



**ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL  
MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA L.O.U.A.  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE POZOBLANCO  
Abril 2012**

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## ÍNDICE

1. INFORMACIÓN.....	1
1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES EN EL MUNICIPIO.....	1
1.1.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.....	1
1.1.2. LAS ORDENANZAS DE SUELO URBANO.....	4
1.1.3. LA DENSIDAD DE LOS SUELOS URBANIZABLES.....	5
1.1.4. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	5
1.2. EL PLANEAMIENTO POSTERIOR A LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS.....	6
1.2.1. MODIFICACIONES A LAS NORMAS CON RELEVANCIA PARA EL MODELO RESULTANTE.....	7
1.2.2. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	8
1.3. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU CONSIDERACIÓN EN LA ADAPTACIÓN.....	9
1.4. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.....	17
1.5. DESLINDE DE VÍAS PECUARIAS.....	18
2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	19
2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	19
2.1.1. LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES.....	19
2.1.2. LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE Y LOS SUELOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS.....	22
2.2. SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN.....	23
2.3. EDIFICABILIDAD, DENSIDAD Y USO.....	24
2.3.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN SECTORES.....	24
2.3.2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO.....	24
2.3.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	25
2.4. DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE.....	25
2.5. LOS SISTEMAS GENERALES.....	26
2.5.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES.....	26
2.5.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.....	28
2.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	28
2.7. DELIMITACIÓN DE LA RED DE TRÁFICO.....	31
3. ANEXO NORMATIVO.....	31
TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.....	31
ARTÍCULO 1.1 NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL.....	32
ARTÍCULO 1.2 VIGENCIA DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	32
ARTÍCULO 1.3 INNOVACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	32
ARTÍCULO 1.4 DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS: CONTENIDO Y VALOR RELATIVO DE SUS ELEMENTOS.....	33
ARTÍCULO 1.5 INTERPRETACIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	34

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	35
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	35
ARTÍCULO 2.1. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	35
ARTÍCULO 2.2. DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.....	35
ARTÍCULO 2.3. PRINCIPIOS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO LEGAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	35
ARTÍCULO 2.4. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.....	36
CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.....	36
ARTÍCULO 2.5. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	36
ARTÍCULO 2.6. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	37
ARTÍCULO 2.7. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.....	37
ARTÍCULO 2.8. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	37
ARTÍCULO 2.9. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.....	37
ARTÍCULO 2.10. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	38
CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN.....	38
ARTÍCULO 2.11. DE CARÁCTER GENERAL.....	38
ARTÍCULO 2.12. CAMBIOS DERIVADOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO QUE CONLLEVEN LA DELIMITACIÓN DE NUEVOS SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS.....	38
ARTÍCULO 2.14. CAMBIOS DERIVADOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE PLANES DE SECTORIZACIÓN.....	39
ARTÍCULO 2.15. CAMBIOS DERIVADOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE PLANES PARCIALES.....	39
ARTÍCULO 2.16. CAMBIOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	39
TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	40
ARTÍCULO 3.1. CRITERIOS GENERALES.....	40
ARTÍCULO 3.2. OBJETIVOS GENERALES DE LA INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	40
ARTÍCULO 3.3. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	41
ARTÍCULO 3.4. FINALIDAD DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	41
ARTÍCULO 3.5. NATURALEZA.....	42
ARTÍCULO 3.6. REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	42
ARTÍCULO 3.7. GESTIÓN, DESTINO, DISPOSICIÓN, BIENES Y RECURSOS DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	42
ARTÍCULO 3.8. RESERVAS MUNICIPALES DE TERRENOS.....	42

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

ARTÍCULO 3.9. INCORPORACIÓN AL PROCESO URBANIZADOR DE LOS TERRENOS OBJETO DE RESERVA PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....	43
ARTÍCULO 3.11. ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO.....	43
ARTÍCULO 3.12. CRITERIOS GENERALES.....	43
ARTÍCULO 3.13. COMPATIBILIDAD DE LOS DISTINTOS TIPOS DE ACTUACIONES DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	44
ARTÍCULO 3.14. DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN EN RELACIÓN A LA CALIFICACIÓN PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	44
ARTÍCULO 3.15. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN.....	44
ARTÍCULO 3.16. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	44
ARTÍCULO 3.17. CRITERIOS GENERALES.....	45
ARTÍCULO 3.18. DE LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA PARA LAS VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN LA ADAPTACIÓN DE ESTE NORMAS SUBSIDIARIAS.....	45
ARTÍCULO 3.19. DE LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA PARA LAS VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	46
ARTÍCULO 3.20. VINCULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE PARCELAS DESTINADAS A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	46
ARTÍCULO 3.21. DESCALIFICACIÓN DEL SUELO DESTINADO A VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	46
TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.....	47
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	48
ARTÍCULO 4.1. DEFINICIÓN Y CLASES.....	48
ARTÍCULO 4.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	48
ARTÍCULO 4.3. SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL.....	48
ARTÍCULO 4.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	49
ARTÍCULO 4.5. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	49
CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.....	49
SECCIÓN 1ª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	49
ARTÍCULO 4.6. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.....	49
ARTÍCULO 4.7. COMPOSICIÓN Y REGULACIÓN DEL SUBSISTEMA DE CARRETERAS Y OTRAS VÍAS DE IMPORTANCIA TERRITORIAL.....	49
SECCIÓN 2ª. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	50
ARTÍCULO 4.8. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.....	50
SECCIÓN 3ª. SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.....	51
ARTÍCULO 4.9. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.....	51
ARTÍCULO 4.10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.....	52
ARTÍCULO 4.11. REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE VÍAS PECUARIAS.....	52
SECCIÓN 4ª. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	53

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

ARTÍCULO 4.12. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	53
ARTÍCULO 4.13. EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	53
ARTÍCULO 4.14. COMPATIBILIDAD DE OTROS USOS EN EL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	53
ARTÍCULO 4.15. SUSTITUCIÓN DE USOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS.....	53
SECCIÓN 5ª. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	54
ARTÍCULO 4.16. COMPOSICIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.....	54
TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.....	54
CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	54
ARTÍCULO 5.1. CONTENIDO Y ALCANCE.....	54
ARTÍCULO 5.2. PLANIMETRÍA ASOCIADA A LAS DISPOSICIONES DEL PRESENTE TÍTULO.....	54
CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	55
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	55
ARTÍCULO 5.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	55
ARTÍCULO 5.4. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.....	55
ARTÍCULO 5.5. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LA DENSIDAD MÁXIMA.....	55
ARTÍCULO 5.6. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	56
ARTÍCULO 5.7. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO.....	56
CAPÍTULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	56
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN SECTORES.....	56
ARTÍCULO 5.8. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR O UNIDADES DE EJECUCIÓN.....	56
ARTÍCULO 5.9. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.....	57
ARTÍCULO 5.10. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LA DENSIDAD MÁXIMA.....	57
ARTÍCULO 5.11. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	57
SECCIÓN 2ª. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	57
ARTÍCULO 5.12. DETERMINACIONES DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.....	58
CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	58
SECCIÓN 1ª DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	58
ARTÍCULO 5.13. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	58
ARTÍCULO 5.14. ALCANCE DE LA DETERMINACIÓN DE LOS USOS GLOBALES.....	58
ARTÍCULO 5.17. ALCANCE DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DE LA DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	59
SECCIÓN 2ª. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LOS DISTINTOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	59

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

ARTÍCULO 5.18. FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	59
SECCIÓN 3ª. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	60
ARTÍCULO 5.19. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO.....	60
ARTÍCULO 5.20. DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.....	60
CAPÍTULO V. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	61
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES QUE CONFIGURAN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	61
ARTÍCULO 5.21. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	61
SECCIÓN 2ª. MEDIDAS PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS NO PREVISTOS.....	61
ARTÍCULO 5.22. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	61
ARTÍCULO 5.23. DEFINICIÓN DE NÚCLEO URBANO.....	61
ARTÍCULO 5.24. DETERMINACIONES PARA EVITAR LA FORMACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS NO PREVISTOS.....	61
SUB-SECCIÓN SEGUNDA: LIMITACIONES A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	62
ARTÍCULO 5.25. LIMITACIONES A LA IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.....	62
SUB-SECCIÓN TERCERA: LIMITACIONES A LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS, INSTALACIONES, EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES O USOS.....	62
ARTÍCULO 5.26. ALCANCE Y SEÑALAMIENTO DE LAS ACTIVIDADES Y USOS GENÉRICOS Y SUSCEPTIBLES DE AUTORIZACIÓN.....	62
SECCIÓN 3ª. ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA, POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O POR ESTA ADAPTACIÓN.....	63
SUB-SECCIÓN PRIMERA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.....	63
ARTÍCULO 5.27. ZONIFICACIÓN.....	63
ARTÍCULO 5.28. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN CAUCES Y RIBERAS.....	63
ARTÍCULO 5.29. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN VÍAS PECUARIAS.....	63
ARTÍCULO 5.30. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE MONTE PÚBLICO.....	64
SUB-SECCIÓN SEGUNDA. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	64
ARTÍCULO 5.31. ZONIFICACIÓN.....	64
TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.....	65
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	65
ARTÍCULO 6.1 CONTENIDO Y ALCANCE.....	65
ARTÍCULO 6.2 SUJETOS RESPONSABLES DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	65
ARTÍCULO 6.3 PREVALENCIA DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	65
ARTÍCULO 6.4 APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.....	66

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

ARTÍCULO 6.5 BIENES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO PROTEGIDOS EN EL MUNICIPIO. ....	66
ARTÍCULO 6.6 RÉGIMEN DE LICENCIAS EN LOS BIC Y ENTORNOS. ....	69
CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. ....	69
ARTÍCULO 6.7 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. DEFINICIÓN .....	69
ARTÍCULO 6.8 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZOBLANCO. ....	69
ARTÍCULO 6.9 HALLAZGOS CASUALES. ....	70
ARTÍCULO 6.10 ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS EN LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE POZOBLANCO. ....	70
ARTÍCULO 6.11 RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN EN ÁREAS CON PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA .....	70
ARTÍCULO 6.12 INFRACCIONES Y SANCIONES. ....	71
DISPOSICIONES FINALES .....	72
DISPOSICIONES DEROGATORIAS .....	74
4. ANEXO. CERTIFICADO SECRETARÍA GENERAL .....	75
5. ANEXO. ESCRITO DELEGACIÓN PROVINCIAL OBRAS PÚBLICAS .....	76
6. ANEXO. ALEGACIONES AL DOCUMENTO	

## 1. INFORMACIÓN

### 1.1. LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES EN EL MUNICIPIO

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de Junio de 2001. La redacción de ese documento es una revisión de las Normas aprobadas en el año 1981.

#### 1.1.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Las NNSS de 15 de Junio de 2001 plantean un escenario para la fecha horizonte del año 2.020 (con usos globales del territorio municipal, volumen de habitantes, distribución espacial de la población, características de las actividades económicas, etc.) planteado en el marco del conjunto de la comarca de Los Pedroches y teniendo presente que las NN.SS. iban a comenzar su andadura en una etapa de crecimiento económico. Además, buscan aprovechar la centralidad que Pozoblanco tiene en el territorio y su situación privilegiada de paso de flujos y centro de un área de mercado y servicios. En ese sentido, se ha buscado ofrecer una buena parte del territorio municipal (básicamente la salida a Alcaracejos y la entrada desde Villanueva de Córdoba) para el asentamiento de actividades productivas, y el sector norte de la ciudad para actividades dotacionales y servicios de ámbito comarcal.

Las actividades de transformación agropecuarias y las áreas comerciales de mediana superficie parecen atender las mayores expectativas futuras, pero su relativa concentración espacial determina un orden de magnitud. Por estas razones, la oferta de este tipo de suelo debe concentrarse en relación con las zonas industriales parcialmente consolidadas, y aquellos bordes de la ciudad donde la accesibilidad lo aconseje.

En cuanto a la reserva de suelo para dotaciones de ámbito comarcal, su localización debe estar ligada a la red viaria y en relación con el núcleo urbano de Pozoblanco que así rentabilizaría la utilización de tales instalaciones.

En base a lo anterior, el modelo de ordenación del territorio municipal elegido en la Normas Subsidiarias ha tenido como fundamento la consolidación de la vocación del municipio como centro comarcal, mejorando las condiciones urbanísticas existentes y creando las infraestructuras viarias y las nuevas zonas capaces para la implantación de los servicios que requiere esta centralidad.

Esto se puede desglosar a varios niveles:

- A nivel comarcal. Se buscó:
  - o La mejora de las comunicaciones viarias entre núcleos, fomentando la utilización conjunta de los servicios y equipamientos urbanos situados en Pozoblanco.
  - o La mejora de la previsión de suelo para la localización de actividades terciarias de rango comarcal.
  - o La ordenación del eje industrial Pozoblanco-Alcaracejos, planteando desarrollar los asentamientos industriales a partir de instrumentos de ordenación y urbanización.
  - o La creación de variantes viarias de las carreteras que concurren, atraviesan o pasan por Pozoblanco, para diferenciar el tráfico de paso del generado por la ciudad como centro comarcal.
  
- A nivel territorial. Se buscó la protección de los valores naturales y paisajísticos que poseen el término de Pozoblanco; impidiendo la implantación de nuevos usos y actividades que sigan degradando el entorno del núcleo urbano consolidado; eliminando el vertido directo de aguas residuales, o con medidas medio ambientales de vertederos de residuos y de escombros:



## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- o Manteniendo y protegiendo la vocación agropecuaria y cinegética del municipio, protegiendo los suelos delimitados de interés en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.
  - o Acondicionando la red de caminos rurales y de vías pecuarias para facilitar las relaciones del núcleo urbano con las áreas agrícolas y las de interés natural del resto del término.
  - o Evitando la extensión del territorio del medio que está suponiendo la proliferación de parcelaciones, ilegales con edificaciones incontroladas, en el entorno del núcleo urbano.
  - o Protegiendo y controlando la calidad del acuífero subterráneo con el tratamiento de todos los vertidos contaminantes de núcleos residenciales y zonas industriales.
- A nivel de ciudad. Los problemas principales eran: la carencia de unos sistemas generales acordes con el tamaño actual de Pozoblanco, y los desequilibrios interzonales. Para conseguir un marco urbano más igualatorio y estructurado se planteó:
- o Completar el proceso de ocupación de los vacíos urbanos con operaciones de reforma interior acordes con las características y necesidades de la zona en que se insertan.
  - o Dimensionar el suelo urbanizable para albergar el desarrollo futuro de los bordes de la ciudad. Se trataba de conseguir desarrollos que descarguen la congestión del centro, con una buena accesibilidad.
  - o Homogeneizar los niveles de urbanización y de equipamientos para favorecer las zonas peor atendidas y conseguir unas condiciones igualitarias en todo el ámbito urbano.
  - o Acondicionar como eje urbano de actividad y relación, la travesía de la antigua carretera C-420, una vez segregado el tráfico interurbano cuando se realizara la variante.
  - o Completar la actividad cívico - comercial focalizada en el casco con la disposición de áreas comerciales apoyadas en zonas accesibles, situadas en los nuevos desarrollos urbanos.
  - o Proteger y rehabilitar el Patrimonio Histórico - Arquitectónico tanto por sus valores individuales como por las características de la trama del acceso antiguo que debe ser mantenida en su anchura viaria tradicional.
  - o Impulsar una política de viviendas que, mediante intervenciones de rehabilitación en unos casos, y de nueva construcción en los ámbitos de las Unidades de Ejecución, paliara el problema de la falta de viviendas para jóvenes y familias que viven sin condiciones mínimas de habitabilidad.
  - o Formar un patrimonio Municipal de Suelo, al que deben incorporarse el 10% de las cesiones de aprovechamiento resultantes de la ejecución del planeamiento (Ley 1/1997 de 18 de Junio de la Junta de Andalucía).

Las propuestas de ordenación de la ciudad estaban ligadas a unos sistemas generales de nueva construcción o ampliación y a la reforma de los actualmente en servicio. En este aspecto, se procedería:

- o Creando nuevas zonas verdes y espacios libres en las zonas con mayores déficits, como el casco antiguo y las zonas de extensión en el sector Noroeste industriales y las zonas residenciales de nueva formación.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- o Ofreciendo en cada una de las zonas de la ciudad una dotación propia de plazas, áreas de juego y recreo de niños y espacios libres peatonales como pulmones y zonas de esparcimiento de los distintos barrios.
- o Estructurando la red viaria, completando la ronda, y conectado ésta con las áreas mal servidas por las calles existentes; proponiendo nuevas vías en el frente Noroeste que sirvan los Suelos Aptos para urbanizar de uso industrial.
- o Remodelando varias vías del casco para facilitar las comunicaciones entre zonas mal conectadas entre sí. Para ello, se recurre a la delimitación de Actuaciones Aisladas o a Proyectos de Urbanización.
- o Aumentando la dotación de aparcamientos, especialmente en el interior de las grandes manzanas, mediante la ordenación que se derive de las Unidades de Ejecución a desarrollar por Estudios de Detalle. Además, las vías de servicio de nuevo trazado se harían con sección suficiente (12 m) para aparcar en cordón y circular.
- o Saneando íntegramente todos los vertidos urbanos, lo que precisa de una nueva red de colectores y de una estación de aguas fecales procedentes del saneamiento urbano.

Por otro lado, conseguir dimensionar la oferta de suelo en base a unas previsiones generales y conseguir también que el suelo urbano público, con la ampliación del suelo urbano, obtenga el equilibrio de la distribución de los equipamientos y espacios libres de uso público, mejorando la dotación de las zonas peor atendidas.

- A nivel de zona industrial. Se procedería:
  - o Reordenando el suelo industrial mediante Planes Parciales que posibiliten la implantación de una trama viaria, un parcelario lucrativo y los espacios necesarios para dotar de los servicios propios de una zona industrial cada sector: zonas verdes, zonas deportivas servicios sociales/comerciales, aparcamientos, etc. El nuevo diseño debe producir una tipología de manzana más acorde con el tamaño de parcelas demandado.
  - o Localizando los nuevos sectores de Suelo Apto para Urbanizar en los terrenos bien localizados respecto a la red viaria que soporta el tráfico de paso y tráfico de origen y destino a Pozoblanco.
  - o Dotando a los sectores industriales de unos sistemas generales de infraestructura acordes con una escala, lo que supone en los sectores clasificados sobre polígonos ya implantados, obras de nuevas acometidas y reforma o ampliación de las existentes.
  - o Reorientando la ocupación del suelo de los polígonos industriales consolidados, excluyéndolos del suelo urbano por estar necesitados de operaciones de planteamiento, urbanización y estructuración.
- A nivel de zona comercial. Lo dicho para las zonas industriales sirve para las comerciales en el sentido de preparar suelo para el asentamiento de un terciario, preferentemente comercio de calidad. La idea se resumía en que había que preparar y prever suelo apto para las superficies comerciales medias.

A partir de la división entre ciudad, zonas industriales y parcelaciones ilegales, los nuevos desarrollos residenciales, productivos y recreativos servirían para completar las tramas urbanas y corregir los desequilibrios de las mismas.

Respecto a las parcelaciones ilegales, se incorporaron al Suelo Apto para Urbanizar las parcelaciones formadas por naves industrias y almacenes, situadas en la proximidad de la ciudad, en el Noroeste, en el

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

entorno a la antigua CO-422; y se considerarán como incluidas dentro del Suelo no Urbanizable, de Protección Urbanística, el resto de las parcelaciones, para controlar su proliferación e impedir que hipotequen el crecimiento de Pozoblanco.

Se perseguía una estructura caracterizada por:

- Un sistema viario jerárquico, tanto en el Suelo Urbano como en el Urbanizable.
- Nueva implantación de equipamientos y servicios, como balance de la localización central.
- Una red de espacios libres de uso público, que incluía los de carácter general (parques, barreras verdes de protección) y los de carácter local (áreas ajardinadas y áreas de juego y recreo de niños).
- Una red de las infraestructuras básicas que soportaban adecuadamente la urbanización.

La nueva estructura que se proponía para la ciudad puede quedar resumida en los siguientes puntos:

- Delimitación del Suelo Urbano, ampliado en algunas zonas el establecido en las Normas anteriores (las de 1981). Se consolidaba un sistema interno de calles con pequeñas modificaciones y ajustes, con el objeto de que el sistema viario funcionara de forma más homogénea.
- El suelo destinado a nuevas residencias se localizaba en los interiores de grandes manzanas y en los vacíos existentes en torno a la ronda o a la travesía (las Normas Subsidiarias establecían que en la totalidad de este suelo se podían construir viviendas).
- Se mantenían los usos industriales de la Cooperativa Olivalera y de la Cooperativa Lechera y otros usos industriales, y de almacenaje existente en el suelo urbano consolidado, que por sus características son compatibles con el suelo residencial.
- Se calificaban nuevas áreas pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres en los centros de manzanas infrautilizadas, que pasan a ser las zonas ajardinadas y espacios libres de las nuevas edificaciones; o en las vacantes urbanas con nueva ordenación, todo ello con el objeto de distribuir parques, zonas verdes y espacios libres.
- Se proponían nuevas dotaciones que alternaran la estructura especial de las dotaciones colectivas, en los capítulos educativos, cultural y deportivo.
- El sistema viario propuesto, que constituye el soporte estructural de la ciudad y la base de su ordenación, pretendía corregir los estrangulamientos existentes entre el casco antiguo y las zonas de extensión y dependencia que representa para la ciudad el tráfico de paso por la A-420.

En los edificios más significativos de la estructura urbana del casco, con valores arquitectónicos dignos de conservarse, se propone su protección en tres niveles, integral, estructural o ambiental.

Formando parte del Sistema Espacio de Zonas Verdes y Espacios Libres de la ciudad, se delimitó un amplio espacio, con una superficie de 90.000 m<sup>2</sup>, para los usos feriales, de encuentro, recreativos y deportivos que precisaran las distintas actividades de la población; con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup> t/1 m<sup>2</sup> s. El recinto está apoyado en el extremo Sureste del núcleo urbano, tangente a la ronda, y de forma sensiblemente rectangular.

### 1.1.2. LAS ORDENANZAS DE SUELO URBANO

A efectos de aplicación de las Normas Urbanísticas, el Suelo Urbano se divide en las siguientes zonas:

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## 1. EDIFICACIÓN CON PROTECCIÓN:

Protección Integral  
Protección Estructural

## 2. CASCO HISTÓRICO:

Con Protección  
Sin Protección

## 3. EXTENSIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

## 4. ENSANCHE

Edificación en Manzana Cerrada  
Edificación Unifamiliar Adosada  
Edificación Unifamiliar Aislada  
Edificación en Manzana Abierta

## 5. INDUSTRIAL

Estas zonas se completan con las destinadas a zonas verdes y equipamientos.

Las zonas de ordenanzas residenciales dan lugar a patrones tipológicos heterogéneos lo que provoca una gran diversificación y zonificación del núcleo urbano. Sin embargo, hay una preocupación por mantener las características de la arquitectura popular de la comarca de Los Pedroches, en combinación con la arquitectura moderna que se desarrolló a partir de mediados del pasado siglo.

La tipología de extensión del casco histórico se establece con el fin de realizar una suave y moderada transición entre el casco histórico y el ensanche del núcleo. Éste comprende las áreas homogéneas de expansión del núcleo urbano caracterizadas por la alineación a vial y entre medianeras de la edificación, configurando así manzanas cerradas de tipos diferentes según el parcelario de origen, predominando las zonas de morfología claramente ortogonal. Para las zonas pendientes por consolidar se establece la edificación unifamiliar adosada y la tipología clásica de Ciudad Jardín se configura por las edificaciones unifamiliares aisladas, cuyo ámbito de aplicación son también las zonas por consolidar.

### 1.1.3. LA DENSIDAD DE LOS SUELOS URBANIZABLES

Las Normas subsidiarias establecen una densidad máxima para los suelos urbanizables de 55 viv/ha (excepto en un sector, que establece 70 viv/ha).

### 1.1.4. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable lo conforman todos suelos que se enmarquen en el artículo 46, de la LOUA.

Para el municipio de Pozoblanco el suelo no urbanizable se regula mediante la definición de ocho grandes grupos:

#### 1. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

Entorno de Pozoblanco

## 2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PAISAJES RURALES TRADICIONALES (1)

La Dehesa.  
Olivar Serrano

## 3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS AMBIENTAL

Línea del Feve

## 4. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS ECOLÓGICO

Cuerda de Buena Vista.

## 5. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RIBERAS

Ríos Cuzna y Gato.  
Río Guadalbarbo.  
Río Guadalmellato.  
Arroyo de los Tiemblos.

## 6. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS ESTRATÉGICO AMBIENTAL

Mosaico Serrano.

## 7. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL INTERÉS CIENTÍFICO-CULTURAL

Ermita de la Virgen de Luna.  
Cueva de la Osa.  
Pedrique.

## 8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

Reserva de SNU para trazado alternativo de vía pecuaria.  
Carreteras.  
Caminos y vías pecuarias.  
Redes de energía eléctrica de Alta Tensión.  
Redes de Abastecimiento de Agua.  
Instalaciones de Saneamiento de la población.

## 1.2. EL PLANEAMIENTO POSTERIOR A LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS

Las Normas Subsidiarias vigentes fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 15 de Junio de 2001. La redacción de ese documento fue una revisión de las Normas aprobadas en el año 1981. El planeamiento redactado en el municipio ha servido de una parte para ajustar las determinaciones de las Normas Subsidiarias mediante modificaciones puntuales de las mismas y de otra, para pormenorizar su contenido mediante la tramitación de figuras de planeamiento de desarrollo: Estudios de Detalle y Planes Parciales.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## 1.2.1. MODIFICACIONES A LAS NORMAS CON RELEVANCIA PARA EL MODELO RESULTANTE

Las Modificaciones redactadas y aprobadas sobre determinaciones concretas de las Normas Subsidiarias son las siguientes:

### MODIFICACIÓN 1

El 21 de diciembre del 2.001 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de la NSPP para cambio de calificación de terrenos donde se ubica El Silo para hacerlo equipamiento cultural.

### MODIFICACIÓN 2

El 25 de junio del 2.002 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de la NSPP para cambio de calificación de los terrenos ubicados entre las calles Huelva, Almería, Rafael Alberti y San Cristóbal a uso residencial, y el expediente de desafección de la vía pecuaria afectada ("vereda de Villanueva del Duque", en el tramo que discurre por Suelo Urbano).

### MODIFICACIÓN 3

El 12 de marzo del 2.003 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de la NSPP para ampliación del recinto ferial como Sistema General de Espacios Libres y Zona Verde en Suelo No Urbanizable.

### MODIFICACIÓN 4

El 30 de octubre del 2.003 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de determinados artículos de las la NSPP contenidos en los títulos II, III y V y de las ordenanzas reguladoras: art.65, 69, 118, 119, 121 y 126.

### MODIFICACIÓN 5

El 31 de octubre del 2.006 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de la NSPP para cambio de calificación de terrenos destinados a equipamiento docente-guardería en el sector PP-R2-B como equipamiento social.

### MODIFICACIÓN 6

El 31 de octubre del 2.006 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación Puntual de determinados artículos del Plan Parcial R1.

### MODIFICACIÓN 7

El 16 de enero del 2.007 se aprueba el expediente de Innovación de las NSPP para la modificación del ámbito de la UE-2 para ajustarlo a la estructura real de la propiedad existente en el mismo.

### MODIFICACIÓN 8

El 27 de febrero del 2007 se aprueba definitivamente el expediente de Modificación de la NSPP para la división en dos sectores urbanizables industriales del PP-15, sin afectar a cambio de clasificación de suelo ni los parámetros de aprovechamiento de suelo.

### MODIFICACIÓN 9

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

El 28 de octubre de 2008 se aprueba definitivamente el documento de Modificación Puntual de los artículos 2º y 3º del capítulo 1º de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de los Polígonos 7 y 8 del Sector Industrial Dehesa Boyal.

## MODIFICACIÓN 10

El 19 de diciembre de 2008 se aprueba definitivamente a reserva de Subsanación de Deficiencias la Innovación del Documento de Planeamiento General de Pozoblanco que tiene como principales finalidades cambiar la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial. Además, la incorporación a ese modelo urbano de los suelos en los cuales se encuentran implantadas las instalaciones industriales de COVAP, adyacentes a los anteriores, clasificándolos como suelo urbanizable no sectorizado de uso industrial. Por otra parte, se pretende un cambio de calificación del suelo no urbanizable genérico de propiedad municipal situado en la "Dehesa Boyal" y que ha quedado incluido en el catálogo de Montes de Andalucía, para pasar a calificarlo como suelo no urbanizable de especial protección de paisajes rurales tradicionales, al objeto de garantizar la preservación del mismo.

La modificación fue aprobada definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 19.12.2008. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanación de Deficiencias el 30.11.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 15.02.2010.

## MODIFICACIÓN 11

El 19 de diciembre del 2008 se aprueba definitivamente a reserva de Subsanación de Deficiencias el expediente de Innovación de las NNSS referente al trazado de Circunvalación de Vías Pecuarias en torno al núcleo urbano, en concreto, modificar el trazado de la franja de terrenos incluidos en la propuesta de circunvalación de vías pecuarias recogida en el documento de NSPP (aprobado definitivamente por la CPOTU con fecha 15 de junio de 2.001) a fin de ligar el trazado definitivo de la circunvalación de vías pecuarias al trazado definitivo aprobado para la variante viaria al núcleo urbano de Pozoblanco en la A-423.

La modificación fue aprobada definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 19.12.2008. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanación de Deficiencias el 21.09.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 05.02.2010.

## 1.2.2. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

### PLANES PARCIALES

Se han aprobado inicialmente los siguiente Planes Parciales en desarrollo de las previsiones previstas en Suelos Urbanizables:

- Plan Parcial Residencial R1
- Plan Parcial Residencial R2A
- Plan Parcial Residencial R2B
- Plan Parcial Residencial R3
- Plan Parcial Residencial R4

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

Se han aprobado definitivamente los siguiente Planes Parciales en desarrollo de las previsiones previstas en Suelos Urbanizables:

- Plan Parcial Residencial R1
- Plan Parcial Residencial R2A
- Plan Parcial Residencial R2B
- Plan Parcial Residencial R3

## ESTUDIOS DE DETALLE

Se han aprobado inicialmente los siguiente Estudios de Detalle en desarrollo de las previsiones previstas en Suelos Urbanizables:

- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE2
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE8
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE14
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE15
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE16
- Estudio de Detalle de la manzana delimitada en C/Huelva-Almería-S.Cristóbal y L.Buñuel

Se han aprobado definitivamente los siguiente Estudios de Detalle en desarrollo de las previsiones previstas en Suelos Urbanizables:

- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE2
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE8
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE14
- Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE15
- Estudio de Detalle de la manzana delimitada en C/Huelva-Almería-S.Cristóbal y L.Buñuel

NOTA: la nomenclatura de los Planes Parciales y Unidades de Ejecución responden a las fijadas en las Normas Subsidiarias originales.

## 1.3. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU CONSIDERACIÓN EN LA ADAPTACIÓN

Existen un total de 36 ámbitos donde las Normas Subsidiarias originales han sido desarrolladas por planeamiento de desarrollo o transformadas por Modificaciones Puntuales de las Normas. A continuación se revisará cada uno de los ámbitos determinando el planeamiento de aplicación, el grado de ejecución y la propuesta de clasificación de suelo en la Adaptación.

### UE nº1

- a. Previsión en el Planeamiento General.



## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 01.07.2004)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº2

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
  - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias con la finalidad de redelimitar el ámbito y ajustar la superficie. La Modificación se aprueba definitivamente el 16.01.2007.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba un Estudio de Detalle no previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 16.01.2007 y definitivamente el 24.07.2007.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº2'

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30.12.2004)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº3

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 26.06.2001)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº4

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº5

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 01.07.2004)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº6

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 24.07.2007)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº7

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 24.07.2007)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### UE nº8

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba un Estudio de Detalle previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 28.11.2006 y definitivamente el 24.04.2007.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº9

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº10

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº11

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

### UE nº12

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## UE nº13

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área correspondiente a la primera fase se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización de esta fase aprobado definitivamente el 29.01.2006).
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado para la primera fase. Suelo Urbano no Consolidado para el área restante.

## UE nº14

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba un Estudio de Detalle previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 24.04.2001 y definitivamente el 26.06.2001.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 16.08.2001).
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

## UE nº15

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba un Estudio de Detalle previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 25.04.2006 y definitivamente 25.07.2006.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

## UE nº16

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba inicialmente un Estudio de Detalle previsto por las NNSS el 16.01.2007.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

## UE nº16'

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

## UE nº17

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Estudio de Detalle. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano no Consolidado.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## UE nº17'

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El área se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 30.04.2003)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

## R1-RESIDENCIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de determinados artículos del Plan Parcial R1. La Modificación se aprueba definitivamente el 31.10.2006.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba Plan Parcial previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 10.11.2005 y definitivamente el 16.03.2006. En esta misma fecha de aprobación definitiva, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente acuerda iniciar el expediente de delimitación del PP R1 en dos Unidades de Ejecución.
- c. Ejecución de la actuación. Se ha ejecutado la Unidad de Ejecución 1 en su totalidad (Proyecto de Urbanización de UE1 del PP R1 aprobado definitivamente el 27.02.2007)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado para la UE1. Suelo Urbanizable Ordenado para el área restante.

## R2 A-RESIDENCIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba Plan Parcial previsto por las NNSS. Se aprueba inicialmente el 28.11.2006 y definitivamente el 07.11.2011.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Ordenado.

## R2 B-RESIDENCIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación de las NNSS para cambio de calificación de terrenos ubicados en el PP R2B destinados a equipamiento docente-guardería como equipamiento social. La modificación se aprobó definitivamente el 31.10.2006.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba Plan Parcial sobre el sector con aprobación inicial el 29.10.2002, provisionalmente el 25.03.2003 y definitiva el 27.11.2003.
- c. Ejecución de la actuación. El sector se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 17.09.2004)
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

## R3-RESIDENCIAL Y COMERCIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba Plan Parcial sobre el sector con aprobación inicial el 16.01.2007, provisionalmente el 24.07.2007 y definitiva el 27.05.2008.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Ordenado.

## **R4-RESIDENCIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Se tramita y aprueba Plan Parcial sobre el sector con aprobación inicial el 16.01.2007 y provisionalmente el 25.04.2011. No tiene aprobación definitiva.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **R5-RESIDENCIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **I1-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **I2-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **I3-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **I4-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **I5 A-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación de las NNSS para división en dos sectores del sector urbanizable industrial delimitado por las mismas, sin afectar al cambio de clasificación de suelo ni alguno de los parámetros de

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

aprovechamiento que establece el documento de Normas. La modificación se aprobó definitivamente el 27.02.2007.

- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Aprobación inicial el 12.09.2011.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 15 B-INDUSTRIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación de las NNSS para división en dos sectores del sector urbanizable industrial delimitado por las mismas, sin afectar al cambio de clasificación de suelo ni alguno de los parámetros de aprovechamiento que establece el documento de Normas. La modificación se aprobó definitivamente el 27.02.2007.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial. Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

### 18-INDUSTRIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en régimen transitorio en las NNSS originales.
- b. Planeamiento de Desarrollo. No es necesario.
- c. Ejecución de la actuación. El sector se ha ejecutado en su totalidad (Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente el 26.11.2002).
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbano Consolidado.

### 19-INDUSTRIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación de las NNSS para cambiar la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial (estos terrenos conforman el Sector I10 y engloban al Polígono I9 de las NNSS) y la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado industrial (SUNS-I11) de una bolsa adyacente a la anterior. La modificación fue aprobada definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 19.12.2008. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanación de Deficiencias el 30.11.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 15.02.2010.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial (queda englobado en el Sector I10, por tanto, el I9 desaparece). Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado (área del I9 más I10).

### 110-INDUSTRIAL

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - Área del sector correspondiente al antiguo PP I9 previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Resto de área no prevista en las NNSS originales. Clasificado en éstas como SNU.
  - Modificación de las NNSS para cambiar la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial (estos terrenos conforman el Sector I10 y engloban al antiguo Polígono I9 de las NNSS) y la clasificación como suelo urbanizable no

sectorizado industrial (SUNS-I11) de una bolsa adyacente a la anterior. La modificación fue aprobada definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 19.12.2008. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanaación de Deficiencias el 30.11.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 15.02.2010.

- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan Parcial (englobando al Sector I9). Sin aprobación inicial.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### **I11-INDUSTRIAL**

- a. Previsión en el Planeamiento General.
  - No previsto como suelo apto para urbanizar en las NNSS originales.
  - Modificación de las NNSS para cambiar la clasificación de una bolsa de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable sectorizado de uso industrial (estos terrenos conforman el Sector I10 y engloban al antiguo Polígono I9 de las NNSS) y la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado industrial (SUNS-I11) de una bolsa adyacente a la anterior. La modificación fue aprobada definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias el 19.12.2008. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanaación de Deficiencias el 30.11.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 15.02.2010.
- b. Planeamiento de Desarrollo. Plan de Sectorización. Aprobación inicial el 30.07.2011 y provisional el 28.05.2012. No tiene aprobación definitiva.
- c. Ejecución de la actuación. No se ha ejecutado.
- d. Propuesta de clasificación de suelo. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

### 1.4. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El POTA sitúa a Pozoblanco dentro de una de las redes de asentamientos y estructuras organizadas en áreas rurales. Pertenecer al sistema de ciudades que componen la unidad organizada por centros rurales del norte de la provincia de Córdoba y constituye su núcleo principal. Según su jerarquía se incluye en el grupo de poblaciones con la denominación de "Ciudad Media 2".

Se ha tenido en cuenta en las previsiones de suelo la importancia del sector de la industria agropecuaria y agroalimentaria, así como del sector servicios y el cultivo del olivar, recursos cuya evolución y desarrollo se ven coartados por la falta de suelo industrial actual. En consecuencia se plantea una oferta de suelo medida para absorber estas necesidades, teniendo en cuenta también que Pozoblanco constituye la cabecera de la comarca y en la mayoría de los casos el único referente para la implantación de nuevos suelos productivos también para sus núcleos de población dependientes.

Sin embargo, no se precisa en la iniciativa del POTA ningún Sistema General destinado a Sistemas de Equipamientos y Espacios Libres, ni áreas dotacionales de influencia supramunicipal, ya que se trata de un suelo para demanda interna del municipio en su mayor parte, y el desarrollo del sector prevé la cesión de espacios libres y equipamientos según los estándares de la LOUA, atendiendo a la demanda del Excmo. Ayuntamiento.

Por otra parte, el sistema viario de Pozoblanco toma importancia por ser el único sistema que estructura el término municipal. Destacan como "Eje viario regional de primer nivel" las carreteras nacionales N-432 y N-502, únicos ejes de conexión con Córdoba y el resto de la provincia. Complementando a estas vías de dirección norte-sur, la A-420 configura la infraestructura viaria que conecta las poblaciones de este a oeste, junto a la A-435, de dirección suroeste-noreste. Pozoblanco, Nodo Urbano de Nivel 2, queda posicionado entre estas dos redes, a las que se les aplica la denominación de "Resto de ejes para la articulación regional". La nueva variante que conecta la A-420 y la A-435 bordeando el núcleo urbano, viene a mejorar el sistema general de infraestructuras viarias del municipio y mejora el flujo y la conectividad entre ambas carreteras. Respecto a las estrategias para el sistema viario, el POTA señala un eje viario regional de primer nivel coincidente con la N-502 que conectaría con las autovías Toledo-Puertollano y Lisboa-Valencia.

Las infraestructuras generales propuestas parten de las distintas infraestructuras urbanas básicas existentes, evaluando la capacidad de éstas para la satisfacción de las demandas y consumos originados por la puesta en carga del sector.

Según el Patrimonio Histórico se clasifica a Pozoblanco dentro del grupo de "Otras ciudades históricas" con un número entre 6 y 15 de BIC e Inmuebles Inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Sin embargo, el POTA no especifica ningún espacio natural protegido, bien sea por valores patrimoniales o bien por la existencia de algún riesgo. Sí establece cuatro dominios territoriales para el Modelo Territorial de Andalucía, de los cuales Pozoblanco pertenece al Dominio Sierra Morena – Los Pedroches, situada en el Eje de articulación transversal de Sierra Morena del norte de la provincia de Córdoba.

La zonificación del Plan identifica Unidades Territoriales representativas de los Dominios Territoriales. Pozoblanco pertenece a una de las Unidades Territoriales de Sierra Morena – Los Pedroches, concretamente, Valle del Guadiato – Los Pedroches. Se trata de Unidades organizadas por Centros rurales en los que la localización y gestión de las dotaciones de servicios y equipamientos han de basarse en modelos de organización territorial adaptados a las condiciones de baja densidad y accesibilidad, aunque en este caso, todo esto se focaliza en Pozoblanco, que es el núcleo de población de mayor actividad, cabecera de la comarca y se configura como una excepción al ser un núcleo urbano de tamaño medio (Ciudad media 2).



## 1.5. DESLINDE DE VÍAS PECUARIAS

Trazado de la franja de terrenos incluidos en la propuesta de circunvalación de vías pecuarias recogida en el documento de NNSS (aprobado definitivamente por la CPOTU con fecha 15 de junio de 2.001) a fin de ligar el trazado definitivo de la circunvalación de vías pecuarias al trazado definitivo aprobado para la variante viaria al núcleo urbano de Pozoblanco en la A-423.

Aprobación definitiva de la Modificación de las NNSS de Pozoblanco en el ámbito de circunvalación de Vías Pecuarias en torno al núcleo urbano, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2.008, a reserva de la simple subsanación de deficiencias. En Mayo del 2009 se presentó la subsanación de dichas deficiencias, a las cuales el Pleno del Excmo. Ayuntamiento consideró la procedencia de Aprobación Definitiva del documento de Subsanción de Deficiencias el 21.09.2009, con toma de conocimiento de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía el 05.02.2010.

Aún así, como ya se recogía para las NNSS en la Declaración de Impacto Ambiental sobre el Proyecto de Revisión de las referidas Normas Subsidiarias de Planeamiento, de fecha 30 de septiembre de 1.999, y la Declaración de Impacto Ambiental Complementaria a la anterior, de fecha 15 de marzo de 2.001, entre los condicionados de la misma y en relación con las Vías Pecuarias el siguiente tenor: *"... no se podrá desarrollar ningún nuevo sector de suelo apto para urbanizar residencial o industrial que afecte a alguna vía pecuaria hasta que se materialice al menos el tramo del citado anillo de circunvalación que garantice la continuidad de dicha vía pecuaria, previa tramitación siguiendo lo establecido en el Reglamento de Vías Pecuarias ..."*

El dominio público pecuario que cuenta con expedientes administrativos resueltos de Modificación de Trazado, Deslinde o Desafectación con respectivas Resoluciones publicadas en el BOJA son:

Deslindes

Cañada Real Soriana:

Resolución de 26 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria de nominada Cañada Real Soriana, en el tramo 2º, que va desde el río Guadalbarro hasta el límite de término de Villaharta, en el término municipal de Pozoblanco y Espiel, en la provincia de Córdoba (BOJA nº 212 24/10/2008).

Resolución de 11 de junio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cañada real Soriana, tramo que va desde la línea de términos de Torres hasta la línea de términos de Añora incluido el descansadero del Becerril, en el término municipal de Pozoblanco, en la provincia de Córdoba (BOJA nº 177 05/09/2008).

Desafectaciones

Vereda de Villanueva del Duque:

Resolución de 27 de septiembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria Vereda de Villanueva del Duque, en el tramo que cruza las calles Huelva, Almería y Rafael Alberti, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 204 19/10/2005).

Modificaciones de trazado

Cordel de la Campiña:

Resolución de 2 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde, la desafectación parcial y la modificación de trazado puntual de la vía pecuaria Cordel de la Campiña, en el tramo de 350 metros aproximadamente, que comienza en el cruce de la vía pecuaria con el arroyo del Aguardiente, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 190 28/09/2009).

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Resolución de 21 de abril de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde, la desafectación parcial y la modificación de trazado puntual de la vía pecuaria Cordel de la Campiña, en el tramo que comienza mil metros aproximadamente antes de que la vía pecuaria original cruce con el camino de la Merinillas, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 101 28/05/2009).

La localización y trazado de las vías afectadas se recoge en el plano de ordenación O1 "Clasificación y Ordenación del Suelo no Urbanizable"

## 2. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 2.1.1. LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES

Se clasifica como Suelo Urbano Consolidado (SUC) los suelos urbanos de las Normas Subsidiarias clasificados como tal (que no estaban incluidos en Unidades de Ejecución) y los que figuran en el cuadro siguiente por haberse incluido en modificaciones puntuales de las normas o por ejecución del planeamiento de desarrollo y/o instrumentos de ejecución.

Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) los terrenos que, calificados como urbanos por las Normas Subsidiarias, no tienen todos los servicios urbanísticos y no están incluidos en Unidades de Ejecución. También presentan esta misma clasificación los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución que no se han ejecutado en la actualidad. Las unidades con esta clasificación aparecen en el siguiente cuadro.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) los terrenos que, clasificados como urbanizables por las Normas Subsidiarias, cuentan con ordenación pormenorizada aprobada. Los sectores con esta clasificación aparecen en el cuadro siguiente.

Se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) los terrenos urbanizables en los que las Normas Subsidiarias fijan las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante el Plan Parcial, éste no se encuentra aprobado y, por tanto, el sector no se ha ejecutado en la actualidad. Además se clasifican como SUS los terrenos así clasificados por las modificaciones puntuales de las Normas y que no se han ejecutado en la actualidad. Los sectores con esta clasificación aparecen en el cuadro siguiente.

Se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) los restantes terrenos adscritos a la clase de suelo urbanizable que así se encuentran clasificados por las Normas Subsidiarias o modificaciones a las mismas. Los sectores con esta clasificación aparecen en el cuadro siguiente.

Cuadro resumen clasificación del suelo:

- Ámbitos y sectores delimitados por el planeamiento vigente.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

ÁMBITO	PLANEAMIENTO GENERAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EJECUCIÓN	PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
UE 1	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 01.07.2004)	SUC
UE 2	NNSS originales y Modificación puntual con AD el 16.01.2007	ED con AI el 16.01.2007 y AD 24.07.2007 (no previsto en NNSS)	No ejecutada la urbanización	SUNC-2
UE 2'	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 30.12.2004)	SUC
UE 3	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 26.06.2001)	SUC
UE 4	NNSS originales	No es necesario	No ejecutada la urbanización	SUNC-4
UE 5	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 01.07.2004)	SUC
UE 6	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 24.07.2007)	SUC
UE 7	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 24.07.2007)	SUC
UE 8	NNSS originales	ED con AI el 28.11.2006 y AD 24.04.2007	No ejecutada la urbanización	SUNC-8
UE 9	NNSS originales	Estudio de Detalle (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUNC-9
UE 10	NNSS originales	No es necesario	No ejecutada la urbanización	SUNC-10
UE 11	NNSS originales	No es necesario	No ejecutada la urbanización	SUNC-11
UE 12	NNSS originales	No es necesario	No ejecutada la urbanización	SUNC-12
UE 13	NNSS originales	No es necesario (*)	Ejecución de la Fase 1 (AD del PU Fase 1 el 29.01.2004)	SUC (Fase 1) SUNC-13
UE 14	NNSS originales	ED con AI el 24.04.2001 y AD 26.06.2001	Ejecución completa (AD del PU el 16.08.2001)	SUC
UE 15	NNSS originales	ED con AI el 25.04.2006 y AD 25.07.2006	No ejecutada la urbanización	SUNC-15
UE 16	NNSS originales	ED con AI el 16.01.2007	No ejecutada la urbanización	SUNC-16
UE 16'	NNSS originales	Estudio de Detalle (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUNC-16'
UE 17	NNSS originales	Estudio de Detalle (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUNC-17
UE 17'	NNSS originales	No es necesario	Ejecución	SUC

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

ÁMBITO	PLANEAMIENTO GENERAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	EJECUCIÓN	PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO
			completa (AD del PU el 30.04.2003)	
R1-RESID.	NNSS originales	PP con AI el 10.11.2005 y AD 16.03.2006	Ejecución de la UE 1 (AD del PU UE 1 el 27.02.2007)	SUC (1a UE 1) SUO-R1.2 (1a UE2)
R2A-RESID.	NNSS originales	PP con AI el 28.11.2006 y AD 07.11.2011	No ejecutada la urbanización	SUO-R2A
R2B-RESID.	NNSS originales y Modificación puntual con AD el 31.10.2006	PP con AI el 29.10.2002 y AD 27.11.2003	Ejecución completa (AD del PU el 17.09.2004)	SUC
R3-RESID.-COMERC.	NNSS originales	PP con AI el 16.01.2007 y AD 27.05.2008	No ejecutada la urbanización	SUO-R3
R4-RESID.	NNSS originales	PP con AI el 16.01.2007 y AP 25.04.2011	No ejecutada la urbanización	SUS-R4
R5-RESID.	NNSS originales	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-R5
I1-INDUSTR.	NNSS originales	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-I1
I2-INDUSTR.	NNSS originales	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-I2
I3-INDUSTR.	NNSS originales	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-I3
I4-INDUSTR.	NNSS originales	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-I4
I5 A-INDUSTR.	NNSS originales y Modificación puntual con AD el 27.02.2007	Plan Parcial con AI el 12.09.2011	No ejecutada la urbanización	SUS-I5A
I5 B-INDUSTR.	NNSS originales y Modificación puntual con AD el 27.02.2007	Plan Parcial (sin AI)	No ejecutada la urbanización	SUS-I5B
I8-INDUSTR.	NNSS originales	No es necesario	Ejecución completa (AD del PU el 26.11.2002)	SUC
I9-INDUSTR.	NNSS originales Modificación puntual con AD 19.12.2008 y TCS el 15.02.2010	Plan Parcial (sin AI). Englobado por el PP-I10	No ejecutada la urbanización	SUS-I10
I10-INDUSTR.	NNSS originales Modificación puntual con AD 19.12.2008 y TCS el 15.02.2010	Plan Parcial (sin AI). Englobando al PP-I9	No ejecutada la urbanización	SUS-I10
I11-INDUSTR.	NNSS originales Modificación puntual con AD 19.12.2008 y TCS el 15.02.2010	Plan de Sectorización con AI el 30.07.2010 y AP 28.05.2012	No ejecutada la urbanización	SUNS-I11

SUC = Suelo Urbano Consolidado; SUNC = Suelo Urbano No Consolidado; SUO = Suelo Urbanizable Ordenado; SUS = Suelo Urbanizable Sectorizado; AI = Aprobación Inicial; AD = Aprobación Definitiva; ED = Estudio de Detalle; PP = Plan Parcial; PU = Proyecto de Urbanización; TCS = Toma de Conocimiento de Subsanación de deficiencias por la Consejería

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

de Vivienda y Ordenación del Territorio (ver apartado 1.2.1. MODIFICACIÓN A LAS NORMAS CON RELEVANCIA PARA EL MODELO RESULTANTE)

\* La antigua Unidad de Ejecución UE-13 se ha desarrollado parcialmente mediante un Proyecto de Urbanización Parcial aprobado con fecha 29.01.2006, obteniéndose la cesión de espacios libres reflejada en el planeamiento. Por tanto, esa parte desarrollada, se considera Suelo Urbano Consolidado según artículo 45 2 a.

## 2.1.2. LA CLASIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE Y LOS SUELOS NO URBANIZABLES ESPECIALMENTE PROTEGIDOS

Tienen la clasificación de suelo no urbanizable los terrenos así considerados por las NNSS excepto los que se han sustraído de la misma clasificación por modificaciones puntuales de las NNSS. Estos últimos aparecen en el cuadro anterior y tienen consideración de suelo urbanizable en las distintas categorías. En consecuencia del suelo no urbanizable delimitado por las NNSS se detraen los terrenos de los sectores y áreas siguientes:

- I10-INDUSTRIAL (la parte no correspondiente al I9-INDUSTRIAL)
- I11-INDUSTRIAL

El Suelo No Urbanizable lo conforman todos suelos que se enmarquen en el artículo 46, de la LOUA.

Para el municipio de Pozoblanco el suelo no urbanizable se regula mediante la definición de ocho grandes grupos:

### - Suelo No Urbanizable Genérico.

- Entorno de Pozoblanco

### - Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Paisajes Rurales Tradicionales (1).

- La dehesa.
- Olivar serrano

### - Suelo No Urbanizable de Especial Interés Ambiental.

- Línea del Feve

### - Suelo No Urbanizable de Especial Interés Ecológico.

- Cuerda de Buena Vista.

### - Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas.

- Ríos Cuzna y Gato.
- Río Guadalbarbo.
- Arroyo de los Tiemblos.
- Río Guadalmellato

### - Suelo No Urbanizable de Especial Interés Estratégico Ambiental.

- Mosaico Serrano.

### - Suelo No Urbanizable de Especial Interés Científico-Cultural.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

- Ermita de la Virgen de Luna.
- Cueva de la Osa.
- Pedrique.

### - Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras.

- Reserva de SNU para trazado alternativo de vía pecuaria.
- Carreteras.
- Caminos y vías pecuarias.
- Redes de energía eléctrica de Alta Tensión.
- Redes de Abastecimiento de Agua.
- Instalaciones de Saneamiento de la población.

## 2.2. SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

Según los datos reflejados en el apartado 1.3. ANÁLISIS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y SU CONSIDERACIÓN EN LA ADAPTACIÓN y en el cuadro resumen de clasificación del suelo del apartado 2.1.1. LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES, las conclusiones obtenidas en relación con la reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección son las siguientes:

Deberán reservar suelo para viviendas de protección las siguientes áreas o sectores:

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA DE PROTECCIÓN
SUS-R5	40.037 m <sup>2</sup> s	Residencial	Reserva de los terrenos equivalentes al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección

De las antiguas Unidades de Ejecución no ejecutadas aún, a la UE2, UE8, UE15 y UE16 y Sectores residenciales R1 (la UE2), R2A, R3 y R4 no se les exige esta reserva por contar con ordenación pormenorizada (mediante instrumento de planeamiento de desarrollo impuesto por las Normas Subsidiarias) aprobada inicialmente con anterioridad al 20.01.2007.

Para las Unidades de ejecución UE-9, UE-16, UE 17 se adopta el mismo criterio homogeneizándolas con las anteriores en base al informe recibido en 2008 por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

( Ver Anexo 5).

A las antiguas Unidades de Ejecución no ejecutadas aún, a la UE4, UE10, UE11, UE12, UE13 (fase 2) no se les exige esta reserva por contar ya con ordenación pormenorizada desde las Normas Subsidiarias, por tanto aprobadas definitivamente con anterioridad al 20.01.2007.

Las antiguas Unidades UE1, UE2', UE3, UE5, UE6, UE7, UE13 (fase1), UE14 y UE17' y Sectores residenciales R1 (UE1), R2B se han ejecutado conforme a una ordenación pormenorizada impuesta desde las Normas Subsidiarias o desde instrumentos de planeamiento (Estudios de Detalle o Planes Parciales) posteriores a estas NNSS. Todas las ordenaciones correspondientes a estas Unidades y Sectores están aprobadas con anterioridad al 20.01.2007, por lo que no era necesaria la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección.

## 2.3. EDIFICABILIDAD, DENSIDAD Y USO

Según el artículo 17.1.1ª) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, cuando se refiera al uso característico residencial se establece una densidad máxima de 75 viv/ha y una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (este mismo parámetro se mantiene para usos industriales y terciarios). Se mantiene así las establecidas en la Normas Subsidiarias.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural de las distintas zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado la determinación de usos, densidades y edificabilidades globales.

### 2.3.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO NO INCLUIDO EN SECTORES

Los datos globales de las distintas zonas en este tipo de suelo son los siguientes:

ZONA	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD (viv/ha)	USO
1	1,51	87	Residencial
2	2,15	114	Residencial
3	2,36	123	Residencial
4	0,42	34	Residencial
5	0,95	39	Residencial
6	1,02	-	Industrial

El Planeamiento de desarrollo que se lleve a cabo en un futuro queda obligado a cumplir lo previsto en el art.17 de la LOUA

### 2.3.2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	EDIFICABILIDADES
SUO-R1.2	18.614,08 m <sup>2</sup> s	Residencial	70 viv/ha (127 viv)	0,85 (15.678,00 m <sup>2</sup> t)
SUO-R3	167.764,15 m <sup>2</sup> s	Residencial y Comercial	55 viv/ha	0,70
SUO-R2A	63.474,64 m <sup>2</sup> s	Residencial	55 viv/ha	0,70

Datos de Planes Parciales que se han desarrollado en los sectores SUO R1.2 (y documento de división en unidades de ejecución) y SUO R3.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

Tendrán, de igual manera, que atenerse a las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17.1.2ª) (según usos característicos) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

### 2.3.3. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	EDIFICABILIDADES
SUS-R4	147.100 m <sup>2</sup> s	Residencial	55 viv/ha	0,70
SUS-R5	40.037 m <sup>2</sup>	Residencial	55 viv/ha	0,70
SUS-I1	128.330 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,60
SUS-I2	108.577 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,60
SUS-I3	118.984 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,60
SUS-I4	98.322 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,60
SUS-I5	410.625 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,60
SUS-I10	568.942 m <sup>2</sup>	Industrial	-	0,65

Tendrán, de igual manera, que atenerse a las reservas mínimas de dotaciones del artículo 17.1.2ª) (según usos característicos) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

## 2.4. DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

Al no existir en las NNSS dicho instrumento de gestión, la Adaptación mantendrá áreas de reparto independientes para cada sector. Asimismo, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determinará el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De acuerdo con los precios de viviendas en venta se deduce la siguiente relación entre la vivienda libre y la vivienda de protección oficial.

El precio medio del metro cuadrado construido en venta libre es de 1.368,60 €/m<sup>2</sup>t.

El precio del metro cuadrado construido de la vivienda protegida a precio general es para el caso de Pozoblanco 1.212,80 €/m<sup>2</sup>t.

Desde hace unos años atrás, y más aún en la actualidad, debido a la disminución de la demanda de vivienda libre motivada por el estado económico general que se está sobrellevando en esta etapa, se pueden asimilar prácticamente las calidades de los materiales y acabados de este tipo de vivienda con las de vivienda protegida. De esta manera, la relación entre ambos precios es de 1/0,88 (vivienda libre/protegida) y para homogeneizar ligeramente el valor entre éstos en relación a la pequeña diferencia apreciable entre las calidades, se redondea esta relación a 1/0,9.

La relación del precio del metro cuadrado de construcción libre/vivienda de protección es de 1/0,9.

Se establece como coeficiente de uso y tipología para la vivienda libre mayoritaria en el sector el valor 1. Se establece como coeficiente de uso y tipología de la vivienda de protección 0,9.

A continuación figura el cálculo del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable. Según el artículo 3.2.c) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, para el suelo urbanizable, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Los sectores de suelo urbanizable ordenado SUO-R1.2, SUO-R2A SUO-R3 mantienen el cálculo de aprovechamiento establecido en el documento de su aprobación (en caso del SUO-R1.2, para el área correspondiente a esta segunda unidad de ejecución):



## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

SECTOR	SUPERFICIE	A. OBJETIVO	A. MEDIO	A. SUBJETIVO	A. CESIÓN AYUNTAMIENTO
SUO-R1.2	18.614,08 m <sup>2</sup> s	15.678,00 UA	0,85 UA/m <sup>2</sup>	14.110,20 UA	1.567,80 m <sup>2</sup> UA
SUO-R3	167.764,15 m <sup>2</sup> s	117.435,00 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	105.691,50 UA	11.743,50 m <sup>2</sup> UA
SUO-R2A	63.791,37 m <sup>2</sup> s	44.432,25 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	39.989,03 UA	4.443,2 UA

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado siguientes se mantiene el cálculo de aprovechamiento establecido en el documento de su aprobación:

SECTOR	SUPERFICIE	A. OBJETIVO	A. MEDIO	A. SUBJETIVO	A. CESIÓN AYUNTAMIENTO
SUS-R4	147.100 m <sup>2</sup> s	102.970 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	92.673 UA	10.297 UA
SUS-R5	40.037 m <sup>2</sup>	28.026 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	25.224,00 UA	2.802,00 UA
SUS-I1	128.330 m <sup>2</sup>	76.998 UA	0,60 UA/m <sup>2</sup>	69.228,00 UA	7.770,00 UA
SUS-I2	108.577 m <sup>2</sup>	65.146 UA	0,60 UA/m <sup>2</sup>	58.631,00 UA	6.515,00 UA
SUS-I3	118.984 m <sup>2</sup>	71.390 UA	0,60 UA/m <sup>2</sup>	64.251 UA	7.139 UA
SUS-I4	98.322 m <sup>2</sup>	58.993 UA	0,60 UA/m <sup>2</sup>	53.093,00 UA	5.900,00 UA
SUS-I5	410.625 m <sup>2</sup>	246.375 UA	0,60 UA/m <sup>2</sup>	221.738,00 UA	24.637,00 UA
SUS-I10	568.942 m <sup>2</sup>	369.812,30 UA	0,65 UA/m <sup>2</sup>	332.831,07 UA	36.981,23 UA

Todos los sectores anteriormente citados, según el caso, tendrán por condiciones de ordenación, aprovechamiento, dotaciones, etc los fijados en su instrumento de planeamiento aprobado, Normas Subsidiarias o modificaciones correspondientes a las mismas.

En los sectores de Suelo Urbanizable se deberán cumplir los parámetros y condiciones indicadas en el artículo 17 de la LOUA.

### 2.5. LOS SISTEMAS GENERALES

#### 2.5.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

En las NNSS que se adaptan en este documento, no existía la identificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres, haciendo un cómputo global de 14, 82 Ha, teniendo en cuenta tanto los Espacios Libres existentes, los incorporados por las Unidades de Ejecución, del Suelo Urbanizable y del recinto ferial.

El criterio seguido por equipo redactor del actual documento ha sido:

- Espacios Públicos representativos en la ciudad como por ejemplo la Plaza de la Iglesia y el Recinto Ferial o Cementerio. SSGG de Espacios Libres nº 1 – 6 y 9.
- SSGG asociados a las vías principales de acceso al municipio, como por ejemplo el Eje Este Oeste y el acceso sur. SSGG de Espacios Libres nº 3 – 4 – 5 – 8 – 10 y 12.
- Espacios Públicos asociados a las antiguas unidades de ejecución desarrolladas o no. SSGG de Espacios Libres nº 13 – 14 – 15 – 16 y 17.
- Sistemas Generales asociados a antiguos suelos urbanizables con distinto grado de desarrollo. SSGG de Espacios Libres nº 2 – 7 y 11.

La población de Pozoblanco es de 17.754 personas. En las áreas y sectores que pueden desarrollarse se estima la siguiente capacidad poblacional:

ÁMBITOS	VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUNC-2	152	365

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

ÁMBITOS	VIVIENDAS	POBLACIÓN
SUNC-4	138	331
SUNC-8	408	979
SUNC-9	370	888
SUNC-10	99	238
SUNC-11	126	302
SUNC-13	44	106
SUNC-12	96	230
SUNC-15	0	0
SUNC-16	337	809
SUNC-16´	278	667
SUNC-17	68	163
SUO-R1.2	153	367
SUO-R2.A	350	840
SUO-R3	913	2.191
SUS-R4	809	1.942
SUS-R5	220	528
<b>TOTAL</b>	<b>4.561</b>	<b>10.946</b>

Se estima una media de 2,4 personas por vivienda. En consecuencia el planeamiento tiene un techo poblacional de 28.700 habitantes, la aplicación del estándar de 5m<sup>2</sup>/hab., implica una reserva mínima para esta finalidad de 143.500 m<sup>2</sup> de suelo para sistema general de espacios libres.

CLAVE	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
1	PLAZA DE LA IGLESIA	677,00
2	SUS R4	14.068,00
3	AVDA. DOCTOR ANTONIO CABRERA	3.131,00
4	AVDA. MARCO REDONDO	13.411,00
5	CONSTITUCIÓN-CÓRDOBA	6.352,00
6	CEMENTERIO	2.476,00
7	ZONA ESTE	2.240,00
8	ACCESO SUR	6.887,00
9	RECINTO FERIAL	23.734,00
10	ACCESO SUR CO-421	8.725,00
11	SUO-R3	8.515,00
12	CO-6411	46.286,00
13	ANTIGUA UE5	1.349,00
14	SUNC-2	12.227,00
15	SUNC-4	1.848,00
16	SUNC-10	805,00
17	SUNC-11	1.196,00
<b>SUMA TOTAL</b>		<b>153.927,00</b>

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Se han recogido los interiores de manzana de las Áreas de SUNC antes Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-10, UE-11 y UE-12 como sistemas generales tal y como se especifica en las N.N.S.S.

## 2.5.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Tienen consideración de Sistema General de Equipamiento aquellos de carácter municipal que dan servicio al conjunto de la población de Pozoblanco, como son los siguientes:

- 1 AYUNTAMIENTO
- 2 MERCADO MUNICIPAL
- 3 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
- 4 PLAZA DE TOROS
- 5 FUNDACIÓN HERMANOS MUÑOZ CABRERA
- 6 RESIDENCIA JESÚS NAZARENO HOGAR DEL PENSIONISTA
- 7 CASA LA CULTURA
- 8 PARQUE DE BOMBEROS
- 9 CENTRO DE SALUD POZOBLANCO
- 10 CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
- 11 JUZGADOS
- 12 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL (PP-R1)
- 13 MANZANA DE EQUIPAMIENTO (PP-R2.B)
- 14 HOSPITAL COMARCAL
- 15 TEATRO MUNICIPAL
- 16 CEMENTERIO
- 17 CENTRO DE ASISTENCIA DE DISMINUIDOS FÍSICOS

Conforman el sistema general viario las carreteras de acceso y servicio al núcleo de población CO-6100, CO-6101, CO-6410, CO-6111, CO-6412, CO-6413. A-423, A-424, A-435, A-3177.

## 2.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Según el informe técnico emitido por la Consejería de Cultura sobre los elementos de carácter patrimonial que deban incluirse en el presente documento:

*En función del apartado f) del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.....el documento de la Adaptación parcial recogerá como contenido sustantivo "el 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".*

*En función de este apartado, deben incluirse en el Documento de Adaptación Parcial los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico, bienes de Interés Cultural y bienes de Catalogación General, desde la fecha de aprobación definitiva de la normativa urbanística vigente en Pozoblanco. Se trata tanto de bienes objeto de una declaración específica como de aquellos otros protegidos por el ministerio de la Ley: abrigos, castillos, fortificaciones y escudos, BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.*

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

*Así mismo deberán incluirse los elementos protegidos con protección integral en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Pozoblanco....*

Siguiendo las indicaciones del anterior informe técnico, según el artículo 154 de las Normas Subsidiarias vigentes, los elementos protegidos integralmente *comprenden los edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados integralmente, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor histórico artístico. Son los siguientes:*

1. Ermita del cementerio
2. Ermita San Antonio
3. Ermita San Bartolomé
4. Ermita San Gregorio
5. Ermita San Sebastián
6. Iglesia de los Padres Salesianos
7. Iglesia Hospital de Jesús Nazareno
8. Iglesia Jesús de la Columna
9. Parroquia Santa Catalina

El artículo 157 de las Normas Subsidiarias vigentes aplica la protección estructural a *edificios que, sin tener el valor simbólico de su carácter Histórico Artístico reconocido, presentan cierta singularidad, bien tipología constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección, y concretarán en el catálogo que se elaborará al respecto. Éstos son los siguientes:*

1. Ayuntamiento
2. Colegio La Inmaculada
3. Colegio P.P. Salesianos (Parcial)
4. Edificio principal del complejo de I.P.P. (Salchis)
5. Edificio en c/. Guillermo Vizcaino nº1 (Antiguo Banco Hispano Americano)
6. Edificio en Avd. Marcos Redondo nº 13.
7. Edificio Unicaja (Andrés Peralbo 2 )
8. Hospital de Jesús Nazareno.
9. Plaza de Toros.
10. Prisión del Partido.
11. Casas en c/ Andrés Peralbo nº1
12. Casa en c/Benedicto XV nº9, 19 ,37 ,40.
13. Casa en c/Feria nº 3 y 46.
14. Casa en c/Dr Fleming nº 8, 12.
15. Casa en c/ Dr Rodríguez Blanco nº 2.
16. Casa en c/ Romo nº 2 (Casa de la Viga).
17. Casa en c/ Ancha nº 1.
18. Casa en c/ Fernández Franco nº 13.
19. Pósito Municipal
20. Casa en c/ Costanilla Risquillo nº3.
21. Casa en c/ José Estévez nº 5.
22. Edificio en c/Mayor nº6
23. Casa en c/ León Herrero nº 24.
24. Portada de Casa en c/ Fernández Franco nº 29.
25. Edificio del Mercado de Abastos

De igual manera, en este mismo informe señala el *deber de incluir dentro de los elementos protegidos aquellos afectados por el Decreto 571 de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares y recogido asimismo por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985. En Pozoblanco quedan afectados los siguientes escudos:*

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

1. Escudo en Ermita de Jesús de la Columna
2. Escudo en Colegio de la Inmaculada
3. Escudo en el Cementerio
4. Escudo en Calle Ancha nº 1 D (Pozo Viejo)

También, dicho informe expone el deber de incluir dentro de los elementos protegidos aquellos afectados por el Decreto 571 de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, las cuales pasan a tener la consideración de Bien de Interés Cultural por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. En Pozoblanco, según el inventario de Cruces de Término obrante, existen las siguientes:

1. Cruz de Hierro o del Cementerio viejo
2. Cruz de Jesús Nazareno
3. Cruz de los Lagartos
4. Cruz de los Llanos o Cruz del Mugado o Cruz del Jaramago
5. Cruz del camino real a Pedroche
6. Cruz den Ciento o Cruz del Berrecil o Cruz del Burriente
7. Cruz del Torilejo
8. Cruz del Santuario de Luna

Se añaden a tener en cuenta los datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Consejería de Cultura, donde se señalan la Cueva de la Osa (con régimen de protección BIC) y el Pósito o Cine Pósito Municipal (con régimen de protección Catalogación General), además de los indicados en la Base de Datos de Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI) que forma parte del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA). Éstos son:

1. Casa de la Viga (C/Romo nº 4, con caracterización arquitectónica)
2. Pósito (Pl. Pósito nº 6, con caracterización arquitectónica) \*
3. Círculo de Bellas Artes (C/Fernández Franco nº 50, con caracterización arquitectónica)
4. Ermita de San Antonio (Carretera de El Guijo, con caracterización arquitectónica) \*
5. Ermita de Jesús de la Columna (C/Jesús, con caracterización arquitectónica) \*
6. Mina de Almadenes (con caracterización arqueológica)
7. Camino de Pozoblanco al Viso (con caracterización arqueológica)
8. Ermita de la Virgen de Luna (con caracterización arquitectónica)
9. Noria de Pozoblanco (con caracterización etnológica)
10. Industrias Pecuarias Salchis (junto al Instituto de Bachillerato, con caracterización etnológica)
11. Cueva de la Osa (con caracterización arqueológica) \*
12. Cementerio Nuestra Señora de los Dolores (con caracterización arquitectónica)
13. Tejar los Miramonas (C/Juan Torrico, con caracterización etnológica)
14. Molinos (en el arroyo grande antes de desembocar en el Cuzna, con caracterización arqueológica)
15. Molinos (al sur del término en la margen derecha del arroyo de Gargantillo, con caracterización arqueológica)
16. Ciudad Histórica de Pozoblanco (sin caracterización)
17. Parque de bomberos (carretera de Alcaraceños s/n, con caracterización arquitectónica)
18. Cortijo de Don Ramón (con caracterización arqueológica-etnológica)
19. Cortijo de la Canaleja (con caracterización arqueológica-etnológica)
20. Cortijo de la Rozas Viejas (con caracterización arqueológica-etnológica)
21. Fábrica el Chato o Cortijo San Fernando (con caracterización arqueológica-etnológica)
22. La Molina de Aceite o Fábrica de Aceite San Antonio (con caracterización arqueológica-etnológica)
23. Pedrique (almazaras con caracterización arqueológica-etnológica)

\* mencionados previamente en los listados anteriores.

## 2.7. DELIMITACIÓN DE LA RED DE TRÁFICO

El acceso al municipio se realiza por carreteras de la Red Autonómica desde la A-423, A-424, A-435, A-3177, A-8077. Las carreteras de la Red Provincial que acceden al municipio son la CO-6100, CO-6101, CO-6410, CO-6111, CO-6412, CO-6413.

El resto de las vías tienen una condición de calle urbana, sirviendo al tráfico local.

## 3. ANEXO NORMATIVO

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 1.1 Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto del presente documento es la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión de Provincial de Urbanismo de Córdoba el 15 de Junio de 2001 y posteriores modificaciones puntuales a dicho instrumento. La Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias se realiza conforme al Decreto 11/2008 por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

2. El documento de adaptación parcial recoge como contenido sustantivo las siguientes determinaciones:

- a. Clasificación de la totalidad del suelo del municipio.
- b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público, espacios libres e infraestructuras.
- d. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e. Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas.
- f. Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.
- g. Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

## Artículo 1.2 Vigencia de la Adaptación de las Normas Subsidiarias.

Su vigencia coincide con la establecida para el planeamiento vigente. (Art.2 de las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes).

## Artículo 1.3 Innovaciones de las Normas Subsidiarias.

1. Las determinaciones de ordenación del planeamiento general podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

### Artículo 1.4 Documentación de la Adaptación de las Normas Subsidiarias: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos que constituyen la Adaptación tienen un carácter estructural e integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos del planeamiento general señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de las Normas Subsidiarias de Pozoblanco, así como de la realidad social en el momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la Adaptación y las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del planeamiento en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican la ordenación estructural.
- b. Las Normas urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico y complementario de la Adaptación. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos se refieren exclusivamente a la ordenación estructural del planeamiento vigente.
- c. El plano de Ordenación de Clasificación y Ordenación del Suelo no Urbanizable, a escala 1:30.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida en el planeamiento vigente y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, según las clases y categorías establecidas en la LOUA, así como los sistemas generales básicos de la ordenación de su territorio municipal y delimita las distintas categorías en que se divide el Suelo No Urbanizable. Su contenido tiene carácter estructural.
- d. El plano de Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable, categorías y sistemas generales, a escala 1:6.000, expresa la ordenación estructural del núcleo urbano. Su contenido complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, los sectores de suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.
- e. El plano de Ordenación General y Orgánica. Sistemas Generales y Usos Globales, a escala 1:6.000, contiene los sistemas generales urbanos y su definición y los usos globales.
- f. El plano de Ordenación de Definición de las Áreas Homogéneas en Suelo Urbano Consolidado. Usos, densidades y edificabilidades globales, a escala 1:6.000, contiene los usos globales, edificabilidades y densidades globales.
- g. El resto de la documentación (Planos y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar la propuesta.



Artículo 1.5 Interpretación de la Adaptación de las Normas Subsidiarias.

1. La interpretación de la Adaptación de las Normas Subsidiarias corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. La presente Adaptación de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

#### Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

#### Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en estas Normas y en el planeamiento que lo desarrolle.

En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente documento no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Normas Subsidiarias o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

utilización no resulte autorizada por estas Normas o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por las presentes Normas o por el planeamiento que lo desarrolle.

### Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

- El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
- b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

## CAPÍTULO II. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

### Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano Consolidado.

1. Derechos:

- a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de estas normativa.
- b. Los establecidos en el art. 50 letra F de la LOUA.

2. Deberes:

- a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

b. Los establecidos en le art.51.1.D. de la LOUA

3. Régimen del suelo:

a. El establecido en el art 56 de la LOUA.

## Artículo 2.6. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado.

1. Derechos:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.

b. Los establecidos en el art. 50 letra E de la LOUA.

2. Deberes:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4. apartado 2 de esta normativa.

b. Los establecidos en le art.51.1.C. de la LOUA.

3. Régimen del suelo:

a. El establecido en el art 55 de la LOUA.

## Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Derechos:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.

b. Los establecidos en el art. 50 letra D de la LOUA.

2. Deberes:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.

b. Los establecidos en el art. 51 letra C de la LOUA.

3. Régimen del suelo:

a. El establecido en el art 54 de la LOUA.

## Artículo 2.8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Derechos:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.

b. Los establecidos en el art. 50 letra D de la LOUA.

2. Deberes:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de estas normativa.

b. Los establecidos en el art. 51 letra B de la LOUA.

3. Régimen del suelo:

a. El establecido en el art 53 de la LOUA.

## Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Derechos:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.

b. Los establecidos en el art. 50 letra C de la LOUA.

2. Deberes:

a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de estas normativa.

3. Régimen del suelo:

a. El establecido en el art 53 de la LOUA.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 2.10. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. Derechos:
  - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 1 de esta normativa.
  - b. Los establecidos en el art. 50 letra B de la LOUA.
2. Deberes:
  - a. Los recogidos en el Artículo 2.4 apartado 2 de esta normativa.
3. Régimen del suelo:
  - a. Los establecidos en el art. 52 de la LOUA

## CAPÍTULO III. ALTERACIONES EN LA ADSCRIPCIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO Y DEL CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN ATENCIÓN AL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN.

### Artículo 2.11. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en las presentes Normas, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

### Artículo 2.12. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conlleven la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

### Artículo 2.13. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por estas Normas Subsidiarias, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por estas Normas Subsidiarias, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.14. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.15. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.16. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por estas Normas Subsidiarias o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

### TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el planeamiento tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. La presente Adaptación entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias establece las medidas necesarias para propiciar la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

##### Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. Se establecen los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:
  - a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y articulado urbanísticamente suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
  - b. Garantizar la existencia de suelo calificado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
  - c. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

- d. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

2. Se establecen los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

- a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
- b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
- c. Garantizar la existencia de suelo calificado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.
- d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

### Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, estas Normas Subsidiarias y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

## CAPÍTULO II. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

### Sección 1ª. El Patrimonio Municipal de Suelo.

#### Artículo 3.4. Finalidad del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. El Ayuntamiento destinará su Patrimonio Municipal de Suelo a las siguientes finalidades:

- a. Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b. Facilitar la ejecución del planeamiento general y del planeamiento que lo desarrolle.
- c. Incidir en la formación de precios del suelo y la edificación para los distintos usos, mediante la intervención pública en el mercado.
- d. Facilitar la consecución de los objetivos establecidos en el artículo anterior para la intervención municipal en el mercado del suelo y especialmente una oferta suficiente con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la LOUA, deban integrar el Patrimonio Municipal de Suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la citada Ley, con independencia de que no se haya procedido a la constitución formal del mismo.



# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 3.5. Naturaleza.

De conformidad con el artículo 70 de la LOUA, el Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento.

## Artículo 3.6. Registro del Patrimonio Municipal de Suelo.

El Ayuntamiento llevará un registro del Patrimonio Municipal de Suelo, que tendrá carácter público, con el contenido que en cada momento establezca la reglamentación vigente y, al menos el siguiente: los bienes que lo integran y los depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos.

## Artículo 3.7. Gestión, Destino, Disposición, Bienes y Recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo se realizará de acuerdo con lo previsto en el art. 71 de la LOUA.
2. Los Bienes y Recursos del Patrimonio Municipal de Suelo se emplearán de acuerdo con lo previsto en el art. 72 de la LOUA.
3. El Destino del Patrimonio Municipal de Suelo se realizará de acuerdo con lo recogido en el art 75 de la LOUA.
4. La Disposición de los Bienes sobre los Patrimonios Municipales de suelo se realizará de acuerdo con lo previsto en el art 76 de la LOUA.

## Sección 2ª. Instrumentos Para la Ampliación, Conservación y Control del Patrimonio Municipal de Suelo.

### Artículo 3.8. Reservas Municipales de Terrenos.

1. Las reservas municipales de terrenos tienen por finalidad la adquisición de suelo por el Ayuntamiento para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En ejecución planeamiento municipal se podrá delimitar reservas de terrenos que afecten a sistemas generales o a cualquier clase de suelo urbanizable.
3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá también delimitar reservas de terrenos en suelo no urbanizable con las siguientes finalidades:
  - Facilitar la ejecución de futuras revisiones del planeamiento.
  - Proteger o preservar las características del suelo no urbanizable.
  - Preservar suelos que puedan tener un carácter estratégico en la ordenación territorial o urbanística.
4. La delimitación de las reservas de terrenos indicadas en los dos apartados anteriores se formularán por el procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.
5. La delimitación de las reservas de terrenos con las finalidades previstas en los apartados anteriores comportará:

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- a. La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa en las condiciones establecidas en el artículo 73.2.a) de la LOUA.
- b. La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en el artículo 78 y siguientes concordantes de la LOUA en favor del municipio.

6. Mediante convenio de colaboración el municipio y la administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo en los términos del convenio adquirir ambas administraciones en las reservas delimitadas.

## Artículo 3.9. Incorporación al Proceso Urbanizador de los Terrenos Objeto de Reserva Para el Patrimonio Municipal de Suelo.

1. La incorporación al proceso urbanizador de las reservas de terrenos requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del presente Plan.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento con ordenación pormenorizada en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva delimitada, determinará, sin necesidad de trámite o decisión algunos el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento.

## Artículo 3.10. Derecho de Superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir derechos de superficie en los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación del presente Plan o del planeamiento que lo desarrolle.

2. Los derechos de superficie se registrarán por lo dispuesto en el artículo 77 de la LOUA y 287, 288 y 289 del Real Decreto Legislativo 1/1992.

## Artículo 3.11. Áreas de Tanteo y Retracto.

1. La delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto se realizará conforme lo establecido en el art.78 de la LOUA.

2. El procedimiento de delimitación de las Áreas de Tanteo y Retracto seguirá lo establecido en el art. 79 de la LOUA.

3. Otras condiciones de reguladoras de los derechos de Tanteo y Retracto se realizará conforme a lo establecido en los artículos del 80 al 84 de la LOUA.

## CAPÍTULO III. LA CALIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

### Sección 1ª. Disposiciones Generales.

#### Artículo 3.12. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el Artículo 3.2 anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece,

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este planeamiento o por el planeamiento que lo desarrolle.

### Artículo 3.13. Compatibilidad de los Distintos Tipos de Actuaciones de Vivienda Protegida.

En el suelo que el presente Plan califique o precalifique para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

### Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación.

#### Artículo 3.14. Determinaciones de la Adaptación en Relación a la calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

La presente Adaptación determina para el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

### Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

#### Artículo 3.15. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

#### Artículo 3.16. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Normas Subsidiarias y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
2. Con independencia de las determinaciones que este Normas Subsidiarias o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

### Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

#### Artículo 3.17. Criterios Generales.

1. La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la adaptación de este planeamiento general y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación pudieran derivarse.
2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.
3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en función de:
  - Las características concretas de las tipologías utilizadas.
  - La ubicación espacial de las tipologías.
  - La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.
4. Se establece como coeficiente de la vivienda protegida respecto a la libre: 1 para la vivienda protegida y 0,92 para la vivienda libre (apartado 2.4 del punto 2. Propuesta de Ordenación).

#### Artículo 3.18. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Normas Subsidiarias.

1. La adaptación considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.
2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Normas Subsidiarias para los mismos.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

### Artículo 3.19. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.
2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el Artículo 3.17 apartado 3.
3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

### Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

#### Artículo 3.20. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Provisional del proyecto presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.
2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

#### Artículo 3.21. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:
  - a. Si el suelo estuviera calificado directamente por el planeamiento general, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias o por los Planes de Sectorización.
  - b. Si el suelo estuviera calificado directamente por el planeamiento general por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de estas Normas Subsidiarias o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

- c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.
2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.
  3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.
  4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.
  5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

### TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

### Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales municipales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por la Adaptación de por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. La Adaptación de estas Normas Subsidiarias, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamientos.
- d. Sistema General de Infraestructuras.

### Artículo 4.2. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina la presente Adaptación.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor de la presente Adaptación del Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por la presente Adaptación como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

### Artículo 4.3. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquéllos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Normas Subsidiarias, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 4.4. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

La presente Adaptación de las Normas Subsidiarias no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario.

## Artículo 4.5. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones de la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

## CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.

### Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.

#### Artículo 4.6. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.

#### Artículo 4.7. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras. Configuran estas vías:

- Red autonómica de carreteras: A-423, A-424, A-435, A-3176, A-3177
- Red de Especial Interés Provincial de Carreteras: CO-6100, CO-6410, CO-6411, CO-6412, CO-6413.



# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

1.1.5. El régimen de protección, uso y defensa de las vías que integran la red autonómica y provincial de carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, concretamente en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, y sus modificaciones posteriores. A tales efectos, en aquellos tramos interurbanos de estas vías se tendrán en consideración las siguientes zonas de protección:

	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO	ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL	ZONA DE AFECCIÓN	ZONA DE NO EDIFICACIÓN
VÍAS CONVENCIONALES RED AUTONÓMICA PRINCIPAL	3 m	8 m	50 m	50 m
VÍAS CONVENCIONALES RED AUTONÓMICA	3 m	8 m	25 m	25 m
VÍAS CONVENCIONALES RED PROVINCIAL	3 m	8 m	25 m	25 m

## Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.

### Artículo 4.8. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. En las NNSS que se adaptan en este documento, no existía la identificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres, haciendo un cómputo global de 14, 82 Ha, teniendo en cuenta tanto los Espacios Libres existentes, los incorporados por las Unidades de Ejecución, del Suelo Urbanizable y del recinto ferial.

El criterio seguido por equipo redactor del actual documento ha sido:

- Espacios Públicos representativos en la Ciudad como por ejemplo la Plaza de la Iglesia y el Recinto Ferial o Cementerio. SSGG de Espacios Libres nº 1 – 6 y 9.
- SSGG asociados a las vías principales de acceso al municipio, como por ejemplo el Eje Este Oeste y el acceso sur. SSGG de Espacios Libres nº 3 – 4 – 5 – 8 – 10 y 12.
- Espacios Públicos asociados a las antiguas unidades de ejecución desarrolladas o no. SSGG de Espacios Libres nº 13 – 14 – 15 – 16 y 17.
- Sistemas Generales asociados a antiguos suelos urbanizables con distinto grado de desarrollo. SSGG de Espacios Libres nº 2 – 7 y 11.

3. El Sistema General de Espacios Libres está integrado por las siguientes áreas:

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

CLAVE	LOCALIZACION	SUPERFICIE
1	PLAZA DE LA IGLESIA	677,00
2	SUS R4	14.068,00
3	AVDA. DOCTOR ANTONIO CABRERA	3.131,00
4	AVDA. MARCO REDONDO	13.411,00
5	CONSTITUCIÓN-CÓRDOBA	6.352,00
6	CEMENTERIO	2.476,00
7	ZONA ESTE	2.240,00
8	ACCESO SUR	6.887,00
9	RECINTO FERIAL	23.734,00
10	ACCESO SUR CO-421	8.725,00
11	SUO-R3	8.515,00
12	CO-6411	46.286,00
13	ANTIGUA UE5	1.349,00
14	SUNC-2	12.227,00
15	SUNC-4	1.848,00
16	SUNC-10	805,00
17	SUNC-11	1.196,00
SUMA TOTAL		153.927,00

Aunque con la localización de los principales Sistemas Generales de Espacios Libres se cumple con la reserva mínima exigida, se han recogido los interiores de manzana de las Áreas de SUNC, antes Unidades de Ejecución UE-2, UE-4, UE-10, UE-11 y UE-12, como sistemas generales tal y como se especifica en el capítulo 9 de la memoria de Ordenación de las N.N.S.S.

## Sección 3ª. Sistema General de Vías Pecuarias.

### Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Vías Pecuarias.

El Sistema General de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias:

Las vías pecuarias que se localizan en el término son:

- Cañada Real Soriana. 75,22 m.
- Cordel de la Campiña. 37,61 m
- Cordel de Villanueva. 37,61 m
- Vereda de Villaharta. 20,89 m.
- Vereda de Villanueva del Duque. 20,89 m.
- Vereda de Hinojosa. 20,89 m.
- Colada de Dos Torres. 13,37 m.
- Colada de Torrecampo. 8 m.
- Colada de Poniente. Variable, travesía de Población. 35m

El dominio público pecuario que cuenta con expedientes administrativos resueltos de Modificación de Trazado, Deslinde o Desafectación con respectivas Resoluciones publicadas en el BOJA son:

Deslindes

Cañada Real Soriana:

Resolución de 26 de septiembre de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria de nominada Cañada Real Soriana, en el tramo 2ª, que va desde el río Guadalbarto hasta el límite de término de Villaharta, en el término municipal de Pozoblanco y Espiel, en la provincia de Córdoba (BOJA nº 212 24/10/2008).

Resolución de 11 de junio de 2008, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cañada real Soriana, tramo que va desde la línea de términos de Torres hasta la línea de términos de Añora

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

incluido el descansadero del Becerril, en el término municipal de Pozoblanco, en la provincia de Córdoba (BOJA nº 177 05/09/2008).

### Desafectaciones

Vereda de Villanueva del Duque:

Resolución de 27 de septiembre de 2005, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba la desafectación parcial de la vía pecuaria Vereda de Villanueva del Duque, en el tramo que cruza las calles Huelva, Almería y Rafael Alberti, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 204 19/10/2005).

### Modificaciones de trazado

Cordel de la Campiña:

Resolución de 2 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad de la Red de espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde, la desafectación parcial y la modificación de trazado puntual de la vía pecuaria Cordel de la Campiña, en el tramo de 350 metros aproximadamente, que comienza en el cruce de la vía pecuaria con el arroyo del Aguardiente, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 190 28/09/2009).

Resolución de 21 de abril de 2009, de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales, por la que se aprueba el deslinde, la desafectación parcial y la modificación de trazado puntual de la vía pecuaria Cordel de la Campiña, en el tramo que comienza mil metros aproximadamente antes de que la vía pecuaria original cruce con el camino de la Merinillas, en el término municipal de Pozoblanco, provincia de Córdoba (BOJA nº 101 28/05/2009).

Los lugares asociados a las vías pecuarias son:

- Descansadero del Becerril
- Descansadero de los Llanos y Abrevadero del Pilar de los Llanos
- Pozo de La Venta de Los Ruices
- Pozo de La Torre
- Fuente y Lavaderos del Pilar Nuevo
- Fuente del Algarrobillo

En el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos se identifica el nuevo trazado de la vía pecuaria en paralelo a la de autovía de circunvalación del núcleo urbano, aunque el trazado definitivo de esa de la vía de circunvalación se ha desplazado hacia el Sur.

### Artículo 4.10. Clasificación del Suelo del Sistema General de Vías Pecuarias.

En aplicación del 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.

### Artículo 4.11. Regulación del Sistema General de Vías Pecuarias.

1. Los usos de los terrenos del Sistema General de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema General de Vías Pecuarias, serán las que determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.

### Artículo 4.12. Composición del Sistema General de Equipamientos.

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

### Artículo 4.13. El Sistema General de Equipamientos

1. Tienen consideración de Sistema General de Equipamiento aquellos de carácter municipal que dan servicio al conjunto de la población de Pozoblanco, como son los siguientes:

- 1 AYUNTAMIENTO
- 2 MERCADO MUNICIPAL
- 3 POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
- 4 PLAZA DE TOROS
- 5 FUNDACIÓN HERMANOS MUÑOZ CABRERA
- 6 RESIDENCIA JESÚS NAZARENO HOGAR DEL PENSIONISTA
- 7 CASA LA CULTURA
- 8 PARQUE DE BOMBEROS
- 9 CENTRO DE SALUD POZOBLANCO
- 10 CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
- 11 JUZGADOS
- 12 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL (PP-R1)
- 13 MANZANA DE EQUIPAMIENTO (PP-R2.B)
- 14 HOSPITAL COMARCAL
- 15 TEATRO MUNICIPAL
- 16 CEMENTERIO
- 17 CENTRO DE AISTENCIA DE DISMINUIDOS FÍSICOS

### Artículo 4.14. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por la presente Adaptación del Normas Subsidiarias se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

### Artículo 4.15. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución en ningún caso.

3. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

- a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
- b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

### Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.

#### Artículo 4.16. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético y las redes de regadío.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
  - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
  - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
  - c. Las redes de regadío.
  - d. Otras redes o instalaciones que presten un servicio a la población.

## TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por la presente Adaptación.
2. Las disposiciones del presente Título se complementan, para la determinación de la ordenación urbanística municipal, con las establecidas en las restantes Normas Urbanísticas y determinaciones de las Normas Subsidiarias.
3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en las restantes Normas Urbanísticas y determinaciones de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Territorio Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

## CAPÍTULO II. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

### Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

#### Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por la presente Adaptación de las Normas Subsidiarias de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento, según se deduce de la aplicación de las ordenanzas de las distintas zonas residenciales de suelo urbano.
3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto o neto o de la superficie máxima edificable que en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse, según lo establecen las ordenanzas de las distintas zonas de suelo urbano.

#### Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación del Plan determina, para cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo regulados en el Normas Subsidiarias establecen de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
4. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente documento, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo. Las reservas dotacionales que establezcan cumplirán lo previsto en el art.17 de la LOUA.

#### Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. La presente Adaptación determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina mediante el señalamiento del índice de número máximo de viviendas edificables por hectárea en el ámbito delimitado.
3. Las áreas de reforma interior previstas y el planeamiento de desarrollo que se formule no podrán superar la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

## Artículo 5.6. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina mediante el índice que establece los metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie.
3. Las áreas de reforma interior previstas y el planeamiento de desarrollo que se formule no podrán superar la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.
4. Si el número de viviendas de un área de reforma o el planeamiento resultante excediese de las que serían posibles mediante la aplicación directa de la ordenanza, deberá delimitarse una Unidad de Ejecución y satisfacer las necesidades dotacionales generadas según los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA.

## Artículo 5.7. Determinaciones de las Áreas de Suelo Urbano.

Las áreas homogéneas para el establecimiento de usos, densidades y edificabilidades globales se establecen a efectos de determinar el contenido sustantivo requerido por el artículo 3 del Decreto 11/2008. Las áreas homogéneas son zonas de determinaciones globales que no interfieren o modifican la ordenación pormenorizada establecida por la ordenanza de zona o las previsiones contenidas en el documento que contiene la ordenación pormenorizada en los ámbitos SUNC.

ZONA	ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	DENSIDAD (viv/ha)	USO
1	1,51	87	Residencial
2	2,15	114	Residencial
3	2,36	123	Residencial
4	0,42	34	Residencial
5	0,95	39	Residencial
6	1,02	-	Industrial

El Planeamiento de desarrollo en SUNC queda obligado a cumplir lo previsto en el Art.17 de la LOUA.

## CAPITULO III. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

### Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores.

#### Artículo 5.8. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones:

- a. El establecimiento del uso global.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- b. La fijación de la densidad máxima.
  - c. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
2. El Planeamiento de desarrollo queda obligado a cumplir lo previsto en el art.17 de la LOUA.

### Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada una de las áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
4. Los Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen, en su caso, la ordenación pormenorizada de los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. El planeamiento de desarrollo de las áreas deberán establecer como mínimo las reservas dotacionales de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA.

### Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.
3. Las áreas y sectores no podrán superar la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

### Artículo 5.11. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
3. Las áreas y sectores no podrán superar la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA.

### Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.



# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 5.12. Determinaciones de las Áreas de Suelo Urbano No Consolidado.

La presente Adaptación determina áreas en suelo urbano no consolidado cuyas determinaciones estructurales se incluyen conjuntamente con las áreas de suelo urbano por no tener consideración de sector.

## CAPÍTULO IV. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SECTORIZADO.

### Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

#### Artículo 5.13. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:
  - a. El establecimiento del uso global.
  - b. La fijación de la densidad máxima.
  - c. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
  - d. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
2. El Planeamiento de desarrollo queda obligado a cumplir lo previsto en el art.17 de la LOUA.

#### Artículo 5.14. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en las Normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
4. La ordenación pormenorizada de los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
6. Los Planes parciales que desarrollen los sectores deberán establecer como mínimo las reservas dotacionales previstas en el art.17 de la LOUA.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

## Artículo 5.17. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. La presente Adaptación delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del planeamiento general, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

## Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

### Artículo 5.18. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el siguiente cuadro:

a. Suelo Urbanizable Ordenado

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	EDIFICABILIDADES
PP-R1.2	18.614,08 m <sup>2</sup> s	Residencial	70 viv/ha (127 viv)	0,85 (15.678,00 m <sup>2</sup> t)
PP-R3	167.764,15 m <sup>2</sup> s	Residencial y Comercial	55 viv/ha	0,70
PP-R2A	63.791,37 m <sup>2</sup>	Residencial	55 viv/ha (350 viviendas)	44.653,96 m <sup>2</sup> t

PP =Planes Parciales que se han desarrollado en los sectores SUO R1.2 (y documento de división en unidades de ejecución) y SUO R3.

b. Suelo Urbanizable Sectorizado

ÁMBITO	SUPERFICIE	USO	DENSIDAD	EDIFICABILIDAD
PP-R4	147.100,00 m <sup>2</sup>	Residencial	55 viv/ha (809 viviendas)	102.970,00 m <sup>2</sup> t
PP-R5	40.037,00 m <sup>2</sup>	Residencial	55 viv/ha (220 viviendas)	28.026,00 m <sup>2</sup> t
PP-I1	128.330,00 m <sup>2</sup>	Industrial	-	76.998,00 m <sup>2</sup> t
PP-I2	108.577,00 m <sup>2</sup>	Industrial	-	65.146,00 m <sup>2</sup> t
PP-I3	118.984,00 m <sup>2</sup>	Industrial	-	71.390,00 m <sup>2</sup> t
PP-I4	98.322,00 m <sup>2</sup>	Industrial	-	58.993,00 m <sup>2</sup> t
PP-I5a	239.616,42 m <sup>2</sup>	Industrial	-	143.769,85 m <sup>2</sup> t
PP-I5b	196.774,67 m <sup>2</sup>	Industrial	-	118.064,80 m <sup>2</sup> t
PP-I10	568.942 m <sup>2</sup>	Industrial	-	369.812,30 m <sup>2</sup> t
PP-I11	355.012,00 m <sup>2</sup>	Industrial	-	-

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

PP =Planes Parciales que se desarrollen en los sectores, SUS R4, SUS R5, SUS I1, SUS I2, SUS I3, SUS I4, SUS I5a, SUS I5b, SUS I10 y SUS I11.

### Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

#### Artículo 5.19. Delimitación de las Áreas de Reparto.

Las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado coinciden con cada uno de los sectores de suelo urbanizable ordenado y del sectorizado previstos por las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 5.20. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

1. Se establece como coeficiente de uso y tipología de la vivienda protegida el valor de 0,9. Se establece como coeficiente de uso tipología de la vivienda libre el valor de 1. La diferencia de valor entre la vivienda libre y la protegida se establece en función de los costes de urbanización en el municipio y la repercusión sobre el valor de venta de las viviendas de uno y otro tipo (apartado 2.4 del punto 2. Propuesta de Ordenación).
2. Los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado mantienen el cálculo de aprovechamiento establecido en el documento de su aprobación.

SECTOR	SUPERFICIE	A. OBJETIVO	A. MEDIO	A. SUBJETIVO	A. CESIÓN AYUNTAMIENTO
SUO-R1.2	18.614,08 m <sup>2</sup> s	15.678,00 UA	0,85 UA/m <sup>2</sup>	14.110,20 UA	1.567,80 m <sup>2</sup> UA
SUO-R3	167.764,15 m <sup>2</sup> s	117.435,00 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	105.691,50 UA	11.743,50 m <sup>2</sup> UA
SOU-R2A	63.791,37 m <sup>2</sup> S	44.432,25 UA	0,70 UA/m <sup>2</sup>	39.989,03 UA	4.443,22 m <sup>2</sup> UA

ÁMBITO	SUPERFICIE	A OBJETIVO	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s	CESION AYUNTAMIENTO
PP-R1.2	18.614,08 m <sup>2</sup>	15.678,00 m <sup>2</sup> t	0,85	1.567,80 m <sup>2</sup>
PP-R2A	63.791,37 m <sup>2</sup>	44.653,96 m <sup>2</sup> t	0,60	4.465 m <sup>2</sup>
PP-R3	167.764,15 m <sup>2</sup>	117.435,00 m <sup>2</sup> t	0,70	11.743,50 m <sup>2</sup>
PP-R4	147.100,00 m <sup>2</sup>	102.970,00 m <sup>2</sup> t	0,60	10.297 m <sup>2</sup>
PP-R5	40.037,00 m <sup>2</sup>	28.026,00 m <sup>2</sup> t	0,60	2.802 m <sup>2</sup>
PP-I1	128.330,00 m <sup>2</sup>	76.998,00 m <sup>2</sup> t	0,60	7.700 m <sup>2</sup>
PP-I2	108.577,00 m <sup>2</sup>	65.146,00 m <sup>2</sup> t	0,60	6.515 m <sup>2</sup>
PP-I3	118.984,00 m <sup>2</sup>	71.390,00 m <sup>2</sup> t	0,60	7.139 m <sup>2</sup>
PP-I4	98.322,00 m <sup>2</sup>	58.993,00 m <sup>2</sup> t	0,60	5.900 m <sup>2</sup>
PP-I5a	239.616,42 m <sup>2</sup>	143.769,85 m <sup>2</sup> t	0,60	14.376,98 m <sup>2</sup>
PP-I5b	196.774,67 m <sup>2</sup>	118.064,80 m <sup>2</sup> t	0,60	11.806,84 m <sup>2</sup>
PP-I10	568.942 m <sup>2</sup>	369.812,30 m <sup>2</sup> t	0,65	85.341,10 m <sup>2</sup>
PP-I11	355.012,00 m <sup>2</sup>	-	-	-

PP =Planes Parciales que se desarrollen en los sectores, SUS R4, SUS R5, SUS I1, SUS I2, SUS I3, SUS I4, SUS I5a, SUS I5b, SUS I10 y SUS I11 y que se han desarrollado en SUO R1.2, SUO R2.A y SUO R3.

## CAPÍTULO V. LA REGULACIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

### Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 5.21. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos.
2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas.

### Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

#### Artículo 5.22. Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable.

#### Artículo 5.23. Definición de Núcleo Urbano.

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente planeamiento, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

#### Artículo 5.24. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.
2. Se considera que no se constituye núcleo de población cuando se cumpla al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:
  - a. Se vincula a la misma superficie de terreno no menor a la señalada como mínima en las condiciones de implantación correspondientes para cada uso. Este extremo, deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la Propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.
  - b. No existe edificación en un radio de 200m o bien un número inferior a tres en un radio de 500m. no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 500m del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de Núcleo de Población, independientemente del tamaño de la parcela. Dependiendo del tipo de edificación o instalación, de las condiciones de la parcela y de las características del terreno, podrá eximirse excepcionalmente del cumplimiento de esta distancia mínima, previo informe Técnico al respecto.

## Sub-Sección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

### Artículo 5.25. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a. El de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. El de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- c. El de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
- d. El de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

## Sub-Sección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

### Artículo 5.26. Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán de autorización administrativa conforme lo establecido en las correspondientes legislaciones sectoriales y de autorización urbanística.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los actos establecidos en el artículo 52.1.A), 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA. En cuanto a lo definido en el artículo 52.1.B) Se exceptúan de la regulación anteriormente descrita en el mismo, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

## Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por esta Adaptación.

### Sub-Sección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

#### Artículo 5.27. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección:

- Suelo no urbanizable de Protección Especial por legislación específica.
  - Protección de Cauces
  - Protección de Vías pecuarias
  - Protección de Montes Públicos

#### Artículo 5.28. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría las áreas así delimitadas en Plano y los restantes espacios que forman parte de los cauces, lagunas y embalses existentes en el término municipal.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 29/1985, de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. Cauces del término.

#### Artículo 5.29. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Las vías pecuarias del término son:

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

- Cañada Real Soriana. 75,22 m.
- Cordel de la Campiña. 37,61 m
- Cordel de Villanueva. 37,61 m
- Vereda de Villaharta. 20,89 m.
- Vereda de Villanueva del Duque. 20,89 m.
- Vereda de Hinojosa. 20,89 m.
- Colada de Dos Torres. 13,37 m.
- Colada de Torrecampo. 8 m.
- Colada de Poniente. Variable, travesía de Población. 35 m.

En el plano de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos se identifica el nuevo trazado de la vía pecuaria en paralelo a la de autovía de circunvalación del núcleo urbano, aunque el trazado definitivo de esa de la vía de circunvalación se ha desplazado hacia el Sur.

### Artículo 5.30. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Monte Público.

1. Se incluyen en esta categoría el Monte Público "Dehesa Boyal" de Pozoblanco.
2. Le es de aplicación el régimen general de montes públicos establecido en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación (Ley 10/2006, de 28 de abril); la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre y, conforme establece el artículo 46 de la LOUA, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tiene consideración de de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
3. Toda actuación en terrenos forestales según se definen en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía está sometida a autorización administrativa.
4. Todo uso diferente al forestal en terreno forestal está sometido a procedimiento administrativo de cambio de uso.

### Sub-Sección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial.

#### Artículo 5.31. Zonificación.

- Suelo No Urbanizable Genérico.
  - Entorno de Pozoblanco
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Paisajes Rurales Tradicionales (1).
  - La dehesa.
  - Olivar serrano
- Suelo No Urbanizable de Especial Interés Ambiental.
  - Línea del Feve
- Suelo No Urbanizable de Especial Interés Ecológico.
  - Cuerda de Buena Vista.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riberas.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

- Ríos Cuzna y Gato.
  - Río Guadalbarbo.
  - Arroyo de los Tiemblos.
  - Río Guadalmeñato
- Suelo No Urbanizable de Especial Interés Estratégico Ambiental.
- Mosaico Serrano.
- Suelo No Urbanizable de Especial Interés Científico-Cultural.
- Ermita de la Virgen de Luna.
  - Cueva de la Osa.
  - Pedrique.
- Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras.
- Reserva de SNU para trazado alternativo de vía pecuaria.
  - Carreteras.
  - Caminos y vías pecuarias.
  - Redes de energía eléctrica de Alta Tensión.
  - Redes de Abastecimiento de Agua.
  - Instalaciones de Saneamiento de la población.

### TÍTULO VI. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL.

#### CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.

##### Artículo 6.1 Contenido y Alcance.

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad la protección de los elementos o espacios que por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural tienen carácter estructural de acuerdo con el art.10.1.A apartado g) de la LOUA.

##### Artículo 6.2 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Pozoblanco los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Pozoblanco, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

##### Artículo 6.3 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.



## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

1. Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan en los contenidos que se relacionan a continuación, y, en consecuencia,:

- a. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- b. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- c. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

### Artículo 6.4 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

### Artículo 6.5 Bienes del Patrimonio Histórico protegidos en el municipio.

Según el informe técnico emitido por la Consejería de Cultura sobre los elementos de carácter patrimonial que deban incluirse en el presente documento:

*En función del apartado f) del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.....el documento de la Adaptación parcial recogerá como contenido sustantivo "el 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".*

*En función de este apartado, deben incluirse en el Documento de Adaptación Parcial los bienes protegidos por la legislación de patrimonio histórico, bienes de Interés Cultural y bienes de Catalogación General, desde la fecha de aprobación definitiva de la normativa urbanística vigente en Pozoblanco. Se trata tanto de bienes objeto de una declaración específica como de aquellos otros protegidos por el ministerio de la Ley: abrigos, castillos, fortificaciones y escudos, BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.*

*Así mismo deberán incluirse los elementos protegidos con protección integral en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Pozoblanco....*

Siguiendo las indicaciones del anterior informe técnico, según el artículo 154 de las Normas Subsidiarias vigentes, los elementos protegidos integralmente comprenden los edificios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados integralmente, preservando todas sus características

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

*arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor histórico artístico. Son los siguientes:*

1. Ermita del cementerio
2. Ermita San Antonio
3. Ermita San Bartolomé
4. Ermita San Gregorio
5. Ermita San Sebastián
6. Iglesia de los Padres Salesianos
7. Iglesia Hospital de Jesús Nazareno
8. Iglesia Jesús de la Columna
9. Parroquia Santa Catalina

El artículo 157 de las Normas Subsidiarias vigentes aplica la protección estructural a *edificios que, sin tener el valor simbólico de su carácter Histórico Artístico reconocido, presentan cierta singularidad, bien tipología constructiva o funcional, bien de lenguaje o estilo, en virtud de los cuales deben ser objeto de protección, y concretarán en el catálogo que se elaborará al respecto. Éstos son los siguientes:*

1. Ayuntamiento
2. Colegio La Inmaculada
3. Colegio P.P. Salesianos (Parcial)
4. Edificio principal del complejo de I.P.P. (Salchis)
5. Edificio en c/. Guillermo Vizcaino nº1 (Antiguo Banco Hispano Americano)
6. Edificio en Avd. Marcos Redondo nº 13.
7. Edificio Unicaja (Andrés Peralbo 2 )
8. Hospital de Jesús Nazareno.
9. Plaza de Toros.
10. Prisión del Partido.
11. Casas en c/ Andrés Peralbo nº1
12. Casa en c/Benedicto XV nº9, 19 ,37 ,40.
13. Casa en c/Feria nº 3 y 46.
14. Casa en c/Dr Fleming nº 8, 12.
15. Casa en c/ Dr Rodríguez Blanco nº 2.
16. Casa en c/ Romo nº 2 (Casa de la Viga).
17. Casa en c/ Ancha nº 1.
18. Casa en c/ Fernandez Franco nº 13.
19. Pósito Municipal
20. Casa en c/ Costanilla Risquillo nº3.
21. Casa en c/ José Estévez nº 5.
22. Edificio en c/Mayor nº6
23. Casa en c/ León Herrero nº 24.
24. Portada de Casa en c/ Fernández Franco nº 29.
25. Edificio del Mercado de Abastos

De igual manera, en este mismo informe señala el

*deber de incluir dentro de los elementos protegidos aquellos afectados por el Decreto 571 de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares y recogido asimismo por la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985. En Pozoblanco quedan afectados los siguientes escudos:*

1. Escudo en Ermita de Jesús de la Columna
2. Escudo en Colegio de la Inmaculada
3. Escudo en el Cementerio
4. Escudo en Calle Ancha nº 1 D (Pozo Viejo)

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

También, dicho informe expone el

*deber de incluir dentro de los elementos protegidos aquellos afectados por el Decreto 571 de 1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, las cuales pasan a tener la consideración de Bien de Interés Cultural por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. En Pozoblanco, según el inventario de Cruces de Término obrante, existen las siguientes:*

1. Cruz de Hierro o del Cementerio viejo
2. Cruz de Jesús Nazareno
3. Cruz de los Lagartos
4. Cruz de los Llanos o Cruz del Mugado o Cruz del Jaramago
5. Cruz del camino real a Pedroche
6. Cruz del Ciento o Cruz del Berrecil o Cruz del Burriente
7. Cruz del Torilejo
8. Cruz del Santuario de Luna

Se añaden a tener en cuenta los datos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la Consejería de Cultura, donde se señalan la Cueva de la Osa (con régimen de protección BIC) y el Pósito o Cine Pósito Municipal (con régimen de protección Catalogación General), además de los indicados en la Base de Datos de Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI) que forma parte del Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía (SIPHA). Éstos son:

1. Casa de la Viga (C/Romo nº 4, con caracterización arquitectónica)
2. Pósito (Pl. Pósito nº 6, con caracterización arquitectónica) \*
3. Círculo de Bellas Artes (C/Fernández Franco nº 50, con caracterización arquitectónica)
4. Ermita de San Antonio (Carretera de El Guijo, con caracterización arquitectónica) \*
5. Ermita de Jesús de la Columna (C/Jesús, con caracterización arquitectónica) \*
6. Mina de Almadenes (con caracterización arqueológica)
7. Camino de Pozoblanco al Viso (con caracterización arqueológica)
8. Ermita de la Virgen de Luna (con caracterización arquitectónica)
9. Noria de Pozoblanco (con caracterización etnológica)
10. Industrias Pecuarias Salchis (junto al Instituto de Bachillerato, con caracterización etnológica)
11. Cueva de la Osa (con caracterización arqueológica) \*
12. Cementerio Nuestra Señora de los Dolores (con caracterización arquitectónica)
13. Tejar los Miramonas (C/Juan Torrico, con caracterización etnológica)
14. Molinos (en el arroyo grande antes de desembocar en el Cuzna, con caracterización arqueológica)
15. Molinos (al sur del término en la margen derecha del arroyo de Gargantillo, con caracterización arqueológica)
16. Ciudad Histórica de Pozoblanco (sin caracterización)
17. Parque de bomberos (carretera de Alcaraceños s/n, con caracterización arquitectónica)
18. Cortijo de Don Ramón (con caracterización arqueológica-etnológica)
19. Cortijo de la Canaleja (con caracterización arqueológica-etnológica)
20. Cortijo de la Rozas Viejas (con caracterización arqueológica-etnológica)
21. Fábrica el Chato o Cortijo San Fernando (con caracterización arqueológica-etnológica)
22. La Molina de Aceite o Fábrica de Aceite San Antonio (con caracterización arqueológica-etnológica)
23. Pedrique (almazaras con caracterización arqueológica-etnológica)

\* mencionados previamente en los listados anteriores

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

## Artículo 6.6 Régimen de licencias en los BIC y entornos.

1. En virtud de lo establecido en el artículo 23 de la LPHE y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural o a sus entornos, será necesario obtener autorización previa de los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio. No podrán, por tanto, otorgarse licencias para la realización de obras hasta que dicha autorización haya sido concedida.
2. Según lo dispuesto en el art.19 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, en los monumentos declarados BIC no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes íntegramente o pertenencias sin autorización expresa de los organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.
3. Las personas o entidades que se propongan realizar actividades sometidas a licencia de obras que afecten a los bienes inmuebles enumerados en el apartado anterior, incluirán con la solicitud para la obtención de la licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los Órganos competentes de la Consejería de Cultura y Patrimonio.
4. La realización de obras en los entornos de los BIC requerirá autorización expresa de los Organismos competentes de acuerdo con lo previsto en el art.19 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y del artículo 33 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## CAPÍTULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

### Artículo 6.7 Yacimientos arqueológicos. Definición

1. En virtud de lo establecido en el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 47 de la Ley 14/2007 del Patrimonio histórico de Andalucía, forman parte de dicho patrimonio los bienes muebles e inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y se encuentren en la superficie, en el subsuelo o bajo aguas territoriales españolas.
2. A efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente indicados que por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que puedan suponer la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

### Artículo 6.8 Yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Pozoblanco.

1. La anterior definición se aplica a cualquier sitio de interés arqueológico que pueda documentarse en el Término Municipal de Pozoblanco.
2. Los suelos que se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal estarán sometidos al régimen definido en las normas de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.
3. Se considerará automáticamente bajo el mismo régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro, producto del hallazgo casual o como resultado de una actividad encaminada específicamente a la evaluación arqueológica de los suelos
4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 PHE y II y V de la Ley 14/2007 PHA, todo propietario de un terreno o inmueble donde se conozca o compruebe la existencia de bienes del Patrimonio Histórico, inmuebles o muebles, debe atender a la obligación de preservación de los mismos.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

5. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos.

### Artículo 6.9 Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 PHE y artículo 50 de la Ley 14/2007 PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 PHE y artículo 50 de la Ley 14/2007 PHA.

2. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Pozoblanco será el establecido en el Título V, de la Ley 14/2007 del PHAI.

### Artículo 6.10 Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del Término municipal de Pozoblanco.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso mientras no se encuentre operativa la Carta Arqueológica del término municipal, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto urbanístico que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la correcta preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establece el artículo 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, los proyectos urbanísticos que afecten a bienes catalogados, a efectos del reparto de cargas urbanísticas, tendrán en cuenta la necesidad de conservar el Patrimonio arqueológico en el momento de estimar aprovechamientos patrimonializables.

### Artículo 6.11 Régimen de autorización en áreas con protección arqueológica

1. En atención a lo establecido en el artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio histórico de Andalucía, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía en independientemente de quien deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a la consolidación de los restos arqueológicos, a la restauración de materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva se atenderá a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal inscritos en el catálogo General del Patrimonio Andaluz podrán tener carácter puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En ambos casos deberán igualmente atenerse a lo establecido en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

### Artículo 6.12 Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de Noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985PHE y 14/2007 PHA.

2. Se considera infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o el expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007 PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

## DISPOSICIONES FINALES

Se establecen los siguientes plazos y sistemas de ejecución para la ejecución de las áreas delimitadas en suelo urbano no consolidado y los sectores establecidos en suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

- PARA LAS ÁREAS SUNC-2, SUNC-4, SUNC-10, SUNC-11, SUNC-12

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Se establece un plazo de dos años para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de 10 años una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico para solicitar la licencia de edificación.

Sistema de actuación por compensación.

- PARA LAS ÁREAS SUNC-8,

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Se establece un plazo de cuatro años para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de 10 años una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico para solicitar la licencia de edificación.

Sistema de actuación por compensación.

- PARA LAS ÁREAS SUNC-9.

Se establece un plazo máximo de dos años para la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Se establece un plazo de cuatro años para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de 10 años una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico para solicitar la licencia de edificación.

- PARA EL ÁREA SUNC-13

Se establece un plazo máximo de dos años para la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Se establece un plazo de dos años para dar cumplimiento a los deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y ejecución de la urbanización a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Se establece un plazo de 10 años una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico para solicitar la licencia de edificación.

Sistema de actuación por compensación.

- PARA LAS ÁREAS SUS-R2A, SUS-R4, SUS-R5, SUS-I1, SUS-I2, SUS-I3, SUS-I4

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Sistema de actuación por compensación.

- PARA EL ÁREA SUS-I5A

Se establece un plazo máximo de dos años para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Sistema de actuación por compensación

- PARA EL ÁREA SUS-I5B

Se establece un plazo máximo de dos años para la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Sistema de actuación por compensación

- PARA EL ÁREA SUS-I10

Se establece un plazo máximo de un año para la presentación del Plan Parcial de desarrollo, a contar desde la Aprobación Definitiva del presente documento.

Se establece un plazo de seis meses para la presentación de la iniciativa de compensación, a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Se establece un plazo de diez meses para la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, a contar desde la aprobación la iniciativa de compensación.

El resto de los plazos para presentación del Proyecto de Urbanización y ejecución de las obras en éste recogidas, serán los que se establezcan en el Plan Parcial aprobado al efecto.

- PARA EL ÁREA SUS-I11

Se podrá desarrollar dicha área simultáneamente a la anterior, por las especiales circunstancias de los terrenos clasificados, debiendo incluir la sectorización la totalidad de la superficie clasificada.

El incumplimiento de los plazos parciales o totales antes indicados facultará al Ayuntamiento a la modificación del sistema de actuación de acuerdo con lo previsto en el art.109 y art110 de la LOUA.



## DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición Derogatoria Primera: Normas urbanísticas a Suprimir de la Normativa de las mismas.

1. Quedan derogados aquellos artículos de las NNSS que sean contrarios a la LOUA.

## 4. ANEXO. CERTIFICADO SECRETARÍA GENERAL.



### AYUNTAMIENTO DE POZOBLANCO

**D. ANTONIO GARCÍA SÁNCHEZ, SECRETARIO-ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD,**

**CERTIFICO:**

Que, habiéndose informado por la Arquitecta Municipal el documento de Adaptación Parcial del Planeamiento del Municipio de Pozoblanco a la LOUA con fecha 4 de marzo de 2011, redactado por la UTE FACTOR(IA) – MORENO – ABADIA, el cual ha de ser sometido a trámite de información pública según lo establecido en el artículo 7 del 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, y debiendo contener dicho documento una memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación, en la que habrá de incluirse Certificado emitido por esta Secretaría General respecto a la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de interés públicos que se consideren afectadas por parte de esta adaptación, por el presente se indican a cuales se han de requerir el pertinente requerimiento para la emisión de informe:

- Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Delegación Provincial de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Córdoba.

Y para que así conste y a los efectos de que se continúen los trámites para la aprobación del citado documento, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Pozoblanco a 12 de octubre de 2011.

Vº Bº  
EL ALCALDE,



**5. ANEXO. ESCRITO DELEGACIÓN PROVINCIAL OBRAS  
PÚBLICAS.**

# ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

14/05 '08 MIE 17:28 FAX 957001403

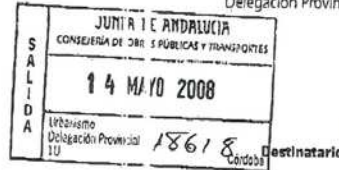
DELEGACION OBRAS PUBLICA

007

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Delegación Provincial de Córdoba



Fecha : 14 de Mayo de 2.008

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE

s/referencia :

n/referencia: Urbanismo

Asunto : Tdo. Información

POZOBLANCO (Córdoba)

En contestación a las cuestiones planteadas en el escrito remitido a esta Delegación Provincial, con fecha de entrada 11 de abril de 2008, sobre la aplicación de las reservas de vivienda protegida a las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU de Pozoblanco vigente, le comunico lo siguiente:

La Disposición Transitoria Única de la ley 13/2005, sólo es aplicable a los "Planes Parciales" que desarrollen "sectores" ya delimitados en los instrumentos de ordenación vigente. La posibilidad de delimitar sectores en el suelo urbano no consolidado conforme a lo previsto en el artículo 17.4 es potestativa en la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística en el marco de la LOUA, si bien una vez delimitados en el planeamiento general, éstos se deben desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial de Ordenación. En consecuencia, es a estos sectores, en el suelo urbano no consolidado, a los únicos que les puede ser de aplicación la mencionada disposición transitoria única de la Ley 13/2005, pero a su vez, estos sectores solo pueden estar en un planeamiento general adaptado a la LOUA. Como puede advertirse, estas circunstancias no se dan en el caso de Pozoblanco, por lo que dicha disposición no es aplicable a las Unidades de Ejecución delimitadas en el PGOU vigente de Pozoblanco, mientras este instrumento permanezca vigente.

Otra cuestión de distinta naturaleza a la anterior, es el criterio seguido para establecer las reservas de vivienda protegida exigida a partir de la Ley 13/2005, para las unidades de ejecución en suelo urbano delimitadas en un planeamiento general que va a ser adaptado a la LOUA. En este caso, el criterio seguido por esta Delegación Provincial, en los procesos de Adaptación a la LOUA del planeamiento general vigente iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto 11/2008, ha sido el de exigir la reserva del 30% de la edificabilidad para vivienda protegida a todas las actuaciones en suelo urbano no consolidado ya delimitadas en el planeamiento vigente, cuando estas no hubiesen sido ejecutadas.

En relación a este criterio, que fue adoptado en su momento por esta Delegación en el marco de la coordinación con la Dirección General de Urbanismo, es cierto que no se corresponde con el expresado en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, por lo que a partir de su entrada en vigor, y en relación a los procesos de adaptación del planeamiento general vigente a la LOUA, será éste último el aplicado por esta Delegación. En este sentido, sólo será exigible en dichas adaptaciones la reserva del 30% de la edificabilidad para VPO en las actuaciones en suelo urbano no consolidado que teniendo como instrumento de desarrollo un Plan Especial para disponer su ordenación detallada, éste no se encuentre aprobado, al menos inicialmente, antes del momento de la formulación de la Adaptación a la LOUA del planeamiento general vigente.



EL DELEGADO PROVINCIAL  
(P.D. Urgente de EVOT de 24 de abril de 2008)



Francisco García Delgado



C/ Tomás de Aquino, 1, 9.ª Planta, 14071 Córdoba  
Telf. 957 00 13 22. Fax 957 00 14 04

## 6. ANEXO. ALEGACIONES AL DOCUMENTO.

Pozoblanco, 25 de Noviembre de 2011

Excmo. Ayuntamiento de Pozoblanco



Dº. Valerio Moreno Romero, mayor de edad, con DNI número 75.693491-P, actuando en nombre propio y en representación de sus hermanos Dª. Concepción Moreno Romero y Antonio Luis Moreno Romero, Herederos legales de Dª Tránsito Romero Alba, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Avenida de Córdoba nº 15, ante este Ayuntamiento y dentro del plazo vigente de alegaciones al contenido del Documento de Adaptación Parcial del Planeamiento General vigente de Pozoblanco a las Determinaciones a la LOUA, comparece y reclama, en relación a la Unidad de Ejecución "UE 2", cuyo acceso peatonal *previsto* a Calle Villanueva de Córdoba, perjudica notablemente sus intereses.

La UE 2, plantea un único acceso peatonal desde la Calle Villanueva de Córdoba, con una anchura no menor a 5 metros y que se practicaría exclusivamente por la propiedad de los Herederos de Dª Tránsito Romero Alba. Actualmente, la propiedad cuenta con dos usos diferenciados por plantas y con accesos independientes desde la Calle Villanueva de Córdoba. En planta baja, un taller de herrería, que cuenta con una galería de acceso de 3 metros de anchura. En planta primera la vivienda de la propietaria, cuyo acceso se realiza por medio del núcleo de escaleras al que se entra directamente por fachada. La construcción data de aproximadamente 1.925 y está realizada mediante muros de carga de tapial y mampostería, soporte de forjados unidireccionales, hechos con vigas jácenas metálicas, viguetas pretensadas y bovedillas de ladrillo a la catalana.

El acceso peatonal tal cual se plantea en la UE 2, genera tres **problemas** fundamentales:

- En primer lugar, un problema **técnico**. Como hemos descrito anteriormente (y se puede comprobar en el plano), la vivienda está construida según un sistema tradicional de muros de carga que sirven de soporte a las vigas jácenas y forjados superiores. El planteamiento del acceso actual, haría necesario la demolición de la estructura soporte de la vivienda en planta baja. A su vez, la UE 2, plantea mantener la vivienda existente. Por tanto, la eliminación del soporte de la vivienda de planta primera, manteniendo la vivienda de planta primera, supone una operación de enorme dificultad técnica, por no hablar del tremendo coste económico y los dudosos resultados que ofrece.
- En segundo lugar, un problema **funcional**. La eliminación de toda la construcción de planta baja, eliminaría el núcleo de escaleras de la vivienda, que es el único acceso que tiene la vivienda. Este, se encuentra en la calle Villanueva de Córdoba. La ubicación de este núcleo de escaleras en otro lugar que no interfiera con el acceso que plantea la UE 2, originaría un cambio en la distribución interior de la vivienda, obligando a realizar una importante obra interior.
- En tercer lugar, un problema **económico**. Obviamente, el cambio de lugar del acceso principal de la fachada y la eliminación de este desde la Calle principal, deprecia considerablemente el valor de la vivienda actual y las posibilidades futuras de la

construcción que se permite en la propiedad de los Herederos de D<sup>a</sup> Tránsito Romero Alba.

No obstante, los Herederos de D<sup>a</sup>. Tránsito Romero Alba entienden que se pueden realizar al menos tres "accesos" diferentes al planteamiento actual de la UE 2, compatibles con la lógica de la UE 2 y de acuerdo al planeamiento vigente, que eliminen o aminoren considerablemente los problemas descritos con anterioridad:

- En primer lugar, el cambio del acceso a la parcela colindante. Afectada también por la UE 2, cuenta con una fachada que triplica (19 metros) a la propiedad afectada actualmente. De este modo, las repercusiones del acceso en la construcción con que cuenta esta propiedad y en las posibilidades futuras de la parcela, serían mucho menores en relación a la propiedad afectada actualmente.
- En segundo lugar, "compartir" el acceso entre las dos propiedades. Lógicamente, la **opción más justa** y equitativa ya que ambas propiedades quedarían afectadas por la construcción del pasaje peatonal, dividiendo entre las cargas que la construcción de este generaría.
- En tercer lugar, **la reducción de 5 a 3 metros de la anchura del pasaje peatonal** propuesto por la UE 2. Esta última, se presenta como la opción con **menor coste** económico y **menor repercusión** en la situación actual de la construcción y sus posibilidades futuras, ya que actualmente la propiedad, cuenta con una galería de acceso al taller de herrería de 3 metros de anchura, que se podría habilitar como pasaje peatonal prácticamente sin ningún coste y obra.

El actual acceso peatonal desde la Calle Villanueva de Córdoba que plantea la UE 2, supone una agresión al **principio de igualdad** al que alude el artículo 129 de la LOUA en su punto número 2, que explica como *"el sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas"*, y que actualmente no se está cumpliendo.

También es necesario señalar, que el mantenimiento del acceso actual tal y como lo plantea la UE 2, obligaría a los Herederos de D<sup>a</sup>. Tránsito Romero Alba a exigir una **expropiación forzosa** por el valor del suelo y su edificabilidad actual. Situación que **dilatara considerablemente los plazos** de ejecución y supondría un importante **gravamen económico** a la junta de compensación que podría hacer inviable el desarrollo de la UE 2.

Por tanto, es evidente que el actual acceso peatonal de la UE 2 desde la Calle Villanueva de Córdoba, supone un **agravio a los derechos** de los Herederos de D<sup>a</sup>. Tránsito Romero Alba , que solicitan la modificación de este y el cumplimiento de las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para cumplir con la **justa distribución de las cargas** entre todos los propietarios implicados.

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE  
POZOBLANCO A LA LOUA

---

---

Se adjunta documentación gráfica de la situación de la propiedad actual, así como la documentación entregada anteriormente en ese Ayto., sobre el asunto de referencia

Pozoblanco, 25 de Diciembre de 2011



Fdo. VALERIO MORENO ROMERO

RESPUESTA A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

**Respuesta a la alegación de D. Valerio Moreno Romero con DNI 75.693.491 P.**

El documento en aprobación es una Adaptación Parcial del Planeamiento del municipio de Pozoblanco, regido por 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.

En su artículo 3 se establece con claridad el contenido y alcance del mismo. En concreto en el 3.3.f establece que la adaptación parcial no podrá: *prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.*

Por tanto no es objeto de este documento la ordenación pormenorizada de los ámbitos de las Unidades de Ejecución y en concreto la corrección de la ordenación de la UE-2 de la NNSS de Pozoblanco (aprobadas definitivamente el 15 de junio de 2001).



## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE POZOBLANCO A LA LOUA

---

Este documento fue redactado por la Unión Temporal de Empresas FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P, CAROLINA MORENO LOZANO Y EMILIO ABADIA FLORES.

Arquitectos redactores:

Miguel Ángel Rojas Rodríguez. (Director del Plan)

José Antonio Ruiz Villén

Carolina Moreno Lozano

Emilio Abadía Flores

Arquitectos colaboradores:

María Rocío Vázquez Romero

Cristóbal Gómez Pérez