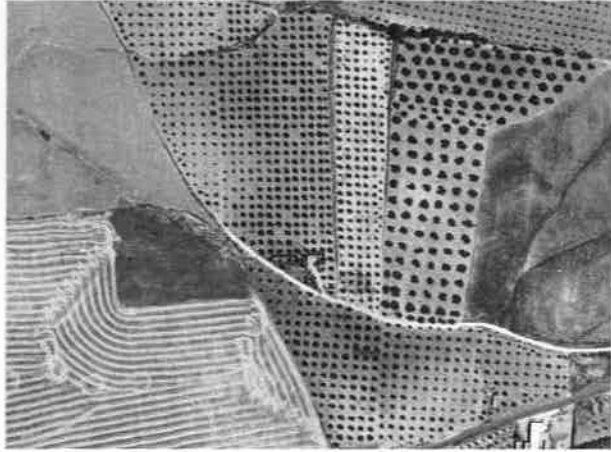
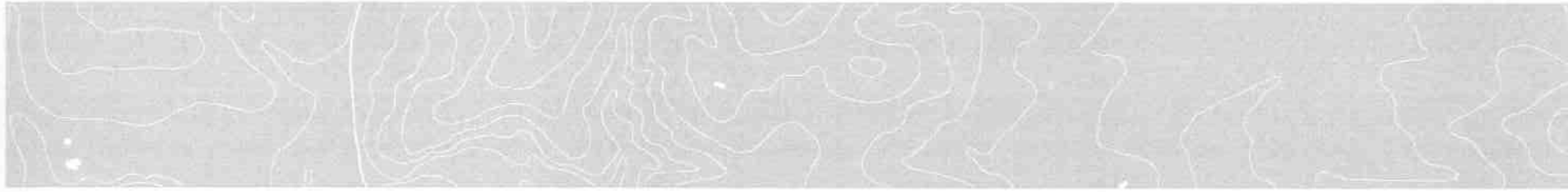


EL PRESENTE EXPEDIENTE P-68/07, SUBSANACIÓN CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, EN SANTAELLA, FORMULADO POR DICHO AYUNTAMIENTO, INTEGRADO POR LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA Y GRÁFICA, SELLADA Y FECHADA, FUE OBJETO DE **APROBACIÓN DEFINITIVA** POR LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÓRDOBA, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2017, DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCIÓN DE LA MISMA FECHA.

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÓRDOBA



Fdo.: Maria Isabel Cabezas Sánchez



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TEXTO REFUNDIDO Marzo 2016

# SANTAELLA



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA



## RESUMEN EJECUTIVO

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento forma parte del Instrumento Urbanístico Cumplimiento de Resolución del Plan General de Ordenación Urbanística de Santaella, anotado accesoriamente en el Registro Autonomico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, en el nº de registro 7.096, mediante Resolución de fecha 4 de octubre de 2017 del Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba.  
Córdoba, 4 de octubre de 2017.  
La Encargada del Registro  
Unidad Registral de Córdoba

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día, 11 de mayo de 2017

Santaella, 22 MAYO 2017







AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA  
Plaza Mayor, 6  
14546 Santaella (Córdoba)  
Telf. 31.30.03 - 31.30.06  
Fax. 31.32.24

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2017, consta de 13 páginas.

Santaella, a 22 de mayo de 2017

El Secretario del Ayuntamiento



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## SANTAELLA

T E X T O R E F U N D I D O

### EQUIPO REDACTOR

**Emilio Jiménez Lucena**  
Arquitecto Municipal  
Ayuntamiento de Santaella

**Isabel Montero Pérez-Barquero**  
Arquitecta. Unidad de Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

**Juan de Dios Sarazá Jimena**  
Geógrafo. Téc. Medio Ambiente/Urbanismo. Unidad Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

**Carmen Ruiz Aguayo**  
Asesora Jurídica. Unidad de Urbanismo SAU  
Diputación de Córdoba

### COLABORADORES

**Emilio Lucena Jiménez**  
Arquitecto Técnico Ayuntamiento de Santaella

**Antonio Sastre Márquez**  
Delineante Sección Campiña SAU

Este instrumento de planeamiento urbanístico es resultado de la colaboración entre el Ayuntamiento de Santaella y la Unidad de Urbanismo del SAU de Diputación de Córdoba. La participación de los técnicos del SAU se produce en virtud del Decreto del Diputado Delegado de Infraestructuras y Cooperación de fecha 24-04-2012.

Impreso en el Departamento de Ediciones y Publicaciones. Diputación de Córdoba.





APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
ANDALUCÍA





## ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>1</b>
1.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL PGOU. ....	1
2.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PRINCIPALES EN LAS QUE EL TEXTO REFUNDIDO PLANTEA ALTERACIONES RESPECTO AL PGOU SUSPENDIDO POR LA CPOTU.....	3
A.- EN SUELO URBANO: .....	3
B.- EN SUELO URBANIZABLE. ....	4
C.- EN SUELO NO URBANIZABLE.....	5
D.- EN LOS SISTEMAS.....	6
SISTEMAS LOCALES .....	9



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017



COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA





RESUMEN EJECUTIVO

Se incluye el presente Resumen Ejecutivo al objeto de extraer de una forma sucinta la finalidad y objetivos perseguidos por el PGOU, de facilitar su comprensión y participación a la ciudadanía y de fomentar la transparencia en esta última fase de tramitación.

El Resumen Ejecutivo es un documento nuevo que no tenía el PGOU suspendido ya que su exigencia legal se produjo de forma sobrevenida a la propia formulación y aprobación del PGOU. Su inclusión responde al interés municipal de propiciar un mejor conocimiento del PGOU, ya que dado el momento procedimental en que se encuentra su tramitación no va a tener que abordar extremos que si resultarían obligados si se estuviera en una fase previa. Es decir el Resumen Ejecutivo conforme se regula en el art. 19.3 de la LOUA deberá expresar la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altere a la "vigente" y la identificación de ámbitos en los que opera la suspensión prevista en el artículo 27.2 de la LOUA.

En el presente documento la ordenación "vigente" a efectos del Resumen Ejecutivo la vamos a considerar como la ordenación contenida en el PGOU suspendido por la CPOTU y en cuanto a los ámbitos en los que opera la suspensión esto no resulta de aplicación al tratarse de un documento que esta aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y suspendido por la CPOTU.

Por tanto teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto el presente Resumen Ejecutivo se estructura con el siguiente contenido:

1. Finalidad y objetivos del PGOU
2. Identificación de las determinaciones principales en los que la ordenación proyectada por el Texto Refundido altere la establecida por el PGOU suspendido por la CPOTU

**1.- FINALIDAD Y OBJETIVOS DEL PGOU.**

La finalidad del PGOU es dotar al municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local. Para ello se formulan de forma pormenorizada los siguientes objetivos articulados en dos niveles básicos:

**A.- En el territorio:**

- Desarrollar las determinaciones y criterios de ordenación contenidos en el planeamiento territorial vinculantes para el instrumento urbanístico







**SANTAELLA**  
T O R E F U N D I D O

**RESUMEN EJECUTIVO**

- Regular las distintas formas de utilización del territorio de modo que se consolide una estructura territorial equilibrada impidiendo la formación de núcleos de población no deseados y potenciando los valores agrícolas, naturales y paisajísticos existentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en materia de aguas, espacios naturales, montes, medio ambiente o patrimonio.
- Fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo de las actuaciones previstas.
- Definir los elementos fundamentales de la estructura general.

**B.- En el medio urbano:**

- En relación al viario:
  - Establecer una estructura viaria ordenada de forma que reconduzca las conexiones y jerarquía de los distintos flujos viarios, descongestionando el tráfico e integrando los distintos sectores.
- En relación al núcleo de Santaella:
  - Proteger y valorar el patrimonio histórico-artístico de forma puntual y en áreas discontinuas, al objeto de integrarlas en posteriores intervenciones urbanas, enriqueciendo y diversificando sus formas.
  - Renovar el casco manteniendo su estructura urbana histórica y propiciando una arquitectura integrada con su entorno ambiental y tradicional, en el orden tipomorfológico, estético y de escala y volumétrica.
  - Revitalizar las zonas deficitarias (área norte) es espacios libres y equipamientos y potenciar las actividades productivas relacionadas con la estructura urbana.
  - Consolidar los vacíos urbanos existentes, reconduciendo las implantaciones tipomorfológicas.
  - Reconducir las estructuras tipomorfológicas discordantes con la estructura urbana histórica y tradicional.
  - Reformar y rehabilitar las zonas degradadas por el estado de la edificación e incompatibilidad de usos con el entorno urbano.
  - Reestructurar los suelos vacantes en los sectores de ensanche, principalmente Este y Sur, de forma que quede asegurada la conectividad y articulación entre las distintas áreas, y pueda restablecerse la continuidad espacial de la ciudad.
  - Consolidar los bordes urbanos, principalmente en los sectores de ensanche Sur, Este y Oeste, de forma que se

compatibilice los modelos de implantación con las nuevas estructuras propuestas.

- Definir el modelo definitivo del área industrial a partir de su localización más idónea dentro de la estructura general del núcleo.
- Diseño del modelo de ciudad a partir de la integración y articulación de las grandes piezas y elementos urbanos existentes y por realizar con la creación de nuevos sistemas generales y espacios urbanos.
- Definir las nuevas zonas de expansión de la ciudad tanto residencial como industrial.
- Equilibrar el desarrollo de la ciudad a través de modelos alternativos de implantación y densidad edificatoria, redefiniendo usos y aprovechamiento del espacio en función de la diversidad topográfica y paisajística.
- En relación a los núcleos de El Fontanar, La Montiela y La Gujarrosa.
  - En todos los núcleos proteger y valorar los ámbitos urbanos y edificatorios de valor arquitectónico-ambiental, al objeto de su integración en posteriores intervenciones urbanas.
  - Colmatar los bordes urbanos.
  - En La Montiela, abordar la reestructuración del espacio libre y del entorno a la Plaza Mayor como punto focal de encuentro y relaciones urbanas, así como consolidar y dotar de los necesarios equipamientos urbanos los vacíos del interior de las manzanas conforme a los valores topográficos existentes.
  - En La Gujarrosa, asumir los crecimientos históricos del núcleo por parcelación de la propiedad agraria, al objeto de integrarlos en posteriores intervenciones urbanas y obtener el equipamiento comunitario para albergar el órgano de gobierno de la reciente creada ELA.





## 2.- IDENTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PRINCIPALES EN LAS QUE EL TEXTO REFUNDIDO PLANTEA ALTERACIONES RESPECTO AL PGOU SUSPENDIDO POR LA CPOTU.

Se hace referencia en este punto, sin ánimo exhaustivo, a las determinaciones que han sufrido algún tipo de alteración o modificación en el TR PGOU, respecto del documento anterior. Estas alteraciones principales, cuya justificación queda debidamente recogida en la Memoria del Plan, se exponen agrupadas en 5 apartados de la forma siguiente:

- en suelo urbano
- en suelo urbanizable
- en suelo no urbanizable
- en los sistemas
- en el catálogo

### A.- EN SUELO URBANO:

Merecen mención las siguientes:

- **Inclusión en suelo urbano de Sistemas generales contiguos:** en cumplimiento de la Resolución de la CPOTU, el TR PGOU clasifica como suelo urbano, modificando, por lo tanto el perímetro de dicho suelo, los siguientes sistemas: Parque de las Camaretas, Parque de Poniente y Recinto Ferial, todos ellos en el núcleo de Santaella.
- **Antiguo Equipamiento deportivo en Santaella:** La Resolución establecía la necesidad de justificar el mantenimiento de la calificación de este sistema general previsto para polideportivo municipal al haber sido ya obtenido y localizado en otros terrenos. A la vista de lo anterior se ha modificado la calificación de los terrenos que en el TR pasan a tener uso global residencial.
- **Suelo en Avenida del Emigrante:** en cumplimiento de la Resolución, los terrenos situados al oeste del PP-SA-RD-1.2, que estaban clasificados como suelo urbano consolidado, pasan a tener la consideración de suelo no urbanizable, al ser terrenos de relleno situados en ladera sobre un suelo no urbanizable de especial protección.
- **Altura máxima permitida en calles Corredera, tramo norte de Ronda de Andalucía y Alcalde y Lorite, así como en la Plaza Mayor:** la Resolución cuestionaba la elevación de dos a tres plantas de la altura máxima permitida en dichas calles en razón de sus reducidas secciones viarias y del alto grado de consolidación de la edificación existente. En coherencia con la

Resolución, el TR PGOU ha modificado la altura máxima permitida en estas tres calles, rebajándola a dos. Por su parte, la elevación a tres plantas de la altura máxima permitida en la Plaza Mayor, que se condicionaba al informe favorable del órgano competente en materia de Cultura, se mantiene parcialmente, habiendo quedado debidamente justificado.

- **Calificación Cuartel Guardia Civil:** en cumplimiento de la Resolución, el TR califica como dotacional público esta parcela.
- **Suelo este en La Montiel:** dado que la Resolución establecía la inadecuación de la clasificación como suelo urbano consolidado de los suelos situados al este del núcleo urbano por carecer de las condiciones del artículo 45.1 de la LOUA, el TR excluye los mimos de esta clasificación.
- **Espacios libres en UE-MO-2:** en cumplimiento de la Resolución, el TR PGOU ha excluido del Área de Reforma Interior UE-MO-2, los espacios libres ya obtenidos por el Ayuntamiento.
- **Suelos incluidos en UE-MO-1:** abordando el mandato de la Resolución, que establecía la necesidad de justificar la categoría y clase a la que debían adscribirse los suelos de este área de reforma interior, así como de adoptar las medidas oportunas para mantener el estándar dotacional previsto en las antiguas NNSS, el TR PGOU ha calificado parte de estos suelos como sistemas generales en suelo urbanizable adscritos a los sectores SUS/SR/03/AR09 "Ronda Sur" y SUS/SI/05/AR11 "Terrenos Este I". Así mismo, el resto de las dotaciones previstas por las NNSS quedan clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado, incluidas en el sector SUNS/SR07 "Cortijo La Montiel". De esta forma, el estándar de dotación se mantiene.
- **Equipamiento al suroeste del núcleo de La Montiel:** dado que la Resolución entiende innecesaria la calificación como Equipamiento de una manzana situada al suroeste del núcleo urbano de La Montiel, al entender que La Montiel ya cuenta con un alto estándar de equipamientos, el TR PGOU mantiene solo una parte de dicha manzana con tal calificación de equipamiento, calificando el resto como residencial con destino a vivienda protegida, todo ello de acuerdo con las previsiones del Ayuntamiento y del Estudio de Detalle aprobado.
- **Suelo urbano al norte de El Fontanar:** puesto que la Resolución establecía como inadecuada la clasificación como suelo urbano consolidado de la zona situada al norte del núcleo urbano de El Fontanar, al carecer de las condiciones previstas por el art. 45.1 de la LOUA, El TR PGOU ha modificado la clasificación de estos terrenos, que pasan a estar clasificados como suelo no urbanizable.





- **Línea de suelo urbano al suroeste de El Fontanar:** la Resolución establecía como inadecuado el retranqueo que el PGOU establecía al suroeste de El Fontanar, por cuanto impedía la conexión del sector PP-FO-RD-2 con el resto del núcleo consolidado, por lo que el TR PGOU ha modificado el trazado que delimita el suelo urbano en esta zona ajustando la conexión entre la trama urbana y el nuevo sector SUS/SR/04/AR10.
- **Suelo en bordes de A-379:** la Resolución establecía la inadecuación de la inclusión como suelo urbano consolidado de las zonas situadas a derecha e izquierda de la carretera de la A-379 a su paso por La Guijarrosa, al no quedar justificado el cumplimiento de los criterios establecidos en el art. 45.1 para ello, por lo que el TR PGOU ha modificado la línea que delimita el suelo urbano consolidado en ambos márgenes manteniendo la clase y categoría de suelo urbano consolidado únicamente para aquellos terrenos que reúnen las condiciones establecidas en el artículo 45.1 de la LOUA.
- **Actuaciones aisladas:** el TR PGOU plantea la delimitación de tres actuaciones aisladas en el suelo urbano del núcleo de El Fontanar, permitiendo así la conexión transversal de la trama urbana actual con el crecimiento previsto por el SUS/SR/04/AR10.
- **ARI/01 y ARI/02:** la superficie de las áreas de reforma interior SUNC/ARI/01/AR01 "Terrenos tras Butano" y SUNC/ARI/02/AR02 "Depósito La Montiel", se han ajustado para incluir en ellas los terrenos que reúnen la condición de suelo urbano no consolidado según lo previsto en el art. 45.2 de la LOUA.
- **ARI/03:** el TRPGOU plantea la delimitación de esta nueva área de reforma interior SUNC/ARI03/AR13 "Avda Sanata Rosario" como respuesta a una alegación en el periodo de exposición pública.
- **Zonas de suelo urbano consolidado y Ordenanzas reguladoras:** se han considerado como zonas homogéneas en suelo urbano consolidado las ya establecidas en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. De la misma forma, se han establecido las ordenanzas de zonas en suelo urbano consolidado conforme a las zonas homogéneas delimitadas, lo que ha dado como resultado la aparición de forma independiente de una ordenanza para cada uno de los núcleos urbanos secundarios.
- **Zonas derivadas de sectores de suelo urbanizable previstos en las Normas Subsidiarias ya ejecutados:** estos ámbitos ya urbanizados se integran en el Plan como una zona más de suelo urbano consolidado, estableciéndose desde el Plan su ordenación detallada, tanto a nivel normativo como planimétrico, e introduciendo una disposición derogatoria para el planeamiento de desarrollo de éstas.

A modo de resumen, los cambios en actuaciones aisladas, sectores y áreas de reforma interior en suelo urbano se expresa en la siguiente tabla:

PGOU SUSPENDIDO		TR PGOU	
<b>Suelo urbano consolidado</b>			
Actuaciones aisladas		Actuaciones aisladas	
AA-01	Iglesia de la Asunción	AA-01	Iglesia de la Asunción
AA-02	Conexión calle Camaretas	AA-02	Conexión calle Camaretas
		AA-03	Conexión calle Santaella I
		AA-04	Conexión calle Santaella II
		AA-05	Conexión calle Santaella III
<b>Suelo urbano no consolidado</b>			
Áreas de reforma interior		Áreas de reforma interior	
UE-SA-1	Terrenos tras Butano	SUNC/ARI/01/AR01	Terrenos tras Butano
UE-MO-1	Junto Polideportivo	nota1	
UE-MO-2	Depósito La Montiel	SUNC/ARI/02/AR02	Depósito La Montiel
-----	nota 2	SUNC/ARI/03/AR13	Avda Santo Rosario
Áreas de reforma interior		Sectores	
UE-SA-2	Cooperativa Olivarera	SUNC/SR/01/AR03	Cooperativa Olivarera
		SUNC/SR/02/AR04	La Viñita

Nota1. El TR del PGOU lo clasifica parte como SG adscrito a suelo urbanizable y parte como suelo urbanizable no sectorizado.

Nota2. El PGOU suspendido lo clasificaba como SUC.

### B.- EN SUELO URBANIZABLE.

Se pueden señalar las siguientes:

- **Incorporación determinaciones Innovación de 14/7/2011:** conforme al mandato de la Resolución de la CPOTU, el TR PGOU incorpora los sectores Tres Cruces y Angonal como suelo urbanizable ordenado, al contar con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado y no estar concluidas las obras de urbanización, todo ello en coherencia con las determinaciones contenidas en la Innovación del PGOU de Santaella aprobada con fecha 14 de julio de 2011.
- **Sector SUS SA I, El Cañuelo Alto:** el sector industrial SUS SA I El Cañuelo Alto ha visto reducida su superficie al norte de la A-386 por tratarse de terrenos inundables (conforme a las conclusiones del estudio de inundabilidad realizado para el arroyo Salado en el entorno del polígono industrial actual), y al sur de la misma, por estar afectados por la zona cautelar para la futura ampliación de la capacidad de dicha carretera, según las cautelas establecidas por el POTSURCO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017

COMISIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA





- **Suelo industrial en La Montaña:** en cumplimiento de la Resolución El TR PGOU ha sectorizado sólo una parte de los terrenos inicialmente previstos para uso industrial en La Montaña, reduciendo así la superficie inicialmente prevista para su urbanización inmediata. El ámbito que no se sectoriza mantiene su clasificación en orden a preservar la adecuada inserción de un futuro crecimiento en la estructura urbana de La Montaña.
- **Suelo urbanizable no sectorizado de La Guajarrosa:** atendiendo a la consideración de la Resolución en este punto, el TR PGOU ha ajustado el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado citado, ateniéndose a la realidad edificatoria existente y previendo la superficie necesaria para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- **Cumplimiento Norma 45.4 del POT:** La Resolución de la CPOTU establecía con carácter general la obligatoriedad por parte del Plan de asegurar el cumplimiento de la Norma 45.4 del POT desarrollada por la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, que establecía un crecimiento en 8 años de población no superior al 40%, y un crecimiento residencial no superior al 40%. Dado que el PGOU suspendido establecía unos crecimientos de suelo residencial y poblacional muy superiores al 40% establecidos en la Normas 45.4 del POT, el presente TR PGOU ha modificado la categoría de los suelos urbanizables previstos inicialmente, pasando ahora a tener la categoría de suelo urbanizable sectorizado aquellos sectores que se consideran imprescindibles para asegurar la integración de los nuevos desarrollos con los núcleos urbanos consolidados.

A modo de resumen, los cambios en sectores y ámbitos de suelo urbanizable se expresan en la siguiente tabla:

PGOU SUSPENDIDO		TR PGOU	
Suelo urbanizable ordenado			
Sectores		Sectores	
		SUO/SR/01/AR05	Las Tres Cruces I
		SUO/SR/02/AR06	Angonal
Suelo urbanizable sectorizado			
Sectores		Sectores	
SUS SA RD 1	Las Tres Cruces		
SUS SA RD 2	El Parral		
SUS SA RD 3	Cañada del Jardín		
SUS SA RD 4	Los Callejones	SUS/SR/01/AR07	Los Callejones I
SUS SA RD 5	La Garrapela I	SUS/SR/02/AR08	La Garrapela I
SUS SA RA 1.1	Las Viñas		
SUS SA RA 1.2	Cerro Isidro		
SUS SA RA 2	La Garrapela II		
SUS MO RD 1	Cortijo La Montaña		
SUS MO RD 2	Ronda Sur	SUS/SR/03/AR09	Ronda Sur
SUS FO RD 1	Santaella y Pilar		

SUS FO RD 1	El Pilar de Atrás	SUS/SR/04/AR10	El Pilar de Atrás
SUS GUI RD 1	Finca Molino Blanco		
SUS SA I 1	El Cañuelo Alto	SUS/SR/06/AR12	El Cañuelo Alto
SUS MO I 1	Terrenos Este I	SUS/SI/05/AR11	Terrenos Este I
SUS MO I 2	Terrenos Este II		
Suelo urbanizable no sectorizado			
Ámbitos		Ámbitos	
SUNS GUI 1	Dos Vigas	SUNS/SR/10	Dos Vigas
SUNS GUI 2	Las Casillas	SUNS/SR/11	Las Casillas
		SUNS/SR/01	Las Tres Cruces II
		SUNS/SR/02	Cañada del Jardín
		SUNS/SR/03	Los Callejones II
		SUNS/SR/04	El Parral
		SUNS/SR/05	Las Viñas-Cerro Isidro
		SUNS/SR/06	La Garrapela II
		SUNS/SR/07	Cortijo La Montaña
		SUNS/SR/08	Santaella y Pilar
		SUNS/SR/09	Finca Molino Blanco
		SUNS/SI/12	Terrenos Este II

### C.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

El TR PGOU contiene los siguientes cambios introducidos en la clasificación y zonificación del suelo no urbanizable, consecuencia de la Resolución de la CPOTU, pero sobre todo de la obligada transposición de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba. Estos cambios han alterado sustancialmente el modelo de ordenación y regulación del suelo no urbanizable que contiene el Texto Refundido del Plan General. Los principales cambios producidos han sido:

- **- Desaparición de tipos de suelo no urbanizable:** desaparecen los tres tipos de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística siguientes que contenía el PGOU suspendido:
  - SNUEP de Valores Ecológico Paisajísticos, que ha sido subsumido prácticamente en su totalidad por diferentes suelos protegidos como consecuencia de la transposición del POTSURCO.
  - SNUEP de Valores Agrícolas, que también ha sido subsumido en su totalidad por suelos protegidos como consecuencia de la transposición del POTSURCO;
  - SNUEP Histórico Cultural, ya que los elementos emergentes que estaban incluidos en él y que no tienen delimitado un perímetro de protección específico pasan a considerarse como Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable y se catalogan; así mismo, porque el BIC "Camorra de las Cabezuelas", que sí cuenta con un entorno delimitado, pasa a constituir un tipo de suelo no





RESUMEN EJECUTIVO

urbanizable de especial protección por legislación específica.

- **Nuevos tipos de suelo no urbanizable:** se incorporan los siguientes nuevos tipos de de suelos no urbanizables:

- Dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica SNUEP-LE, se han incluido dos nuevos tipos de suelo:

- o El SNUEP-LE Zonas Inundables, que incluye la zona inundable en periodo de retorno de 500 años delimitada en el Estudio de inundabilidad de un tramo del arroyo Salado, y que aparece acreditada como punto de riesgo muy grave en el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
- o El SNUEP-LE Histórico Cultural Zona Arqueológica Camorra de las Cabezuelas, que delimita y regula precisamente dicha zona arqueológica, declarada BIC y que tiene un entorno de protección delimitado.

- Dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística (SNUEP-PT), se incorporan seis nuevos tipos:

- o SNUEP-PT Zonas cautelares ante riesgo de inundación.
- o SNUEP-PT Zona regable Genil – Cabra.
- o SNUEP-PT Laguna del Donadío.
- o SNUEP-PT Hitos paisajísticos.
- o SNUEP-PT Escarpes topográficos y abarrancamientos.
- o SNUEP-PT Corredores ecológicos río Cabra, río Genil y laguna del Donadío

En el cuadro siguiente se realiza una comparación entre las categorías y tipos de suelo no urbanizables que contenía el PGOU suspendido y como quedan definitivamente en el Texto Refundido.

PGOU SUSPENDIDO	TEXTO REFUNDIDO PGOU
1. SNUEP POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA	
1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias	1.1. SNUEP-LE Vías Pecuarias
1.2. S.N.U.E.P. de Dominio Público Hidráulico	1.2. SNUEP-LE Dominio Público Hidráulico
	1.3. SNUEP-LE Zonas Inundables
	1.4. SNUEP-LE Histórico Cultural: Zona Arqueológica Camorra de las Cabezuelas
2. SNUEP POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA	
2.1. S.N.U.E.P. de Valores Ecológico-Paisajísticos	2.1. SNUEP-PT. Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación
2.2. S.N.U.E.P. Histórico-Cultural	2.2. SNUEP-PT. Zona Regable Genil - Cabra
	2.3. SNUEP-PT. Laguna del Donadío
	2.4. SNUEP-PT Hitos Paisajísticos
	2.5. SNUEP-PT Escarpes Topográficos y Abarrancamientos.
	2.6. SNUEP-PT Corredores Ecológicos Río Cabra, Río Genil y Laguna del Donadío
3. SNU DE CARÁCTER NATURAL O RURAL	
3.1. S.N.U. de Carácter Rural La Campiña	3.1.SNU-CR La Campiña

**D.- EN LOS SISTEMAS.**

Los sistemas del PGOU de Santaella en el TR PGOU han sufrido una importante variación respecto de los establecidos en el Plan suspendido, tanto por atender los requerimientos derivados de la Resolución de la CPOTU, como por la necesidad de incorporar los resultantes del planeamiento territorial, que se han distinguido con el símbolo <sup>(P)</sup>. Así mismo, el Texto Refundido clarifica su clasificación, diferenciando tres tipos, con independencia de su consideración de





sistema general o local: Sistema de Infraestructuras y Servicios, Sistema de Espacios Libres, y Sistema de Equipamientos.

El PGOU suspendido contaba con un tratamiento débil de los sistemas y no contenía una descripción clara y sistemática de los elementos que lo integraban; es por ello por lo que la exposición de este apartado altera la sistemática seguida en los epígrafes anteriores. Por tanto en este apartado consta a continuación una tabla resumen del contenido del TRPGOU en relación a la identificación de sistemas generales y locales y en la última columna de cada elemento se refleja la situación urbanística en el PGOU suspendido. Además el TRPGOU integra los SGEL identificados como consecuencia del

informe emitido durante el periodo de exposición pública, por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en relación a las propuestas sobre las vías pecuarias.



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGEQ-01 AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA	EDIF. PROTEGIDO
		SGEQ-02 I.E.S. ARCELASIS	SGEQ-E
		SGEQ-03 RESIDENCIA MAYORES Y U.E.D.	EQ
		SGEQ-04 CASA DE LAS COLUMNAS	EDIF. PROTEGIDO
		SGEQ-05 PISCINA MUNICIPAL SANTAELLA	SGEQ-D
		SGEQ-06 PABELLÓN FELIPE REYES	EQ
		SGEQ-07 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL SANTAELLA	SGEQ-D
		SGEQ-08 PISCINA MUNICIPAL LA MONTIELA	SGEL
		SGEQ-09 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL LA MONTIELA	SGEQ-D
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SGEQ-10 CAMPO DE FERIA I SANTAELLA	SGEQ-S
		SGEQ-11 CAMPO DE FERIA II SANTAELLA	SGEQ-S
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SGEQ-12 CAMPO DE FERIA III SANTAELLA	SGEQ-S
		SGEQ-13 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS I LA MONTIELA	SGEQ-D
		SGEQ-14 AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTOS II LA MONTIELA	SGEQ-D
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SGEQ-15 CAMPO DE FERIA IV	SGEQ-S	
SUELO NO URBANIZABLE		SGEQ-16 CEMENTERIO DE SANTAELLA	SGEQ-S
		SGEQ-17 CEMENTERIO DE LA GUIJARROSA	SNU
		SGEQ-18 CEMENTERIO DE LA MONTIELA	SNU



**RESUMEN EJECUTIVO**

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (SGIS)**

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGIS-01 DEPÓSITOS DE AGUA DE SANTAELLA	SUC-RESID.
		SGIS-02 PUNTO LIMPIO	SNU
SUELO NO URBANIZABLE		SGIS-03 DEPÓSITO DE AGUA DE SANTAELLA	SNU
		SGIS-04 DEPÓSITO DE AGUA DE LA MONTIELA	SNU
		SGIS-05 DEPÓSITO DE AGUA DE LA GUIJARROSA	SNU
		SGIS-06 DEPÓSITO REGULADOR DE EMPROACSA	SNU
		SGIS-07 DEPÓSITO DE AGUA DE EL FONTANAR	SNU
		SGIS-08 EDAR DE SANTAELLA	SNU
		SGIS CANAL Y ESTACIÓN DE BOMBEO ZONA REGABLE GENIL - CABRA	SNU
		SGIS RED DE ABASTECIMIENTO EN ALTA	SNU
		SGIS CARRETERAS	SGTC
		SGIS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (AVE)	SGTC

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA



**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)**

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SGEL-01 MIRADOR TRAS AYUNTAMIENTO <sup>(P)</sup>	SNU
		SGEL-02 PLAZA MAYOR SANTAELLA	EL
		SGEL-03 PARQUE LAS CAMARETAS	SNU
		SGEL-04 RECINTO FERIA	SSEQ-S
		SGEL-05 PARQUE DE PONIENTE	SNU
		SGEL-06 PARQUE LOS PINOS	EL
		SGEL-07 PLAZA MAYOR LA MONTIELA	EL
		SGEL-08 PLAZA EL FONTANAR	EL
		SGEL- VIAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA	SNUEP-LE
		SGEL- VIAS PECUARIAS VEREDA SANTAELLA-AGUILAR	SNUEP-LE
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SGEL- VIAS PECUARIAS VEREDA MOHEDANA	SNUEP-LE
		SGEL- VIAS PECUARIAS VEREDA SEVILLA	SNUEP-LE



SUELO NO URBANIZABLE	SGEL-09 ÁREA DE ADECUACIÓN RECREATIVA DEL DONADÍO <sup>(P)</sup>	SNU
	SGEL-10 MIRADOR DE VILLARGALLEGOS <sup>(P)</sup>	SNU
	SGEL-11 MIRADOR CERRO DE LA MITRA <sup>(P)</sup>	SNU
	SGEL-12 VIAS PECUARIAS DE INTERÉS RECREATIVO <sup>(P)</sup>	SNU
	SGEL-13 CAMINO RECREATIVO DEL DONADÍO <sup>(P)</sup>	SNU
	SGEL-14 ITINERARIOS RECREATIVOS DEL GENIL Y DEL CABRA <sup>(P)</sup>	SNU

**SISTEMAS LOCALES**

**SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (IS)**

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO NO URBANIZABLE		IS-01 EDAR EL ANGONAL	SNU

**SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (EL)**

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SANTAELLA)	EL-01 RONDA DE ANDALUCÍA	EL
		EL-02 PLAZA DE CERVANTES	EL
		EL-03 PARQUE SAN FRANCISCO	EL
		EL-04 PLAZA DEL REY	EL
		EL-05 ZONA VERDE CALLE SEVILLA	EL
		EL-06 PLAZA EL OLIVO	EL
		EL-07 PARQUE FEDERICO GARCÍA LORCA	EL
		EL-08 PLAZA RAFAEL ALBERTI	EL
		EL-09 ZONA VERDE VILLARGALLEGOS	EL
		EL-10 PLAZA EL PILAREJO	EL
		EL-11 ZONA VERDE 90 VIVIENDAS	EL
		EL-12 PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN	EL
		EL-13 PLAZA MORÓN	EL
		EL-14 ZONA VERDE C/ NÁCAR	EL

APROBADO DEFINITIVAMENTE

20 SEP 2017



COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE







APROBADO DEFINITIVAMENTE  
20 SEP 2017  
EDICIÓN TERRITORIAL  
DE ORDENACIÓN DEL  
TERRITORIO Y URBANISMO  
CÓRDOBA



		EL-15 PARQUE MIGUEL HERNÁNDEZ	EL
		EL-16 ZONA VERDE C/ PENOSILLA	EL
		EL-17 ZONA VERDE 1 SECTOR UI-1	EL
		EL-18 ZONA VERDE 2 SECTOR UI-1	EL
		EL-19 ZONA VERDE 1 SECTOR UI-2	EL
		EL-20 ZONA VERDE 2 SECTOR UI-2	EL
		EL-21 ZONA VERDE 3 SECTOR UI-2	EL/VIARIO
		EL-22 PARQUE BIOSALUDABLE	EL
		EL-23 ZONA VERDE C/ AZAHAR	EL
		EL-24 ZONA VERDE ANTIGUO DEPÓSITO AGUA	EL
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (LA MONTIELA)	EL-25 PARQUE DEL KIOSCO	EL
		EL-26 ZONA VERDE C/ RONDA ESTE	VIARIO
		EL-27 ZONA VERDE C/ LOS VIENTOS	VIARIO
		EL-28 CAMPOS DE PETANCA	EQ
		EL-29 ZONA VERDE AVDA. SANTO ROSARIO	EL
		EL-30 PLAZA FEDERICO GARCÍA LORCA	EL
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (LA GUIJARROSA)	EL-31 ZONA VERDE CENTRAL SECTOR UR-2	EL
		EL-32 ZONA VERDE CRTA. SECTOR UR-2	VIARIO
		EL-33 ZONA VERDE SECTOR ANTIGUA COOPERATIVA	SUC-RESID./VIARIO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	EL-34 ZONA VERDE SECTOR LA VIÑITA	EQ
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	EL-35 PARQUE SECTOR TRES CRUCES	SUS
		EL-36 PARQUE NTRA. ROSARIO	SGEL
SUELO NO URBANIZABLE		EL-37 PARQUE NTRA. SRA. DEL ROSARIO	SGEL
		EL-38 ÁREA RECREATIVA FUENTE DEL PILAR	ELEM. PROTEGIDO



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 20 SEP 2017  
 COMISION TERRITORIAL  
 DE ORDENACION DEL  
 TERRITORIO Y ORGANISMO  
 CORDOBA



SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS (EQ)			
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	DENOMINACIÓN	PGOU SUSPENDIDO
SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO (SANTAELLA)	EQ-01 ANTIGUA OJE	EQ
		EQ-02 BIBLIOTECA	EQ
		EQ-03 CASA DE LA CULTURA	EDIF. PROTEGIDO
		EQ-04 CENTRO DE SALUD	EQ
		EQ-05 CEIP URBANO PALMA	EQ
		EQ-06 EQUIP. BARRIADA SAN FRANCISCO	EL
		EQ-07 EQUIP. SOCIAL UR-1	EQ
		EQ-08 EQUIP. COMERCIAL UR-1	EQ
		EQ-09 EQUIP. DOCENTE UR-1	EQ
		EQ-10 CASA DEL CIUDADANO	EQ
		EQ-11 SEDE JEFATURA POLICÍA LOCAL	EQ
		EQ-12 SILOS SENPA	EQ
		EQ-13 PARQUE DE BOMBEROS	EQ
		EQ-14 EQUIP. HOTEL Y GASOLINERA	EQ
		EQ-15 EQUIP. DEPORTIVO SECTOR UI-1	EQ
		EQ-16 EQUIP. DEPORTIVO SECTOR UI-2	EQ
		EQ-17 EQUIP. SOCIAL Y COMERCIAL SECTOR UI-2	EQ
		EQ-18 CUARTEL GUARDIA CIVIL	SUC-RESID
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (LA MONTIELA)	EQ-19 CEIP GENIL	EQ
		EQ-20 EDIFICIOS ADMINIST. PLAZA MAYOR	EQ
		EQ-21 SUM LA MONTIELA	EQ
		EQ-22 EQUIP. SINDICATO LA MONTIELA	EQ
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (LA GUIJARROSA)	EQ-23 AYUNTAMIENTO E.L.A.	SUC-RESID
		EQ-24 ANTIGUO COLEGIO	EQ



## RESUMEN EJECUTIVO

		EQ-25 CENTRO SALUD/HOGAR/GUARDERÍA	EQ
		EQ-26 CEIP AGUSTÍN PALMA SOTO	SGEQ-E
		EQ-27 CAMPO DE FÚTBOL	EQ
	SUELO URBANO CONSOLIDADO (EL FONTANAR)	EQ-28 SUM EL FONTANAR	SUS
		EQ-29 COLEGIO EL FONTANAR	EQ
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	EQ-30 EQUIP. SECTOR ANTIGUA COOPERATIVA	EL/VIARIO/SUC-RESID
		EQ-31 EQUIP. SECTOR LA VIÑITA	EQ
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	EQ-32 EQUIP. TRES CRUCES	SUS
		EQ-33 EQUIP. ANGONAL	SNU
SUELO NO URBANIZABLE		EQ-34 INSTALACIONES DEPORTIVAS FUENTE DEL PILAR	EQ

Nomenclatura utilizada:

EDIF. PROTEGIDO: Edificio protegido. ELEM. PROTEGIDO: Elemento protegido.

SGEL: Sistema general de espacios libres.

SGEQ-D: Sistema general de equipamientos (deportivo).

SGEQ-E: Sistema general de equipamientos (escolar-docente).

SGEQ-S: Sistema general de equipamientos (social).

SGTC: Sistema general de transportes y comunicaciones.

EL: Sistema local de espacios libres.

EQ: Sistema local de equipamientos.

SUC-RESID: Suelo urbano consolidado (uso residencial).

SUS: Suelo urbanizable sectorizado.

SNU: Suelo no urbanizable.

### D.- CATÁLOGO.

El TR PGOU mantiene básicamente su estructura y contenidos, si bien las fichas han sido revisadas, completadas, o eliminadas en algún caso, y también se han introducido fichas de nuevos elementos protegidos.

Se incrementa en una unidad el número de elementos protegidos en suelo urbano como consecuencia del ajuste de su delimitación, concretamente el referido a la fuente del Rosario.

Por su parte, en suelo no urbanizable, el TR, ajusta los inicialmente definidos, con dos bajas, la correspondiente al elemento anteriormente referido, y la de Camorra de las Cabezuelas que pasa a ser una categoría de SNUEP. Además, se añaden 8 nuevos elementos como consecuencia de la transposición del POTSURCO. Finalmente, respecto al listado de yacimientos arqueológicos se mantiene la información en memoria y respecto a tres de ellos que cuentan con elementos emergentes se elaboran 7 nuevas fichas en catálogo

La situación resumida es como consta en la tabla siguiente:





Contenido	CATÁLOGO PGOU SUSPENDIDO				
	Contenido Idem a PGOU suspendido	Contenido ajustado	Contenido eliminado	Contenido nuevo	TOTAL TR PGOU
Introducción			Introducción	Memoria	
Fichas					
1. Catálogo de edificaciones protegidas (en suelo urbano)	16	16	1		17
2. Catálogo de construcciones y elementos de interés en el medio rural	20	18	1	8	26
3. Catálogo de yacimientos arqueológicos	86			7	7

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 20 SEP 2017  
 COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO CORDOBA



Santaella, 16 de marzo de 2016

  
 Emilio Jiménez Lucena  
 Arquitecto municipal  
 Ayuntamiento de Santaella

  
 Isabel Montero Pérez-Barquero  
 Arquitecta Unidad de Urbanismo  
 SAU-Diputación de Córdoba

  
 Juan de Dios Sarazá Jimena  
 Geógrafo. Técnico Medio Ambiente-  
 Urbanismo. Unidad de Urbanismo.  
 SAU-Diputación de Córdoba

  
 Carmen Ruiz Aguayo  
 Asesora jurídica  
 Unidad de Urbanismo.  
 SAU-Diputación de Córdoba



**AYUNTAMIENTO DE SANTAELLA**  
 Plaza Mayor, 6  
 14546 Santaella (Córdoba)  
 Telf 31.30.03 - 31.30.06  
 Fax. 31.32.24

**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que el presente documento, que ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 11 de mayo de 2017, consta de 13 páginas.

Santaella, a 22 de mayo de 2017  
 El Secretario del Ayuntamiento

*[Handwritten signature]*  
 Fe Administrativa  
 SECRETARIA  
 SANTAELLA (Córdoba)

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
 20 SEP 2017  
 COMISIÓN TERRITORIAL  
 DE ORDENACIÓN DEL  
 TERRITORIO Y URBANISMO  
 CÓRDOBA



STAMPING COMPANY  
 001 732 0 5