

ANEXO A LAS NORMAS URBANISTICAS.

PRELIMINARES.

Artículo único.

Contiene el presente anexo a las Normas Urbanísticas las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular:

1. Para el **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**, los usos incompatibles, y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.
2. Para el **SUELO NO URBANIZABLE** es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas. El planeamiento vigente (Título V. Capítulos 3º y 4º) distingue:

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA:

- Zona SNUEP Vías Pecuarias y Caminos Rurales.
- Zona de SNU del Sistema Viario.
- Zonas de SNU de Cauces, Riberas y Márgenes de corrientes de agua.
- Zonas de SNU de Infraestructuras Técnicas.
- Zonas de SNU de Equipamientos y Servicio Públicos.

S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA:

- Zonas de SNU de Rivera Baja río Yeguas.
- Zonas de SNU de Matorral.
- Zonas de SNU de Protección Viaria.
- Zonas de SNU de Sistemas de Espacios Libres.
- Zonas de SNU de Cuenca Endorreicas de la Laguna de Fuente de Piedra y de la Laguna de la Ratosa.
- Zonas de SNU de la Laguna municipal de El Tejar.

S.N.U. DE CARÁCTER NATURAL O RURAL:

- Zonas de SNU de mantenimiento de usos rurales e inadecuados al modelo urbano.
- Zonas de SNU de Regadío.

3. Se introducen en la presente adaptación parcial, las correcciones de edificabilidad y densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del Planeamiento General vigente, y compensar a aquellos propietarios de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, no superando los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

A tal efecto, se ha considerado un Coeficiente de Homogeneización de **0,85** para VIVIENDAS PROTEGIDAS, en base al artículo 23 de la ley 13/2.005 de 11 de noviembre.

Según el art. 61.4 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, nos indica: *“El Plan General de Ordenación Urbanística deberá, asimismo, establecer coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social”*.

Por ello, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada podrá aplicar un coeficiente corrector aplicable en la equidistribución de propietarios en cada actuación urbanística (art. 61.5 de la LOUA).

4. USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

ZONAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD VIVIENDAS (VIV/Ha)	M2 CONSTRUIDOS ESTIMADOS	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
NÚCLEO TRADICIONAL	11,11	580	52,20	151.705	1,36
ZONA EXTENSIÓN	60,06	2.120	35,30	432.432	0,72
ZONA INDUSTRIAL STA. ANA/MIGASA	19,02	-	-	119.826	0,63
NUCLEOS ALDEAS	4,47	60	13,42	10.199	0,228

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE.

	USO GLOBAL	DENSIDAD VIVIENDAS (VIV/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
R-I Salinoso Bajo	Residencial	35	0,5621
R-II Loring-Las Guitarras	Residencial	24-25	0,5240
R-III Molino Alto	Residencial	24-28	0,5959
R-IV Camino del Ventorrillo	Residencial	24-30	0,5967
R-V Sala Vieja	Residencial	35	0,6027
I-I 1ª Fase Nudo Norte	Industrial	-	0,6768
I-II 2ª Fase Nudo Norte	Industrial	-	0,4365
I-III 3ª Fase Nudo Norte	Industrial	-	0,4365
I-IV Salinoso Alto	Industrial	-	0,4365

I-V 6ª Fase Pol. Ind. Sta. Ana	Industrial	-	0,4365
-----------------------------------	------------	---	---------------

5. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

Sector	Nº de viviendas protegidas
Ra-1 (Córdoba)	21
Ra-2 (Fleming)	6
Ra-6 (Fátima)	13
Rb-1 (Chacón)	4
Rb-2 (Huelva)	11
Rb-3 (Sevilla)	6
Rb-4 (Yeguas)	11
Rb-5 (Pullman)	2
Rb-6 (Polideportivo)	19
Rb-7 (Ntra. Sra. Del Carmen (Los Pérez))	4
R-I (Salinoso Bajo)	40
R-V (Sala Vieja)	17

6. ARTÍCULO 17. LOUA

Será de obligado cumplimiento en el ámbito de aplicación de la presente adaptación parcial de las normas subsidiarias de La Roda de Andalucía el Art.17 de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto para el suelo urbanizable, como para el suelo urbano no consolidado.

MODIFICACIONES EN EL ARTICULADO DE LAS NNUU DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

Artículo 128.- Actuaciones urbanísticas y figuras de desarrollo.

Quedan sin efecto las actuaciones urbanísticas, como consecuencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias descritas en la memoria del presente documento, las Actuaciones Urbanísticas relacionadas en el punto 3 del presente artículo, que a continuación se relacionan.

En suelo Urbano no consolidado. (tipo a)

Ia-5 5ª Fase Polígono Industrial Santa Ana

En suelo Urbano no consolidado (tipo b)

Rb-8 Res. Ctra. Alameda (Los Pérez)

En suelo Urbano no consolidado (en trámite)

Rt-2 Aleixandre

It-1 Ampliación Polígono Industrial Ctra. Alameda.

En suelo Urbanizable sectorizado (en trámite).

Rt-I Feria

Rt-II Segura

CAPITULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS DEFINIDAS.

Como consecuencia de la presente adaptación, se modifican las densidades fijadas para las distintas actuaciones urbanísticas residenciales, con excepción de aquellas que tienen su ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, quedando vigentes el resto de las estipulaciones contenidas en el planeamiento vigente.

SECCION 1ª. EN SUELO URBANO : No consolidado -a-

Artículo 135.- Ra-1 Córdoba. Densidad: 35 viv/Ha. Ap.Medio: 12.457 ua

Artículo 136.- Ra-2 Fleming. Densidad: 35 viv/Ha. Ap.Medio: 2.420 ua

Artículo 137.- Ra-3 S.Isidro. Densidad: 30 viv/Ha. Ap.Medio: 16.042 ua

Artículo 138.- Ra-4 El Convento. Densidad: 30 viv/Ha. Ap.Medio: 6.681 ua

Artículo 139.- Ra-5 El Calvario. Densidad: 30 viv/Ha. Ap.Medio:11.795,30 ua

Artículo 140.- Ra-6 Fátima. Densidad: 35 viv/Ha. Ap.Medio: 5.814 ua

SECCION 2ª. EN SUELO URBANO: No consolidado -b-

Artículo 146.- Rb-1 Chacón.	Densidad: 47 viv/Ha	Ap.Medio: 1.801 ua
Artículo 147.- Rb-2 Huelva.	Densidad: 40 viv/Ha	Ap.Medio: 6.875 ua
Artículo 148.- Rb-3 Sevilla.	Densidad: 18 viv/Ha	Ap.Medio: 9.124 ua
Artículo 149.- Rb-4 Yeguas.	Densidad: 11 viv/Ha	Ap.Medio: 5.500 ua
Artículo 150.- Rb-5 Pullman.	Densidad: 30 viv/Ha	Ap.Medio: 628 ua
Artículo 151.- Rb-6 Polideportivo.	Densidad: 40 viv/Ha	Ap.Medio: 9.398 ua
Artículo 152.- Rb-7 Residencial Ntra. Sra. Del Carmen (Los Pérez).	Densidad: 20 viv/Ha	Ap.Medio: 3.583 ua

SECCION 3ª. EN SUELO URBANO: No consolidado -trámite-

Artículo 156.- Rt-1 Cádiz-Estepa.	Densidad: 44 viv/Ha	Ap.Medio: 19.862 ua
--	---------------------	---------------------

SECCION 6ª. EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Artículo 166.- R-I Salinoso bajo.	Densidad: 35 viv/Ha.	Ap.Medio: 26.692 ua
Artículo 167.- R-II Loring-Las Guitarras	Densidad: 24-25 viv/Ha.	Ap.Medio: 57.231,40 ua
Artículo 168.- R-III Molino Alto.	Densidad: 24-28 viv/Ha.	Ap.Medio: 54.856,40 ua
Artículo 170.- R-V Sala Vieja.	Densidad: 35 viv/Ha.	Ap.Medio: 14.282 ua

CAPITULO CUARTO. ESTABLECIMIENTO DEL ORDEN DE PRIORIDADES.

El escaso periodo transcurrido entre la entrada en vigor del Planeamiento vigente y la presente adaptación parcial del mismo, no hace necesario su revisión o adaptación por posibles desfases, entendiéndose las etapas de desarrollo a partir de la aprobación del presente documento, quedando el punto 1 del artículo 184, como sigue.

Artículo 184.- Etapas, órdenes y prioridades y razón de dependencia.

1.- A los efectos previstos en el art. 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el presente artículo de las NNUU del planeamiento vigente, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado

1. Se considera “planeamiento aprobado” al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de clasificación del suelo O-03.
2. Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
3. La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1. Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:
 - a. Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
 - b. Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.