad m ² /m ² s
Residencial Libre	--
Residencial Protegido	--
Sistema de Actuación:	Compensación
Instrumento de Planeamiento:	Plan Parcial
Iniciativa de Planeamiento:	Privada
	Plazo Aprobación Plan Parcial: 4 años desde aprobación Adaptación

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Ordenación del suelo recuperado con la canalización del río, resolviendo este nuevo borde urbano y conectando con el sistema general viario de la ciudad.

Las ordenanzas de edificación tomarán como referencia las de las zonas R2 y R3 del suelo urbano.

Córdoba, noviembre de 2019

El Equipo Redactor

Arquitectas

Diligencia: la pongo yo, la Vicesecretaria Gral. del Ayuntamiento, en ausencia del Secretario Gral., para hacer constar que el documento que se diligencia se aprobó por el Pleno del Ayuntamiento de Castro del Río el día 29/09/2022

el 21-11-2019

Firmado por La Vicesecretaria General _____ el 28-11-2022

CSV: _____