

RESUMEN TR PGOU

ANTECEDENTES.

- 1998. El Ayuntamiento contrata un equipo redactor para la realización de un nuevo PGOU.
- 24/5/2007. Se aprueba provisionalmente el PGOU por el Ayuntamiento Pleno.
- 20/12/2011. El PGOU es suspendido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU).
- El Ayuntamiento asume la redacción del Texto Refundido del PGOU que subsane las deficiencias observadas por la CPOTU.

MOTIVOS PRINCIPALES DE LA SUSPENSIÓN.

A.- En el medio urbano (suelo urbano y urbanizable):

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece un crecimiento máximo en suelo y población para el municipio de Santaella de un 40% sobre los existentes →
→ Esto obliga a modificar las categorías de suelo urbanizable (ordenado, sectorizado, no sectorizado). Parte de los suelos urbanizables sectorizados pasan a ser urbanizables no sectorizados, ya que esta categoría de suelo no computa en el crecimiento máximo admisible.
- La resolución también establecía que se habían de incorporar las determinaciones de la Modificación nº 1 de las NNSS aprobada en 2011→
→ Esto supone incorporar los suelos de los sectores Tres Cruces y Angonal (urbanizables ordenados por tener Plan Parcial aprobado) y el sector de la Cooperativa Olivarrera (urbano no consolidado).

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

PGOU SUSPENDIDO		TR PGOU	
Suelo urbanizable ordenado			
Sectores		Sectores	
		SUO/SR/01/AR05	Las Tres Cruces I
		SUO/SR/02/AR06	Angonal
Suelo urbanizable sectorizado			
Sectores		Sectores	
SUS SA RD 1	Las Tres Cruces		
SUS SA RD 2	El Parral		
SUS SA RD 3	Cañada del Jardín		
SUS SA RD 4	Los Callejones	SUS/SR/01/AR07	Los Callejones I
SUS SA RD 5	La Garrapela I	SUS/SR/02/AR08	La Garrapela I
SUS SA RA 1.1	Las Viñas		
SUS SA RA 1.2	Cerro Isidro		
SUS SA RA 2	La Garrapela II		
SUS MO RD 1	Cortijo La Montiel		
SUS MO RD 2	Ronda Sur	SUS/SR/03/AR09	Ronda Sur
SUS FO RD 1	Santaella y Pilar		
SUS FO RD 1	El Pilar de Atrás	SUS/SR/04/AR10	El Pilar de Atrás
SUS GUI RD 1	Finca Molino Blanco		
SUS SA I 1	El Cañuelo Alto	SUS/SR/06/AR12	El Cañuelo Alto
SUS MO I 1	Terrenos Este I	SUS/SI/05/AR11	Terrenos Este I
SUS MO I 2	Terrenos Este II		
Suelo urbanizable no sectorizado			
Ámbitos		Ámbitos	
SUNS GUI 1	Dos Vigas	SUNS/SR/10	Dos Vigas
SUNS GUI 2	Las Casillas	SUNS/SR/11	Las Casillas
		SUNS/SR/01	Las Tres Cruces II
		SUNS/SR/02	Cañada del Jardín
		SUNS/SR/03	Los Callejones II
		SUNS/SR/04	El Parral
		SUNS/SR/05	Las Viñas-Cerro Isidro
		SUNS/SR/06	La Garrapela II
		SUNS/SR/07	Cortijo La Montiel
		SUNS/SR/08	Santaella y Pilar
		SUNS/SR/09	Finca Molino Blanco
		SUNS/SI/12	Terrenos Este II

B.- En el territorio (suelo no urbanizable):

La resolución de la CPOTU obliga a incorporar las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) →

→ La incorporación de las determinaciones de este Plan obliga a modificar las clases y categorías del suelo no urbanizable.

→ Desaparición de tipos de suelo no urbanizable: desaparecen los tres tipos de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística siguientes que contenía el PGOU suspendido:

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

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

- Dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica SNUEP-LE, se han incluido dos nuevos tipos de suelo:
 - o El SNUEP-LE Zonas Inundables, que incluye la zona inundable en periodo de retorno de 500 años delimitada en el Estudio de inundabilidad de un tramo del arroyo Salado, y que aparece acreditada como punto de riesgo muy grave en el Plan de Prevención Contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.
 - o El SNUEP-LE Histórico Cultural Zona Arqueológica Camorra de las Cabezuelas, que delimita y regula precisamente dicha zona arqueológica, declarada BIC y que tiene un entorno de protección delimitado.

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

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

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

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

OTROS MOTIVOS.

Además de los anteriormente señalados, existen muchas otras cuestiones que se señalan en la Resolución de la CPOTU a las que se ha dado cumplimiento en este Texto Refundido.