

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 19 de septiembre de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute y de su Normativa Urbanística.*

Expte.: P-10/23.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, fue publicado, en el BOJA núm. 141, de 22 de julio de 2024, el Acuerdo, de fecha 18 de junio de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de Aprobación Definitiva a reserva de la simple Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute para clasificar un sector de suelo urbanizable ordenado de uso industrial denominado SOU Fuente-Clara.

Conforme establece la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en relación con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 12 de septiembre de 2024 y con el número de registro 10.174, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

En base a lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace pública la toma de conocimiento, de la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Córdoba, de 29 de agosto de 2024, de la Subsanación de Deficiencias de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Rute para clasificar un sector de suelo urbanizable ordenado de uso industrial denominado SOU Fuente-Clara y su Normativa Urbanística.

#### TOMA DE CONOCIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en cumplimiento de lo acordado en la sesión de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CTOTU) de 18 de junio de 2024, y en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), en relación con el artículo 33.2.b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se

00307811

regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la disposición adicional tercera del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, y la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la Organización Territorial de la Administración de la Junta de Andalucía, en base al informe emitido por el Servicio de Urbanismo con fecha 28 de agosto de 2024, considera que:

1. La CTOTU de Córdoba, en sesión de 18 de junio de 2024, aprobó definitivamente a la reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en la resolución, la modificación PGOU de Rute para la implantación de un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Uso industrial denominado Fuente Clara.

2. Con fecha 24 de julio de 2024, tiene entrada en el Registro General de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Rute, comunicando la aprobación por el Pleno, en sesión de 19 de julio de 2024, de la subsanación de deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 18 de junio de 2024, para su toma de conocimiento por la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en cumplimiento de la citada resolución.

Analizada la documentación por el Servicio de Urbanismo aportada el 24 de julio y 30 de julio de 2024, se realiza requerimiento el 8 de agosto de 2024 para completar documentación, atendido por el Ayuntamiento el 21 de agosto de 2024.

3. La tramitación del presente cumplimiento de resolución, cumplimenta lo exigido en la resolución de la CTOTU señalada, en cuanto a procedimiento, siendo éste el señalado por la CTOTU de Córdoba en sesión de 18 de junio de 2024, para subsanar las deficiencias que motivaron el acuerdo de aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística correspondiendo su toma de conocimiento a la Delegada Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de conformidad con la citada resolución.

4. En lo que se refiere a las determinaciones, cabe entender que se viene a subsanar las deficiencias señaladas en el antes acuerdo de la CTOTU de Córdoba, pudiendo procederse a la inscripción del instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento y a la publicación de las Normas Urbanísticas, reiterándose las consideraciones y valoraciones contenidas en el mismo.

En consecuencia se dispone lo siguiente:

Primero. Que se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en la resolución de la CTOTU de 18 de junio de 2024 y cumplimentada la comunicación a esta Delegación Territorial exigida en la misma, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.b) de la LOUA, según el informe del Servicio de Urbanismo de la presente Delegación Territorial de 28 de agosto de 2024.

Segundo. Que en base a lo dispuesto en la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del Territorio de Andalucía, se proceda a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda y en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico; y una vez realizada la inscripción, se proceda a la publicación del contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo previsto en el artículo 41.2 de la LOUA. Asimismo,

conforme a lo dispuesto en el artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se publicará junto al instrumento de planeamiento el estudio ambiental estratégico en la web de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Córdoba, 19 de septiembre de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

### ORDENANZAS REGULADORAS-FICHA

#### TÍTULO I

#### ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR «FUENTE CLARA»

#### CAPÍTULO 1

##### Disposiciones generales

##### Artículo 1. Ámbito de aplicación.

El presente documento de Clasificación de un sector como suelo urbanizable ordenado de uso industrial, ordena el suelo clasificado como no urbanizable de carácter rural campiña (SNU-R), determinado en el PGOU de Rute, aprobado definitivamente de manera parcial con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, con fecha 12 de julio de 2013 y publicado en BOJA, número 191 de fecha 30/09/2013.

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

##### Artículo 2. Vigencia y modificación.

1. El documento entrará en vigor desde la publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación, conforme al art. 38 de la LOUA, cuando se modifique alguna de las determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación, edificación o uso conforme a la calificación y estructura general definida en el presente documento.

##### Artículo 3. Obligatoriedad.

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras.

##### Artículo 4. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del documento se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Rute.

##### Artículo 5. Normas de aplicación.

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en el PGOU de Rute, aprobado definitivamente tras toma de conocimiento de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Córdoba de la subsanación de deficiencias del Plan General de

Ordenación Urbanística de Rute y su Normativa Urbanística, de fecha 5 de marzo de 2024 (BOJA núm. 59, de 25 de marzo de 2024), así como aquellos documentos integrados de las Modificaciones Puntuales Aprobadas Definitivamente, salvo en los apartados suspendidos.

2. En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, éstas se especifican en estas Ordenanzas Reguladoras.

## CAPÍTULO 2

### Desarrollo y ejecución

#### Artículo 6. Unidades de ejecución.

A efectos del desarrollo y ejecución del presente documento se establecen una única Unidad de ejecución que comprende la totalidad del Sector, denominada como tal U.E. «Fuente Clara», cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en las Normas Urbanísticas, en concordancia con las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 7. Sistema de actuación.

1. Debido a que la totalidad del suelo del ámbito pertenece a un único propietario, se establece la reparcelación voluntaria en los términos establecidos en el artículo 104.2 de la LOUA.

2. Se establecería el sistema de actuación para la unidad de ejecución mediante compensación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU y la Sección Cuarta, Capítulo II, Título IV de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en caso de existencia de dos o más propietarios.

3. La parcelación será la determinada en el plano de ordenación del ámbito.

#### Artículo 8. Instrumentos complementarios de ordenación.

##### Estudios de detalle.

a) Se podrán formular estudios de detalles, siempre que su ámbito comprenda una manzana completa de la ordenación determinada en el Documento de Planeamiento, con las finalidades exclusivas establecidas en relación al artículo 15.1. de la LOUA.

b) Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del documento en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del estudio de detalle y en concordancia a las condiciones establecidas artículo 15.2 de la LOUA.

c) El contenido de los estudios de detalle será el previsto en el planeamiento vigente.

#### Artículo 9. Instrumentos de ejecución material.

##### Unidad de ejecución.

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del documento se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al artículo 16 del Planeamiento Vigente.

#### Artículo 10. Previsión de plazos para el cumplimiento de deberes.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales, para la adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo, se establecen en la Ficha Urbanística.

a) La duración de las obras de Urbanización para todo el ámbito no superará en cualquier caso el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento General.

b) El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación será de tres años desde la aprobación definitiva del Instrumento de Planeamiento General.

c. La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple los plazos anteriores, debiendo acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

### CAPÍTULO 3

#### Ordenanzas reguladoras de zona industrial

##### Artículo 11. Zonificación.

En el presente documento se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

- a) Zonificación Industrial Fuente Clara (IN-FC).
- b) Zona destinada a Sistema Local de Equipamientos Dotacionales Públicos (SL-EQ).
- c) Zona destinada a Sistema Local de Espacios Libres (SL-EL).

##### Artículo 12. Definición y Tipología «Industrial Fuente Clara» (IN-FC).

Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en el plano de ordenación «ORD07» como IN-FC.

Responde a la tipología de edificación industrial implantada en la parcela 1.

Corresponderán a la implantación de los usos industriales señalados en el artículo 49 del planeamiento vigente.

##### Artículo 13. Condiciones de Ordenación «Industrial Fuente Clara» (IN-FC).

###### 1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima es la señalada en el plano de ordenación ya que queda prohibida su segregación.

###### 2. Edificabilidad neta máxima.

La edificabilidad neta de la parcela se establece en 1,10 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

###### 3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

Coincidentes con el lindero de la parcela, permitiendo retranqueos para una mejor composición arquitectónica.

##### Artículo 14. Condiciones de Edificación «Industrial Fuente Clara» (IN-FC).

###### 1. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será la resultante de la aplicación de los parámetros de ordenación y edificación de la presente sección.

###### 2. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja+1), no exigiéndose un número de mínimo de plantas.

b) Debido a la topografía del terreno y al objeto de evitar grandes movimientos de terreno, se establece con carácter general una altura máxima de edificación de catorce (14) metros. La altura se medirá desde la cota superior del suelo donde este ubicada la planta baja. En caso de existencia de sótano, la altura se establecerá desde la cota superior del suelo de la planta sótano.

c) En el lindero cuya fachada recae a la carretera A-331 la limitación de altura máxima se establece en once (11) metros.

###### 3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de tres (3) metros. No se fijan alturas libres máximas de plantas. En el caso de pasillos, aseos y zonas de instalaciones, esta altura podrá reducirse a un mínimo de 2,40 metros.

###### 4. Ordenanza de valla.

###### a) Parcela edificada:

Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar valla de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y

transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) Los parámetros anteriores pueden ser modificados si el órgano competente en materia de aguas estimara la necesidad de su alteración.

c) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la linde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 15. Regulación de los usos. «Industrial Fuente Clara» (IN-FC).

Se admiten los siguientes usos definidos en el artículo 49 del planeamiento vigente.

1. Usos cualificados.

Industria de Producción en 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Categoría, salvo industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

a) 1.<sup>a</sup> Categoría: Industrias compatibles o complementarias con la residencia.

b) 2.<sup>a</sup> Categoría: Industrias que requieren uso exclusivo o predominante.

c) 3.<sup>a</sup> Categoría: Industrias incompatibles con el núcleo de población.

2. Usos compatibles.

a) Terciario: Comercio en la categoría de Local Comercial con acceso propio e independiente; Oficinas; y Salas de Reunión sin espectáculos.

3. Usos complementarios.

Garaje en 1.<sup>a</sup> Categoría (aquel que no se ubica en edificios o parcelas exclusivos para este uso).

## CAPÍTULO 4

### Ordenanza de los equipamientos dotacionales y servicios públicos

Artículo 16. Delimitación y tipología.

Comprende las zonas o reservas de suelo para Sistemas Locales de Equipamiento grafiadas y delimitadas en el plano de ordenación «ORD07» como SL-EQ y SL-ST.

Serán regulados por lo determinado en el Capítulo 11-Ordenanza núm. 10 «Equipamientos y Servicios Públicos» del planeamiento vigente.

Responde a tipologías de edificación que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos expuestos en el apartado 152 del planeamiento vigente.

Artículo 17. Condiciones de ordenación de los equipamientos.

1. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima es la señalada en el plano de ordenación para cada zona de equipamiento.

2. Edificabilidad neta máxima.

Será de aplicación el artículo 156 del planeamiento vigente.

3. Alineaciones y separaciones a linderos públicos y privados.

Será de aplicación el artículo 154 del planeamiento vigente.

a) No deben quedar medianeras al descubierto.

b) Si las parcelas colindantes están clasificadas como suelo no urbanizable, deberán separarse de los linderos laterales y testeros una distancia igual o superior a la mitad (1/2) de la altura de la edificación, y como mínimo tres (3) metros.

Artículo 18. Condiciones de Edificación de equipamientos.

1. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será el que se derive de la aplicación de los artículos 154, 155 y 156 del planeamiento vigente, en función de las condiciones

de ubicación en la parcela, la altura de la edificación y el coeficiente de edificabilidad a aplicar.

2. Altura máxima edificable y número de plantas máximo.

Será de aplicación el artículo 155 del planeamiento vigente, con un máximo de altura de (PB+2).

3. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de dos con seis (2,6) metros, No fijándose alturas libres máximas de plantas. En el caso de pasillos, aseos y zonas de instalaciones, esta altura podrá reducirse a un mínimo de 2,40 metros.

4. Ordenanza de valla.

a) Parcela edificada:

Vallas alineadas a vial: Se podrá realizar valla de 0,70 metro de altura, a base de elementos sólidos y opacos, debiendo disponerse encima un cerramiento ligero y transparente de 1,10 metros de altura. Estas alturas deberán referenciarse a las rasantes del viario al que presenten fachada. En caso de rasante con pendiente, las alturas indicadas deberán tomarse en el punto medio de tramos que presenten desniveles no mayores a 80 cm.

b) La alineación de las vallas coincidirá, en todo caso, con la linde, y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

Artículo 19. Regulación de los usos.

Se admiten los siguientes usos definidos en el artículo 152 del planeamiento vigente.

1. Usos cualificados.

a) Parcela SL-EQ.

Cualquiera de los definidos en el artículo 152.1 del planeamiento vigente, salvo Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales.

b) Parcela SL-ST.

Sólo se permiten Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales.

2. Usos compatibles.

a) En la parcela SL-EQ según lo expresado en el artículo 153.2 del planeamiento vigente, salvo Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales.

b) En la parcela SL-ST no se podrán ubicar usos compatibles, ni siquiera los previstos en el artículo 153.2.

## CAPÍTULO 5

### Ordenanza de espacios libres

Artículo 20. Delimitación y tipología.

Comprende las zonas o reservas de suelo para Sistemas Locales de Espacios Libres grafiadas y delimitadas en el plano de ordenación «ORD07» como SL-EL.

Artículo 21. Condiciones de ordenación.

1. Serán regulados por lo determinado en el Capítulo 12 - Ordenanza núm.11 «Parques y Jardines» del planeamiento vigente.

2. En los espacios libres colindantes al Arroyo de Fuente Clara se deberá tener en cuenta la posible afección al hábitat natural del Arroyo y su legislación de aplicación.

(Dicho espacio y la flora, incluyendo la forestal, y la fauna silvestre que lo habitan son objeto de protección por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y, en materia forestal por la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes).

c) No se degradará la vegetación de ribera existente.

d) Se permitirá la integración del cauce en las condiciones que señale el órgano sectorial competente, de forma que la vegetación próxima al este, sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes, y mejorando las condiciones ambientales del cauce y sus márgenes para facilitar su mantenimiento y conservación.

e) Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida, y la ordenación a adoptar favorecerá el desagüe de estas.

3. En el diseño y ejecución de las zonas verdes que se contemplen, se deberán utilizar especies autóctonas y representativas de la flora local, estando prohibida la utilización de especies exóticas, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. Se evitará la creación de espacios con césped debido a su exigente cuidado y la gran cantidad de agua necesaria para su mantenimiento. En las zonas ajardinadas se deberá optar por la implantación de especies herbáceas tapizantes adaptadas al régimen climático mediterráneo y resistentes a condiciones de sequía.

#### FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

## NORMATIVA URBANÍSTICA \_ FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

## CONTENIDO URBANÍSTICO

<b>DENOMINACIÓN</b>			
SLUzO/AR4ind/IN-FC	"FUENTE CLARA"		
<b>DEFINICION DE AMBITO</b>			
Superficie Bruta:	41.005,41 m <sup>2</sup>	Tipo:	SECTOR
<b>REGIMEN DEL UELO (*)</b>			
Clasificación:	URBANIZABLE	Categoría	ORDENADO
<b>USO E INTENSIDAD GLOBAL</b>			
Uso:	INDUSTRIAL	Densidad:	--viv/ha
Edificabilidad:	0,5008 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Nº máximo de viviendas:	-- viviendas
<b>APROVECHAMIENTO</b>			
Área de Reservas:			
Aprov. Medio (*): <b>0,5008 UA/m<sup>2</sup>s</b>			
Aprov. Objetivo:			
Coef. de ponderación:			
Aprov. Homogenizado:			
Aprov. Subjetivo:			
Exceso Aprov. Subjetivo:			
Aprov. Municipal:			
<b>(1) RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (*)</b>			
Edificabilidad:	-	Nº máximo de viviendas:	-
<b>RESERVA PARA DOTACIONES LOCALES</b>			
Espacios Libres:	23,36% Superficie del área (9.579,67m <sup>2</sup> )	Parques y Jardines. PJ01:	3.321,28m <sup>2</sup> s / PJ02: 1.407,06m <sup>2</sup> s
Total Parques y Jardines: 4.728,34m <sup>2</sup> s (11,53%)			
Equipamientos:	5,51% Superficie del área (2.261,10m <sup>2</sup> )		
Aparcamiento Público:	121 plazas (7 de ellas para discapacitados).		
Aparcamiento Privado:	209 plazas (En interior de la parcela industrial).		
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>			
Ordenanza:	INDUSTRIAL FUENTE CLARA (IN-FN)		
Otros Usos:	Los indicados en las ordenanzas reguladoras específicas de la Innovación		
<b>PLAZOS DE EJECUCION Y GESTION</b>			
<b>Prevención de gestión:</b>		<b>Plazos de Ejecución:</b>	
Tipo de iniciativa preferente: Privada		De la urbanización: 2 años desde la ApDefinitiva del Inst. Planeam. General	
		De la edificación: 3 años desde la ApDefinitiva del Inst. Planeam. General	
<b>UNIDADES DE EJECUCIÓN</b>			
Una única Unidad de Ejecución tal y como establece su ordenanza reguladora.			
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA</b>			
<b>Ordenanza:</b>	Conforme a la calificación establecida en el plano de ORDENACION ORD07.		
<b>Alineaciones y rasantes:</b>	Conforme a las definidas en el plano de ORDENACION ORD07 y ordenanzas reguladoras		
<b>Altura y número de plantas:</b>	Las expresadas en las ordenanzas reguladoras		
<b>Usos de los equipamientos:</b>	Según ordenanzas reguladoras.		

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

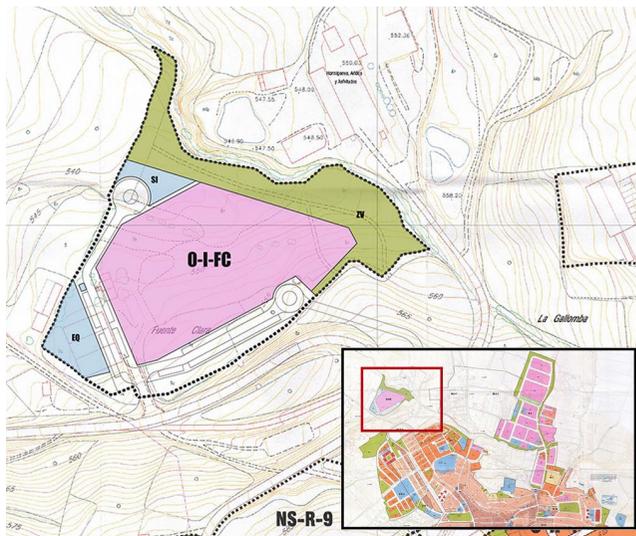
(1) Excepción art. 3.1.b Decreto 11/2008

Equipo redactor: José Carlos Rico Córdoba(Arquitecto) – José Mº Marín García (Licenciado en Ciencias Ambientales) FECHA: junio 2024

Código seguro de verificación (CSV):  
656E 37B3 E0F5 F25E EE01Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.rute.es/sede> (Validación de documentos)

Firmado por el Secretario General D. CAMACHO ALONSO ALBERTO el 23-07-2024

## PLANO DE SITUACIÓN Y ORDENACIÓN



Integrar un suelo adecuado para uso industrial, que posibilite continuar con el desarrollo de productos y proyectos de alto valor añadido en el municipio, manteniendo cerca de la población una actividad con gran relevancia en el tejido económico y productivo, favoreciendo la consolidación de la industria local y la modernización de las instalaciones industriales.

Localización de los espacios libres en torno a los usos lucrativos, entendidos como continuidad del espacio fluvial del arroyo de la Fuente Clara y elemento atenuador de la implantación teniendo en cuenta las medidas en relación al tratamiento de los bordes y la vegetación que se enuncian en las ordenanzas reguladoras.

Favorecer la conexión con el dominio público pecuario y la previsión de continuidad espacial con los suelos de interés paisajístico y etnológico del municipio, como continuidad de la red de infraestructura verde formulada en las nuevas Agendas de Desarrollo sostenible municipales.

Se realizará mejora de conexión al ámbito con la A-331 como obra exterior del mismo.



## ORDENANZAS MODIFICADAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## CAPÍTULO 2

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Artículo 168. Definición del suelo urbanizable ordenado.

1. Constituyen esta categoría de suelo aquellos terrenos del suelo urbanizable para los que el Plan General establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2. Los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Reparcelación de los sectores de suelo urbanizable ordenado se presentarán en el plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del PGOU.

3. La delimitación de sectores del suelo urbanizable ordenado se recoge en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación a escala 1/2.000 con el código «O», seguida de una letra «R» para los sectores de uso global residencial e «I» para el sector de uso global industrial, junto con un número ordinal correspondiente a cada ámbito.

Artículo 169. Aprovechamiento medio del suelo urbanizable ordenado.

1. El suelo urbanizable ordenado se divide en cuatro áreas de reparto, dos de uso global residencial y dos de uso global industrial.

2. Para cada Área de Reparto se establece un aprovechamiento medio, referido al uso y tipología característico del área.

3. Se establecen coeficientes de ponderación de uso-tipología, que son los que se determinan a continuación:

- Vivienda Plurifamiliar Protegida: 0,60.
- Vivienda Plurifamiliar Libre: 1,00.
- Vivienda Unifamiliar Aislada Libre: 2,29.
- Vivienda Unifamiliar Adosada Libre: 1,50.

Además, se considera el uso-tipología de industria que interviene en el Área de Reparto de uso global industrial integrada por dos sectores y en el área de reparto de Las Pozas.

4. Para cada área o sector se establece un coeficiente de ponderación que tiene el valor de 1.

5. En el cuadro incluido en este artículo se refleja el cálculo del aprovechamiento de las tres Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable ordenado que se localizan todas ellas en el núcleo urbano de Rute.

a) El Área de Reparto 1 de uso global residencial integra el sector O-R-1 que corresponde al polígono 3 del sector R1 delimitado en el planeamiento vigente que aún no ha sido desarrollado, ya que el resto del sector se integra en la delimitación del suelo urbano consolidado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.b) 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, no es necesario fijar la reserva de vivienda protegida al tener fijada su ordenación pormenorizada en el Plan Parcial del Sector que fue aprobado definitivamente el 5 de abril de 2002, y por tanto con anterioridad al 20 de enero de 2007.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 1 es de cero con ochenta y dos mil doscientos cuarenta y cuatro (0,82244) metros cuadrados de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

00307811

b) El Área de Reparto 2 de uso global residencial integra los 5 sectores O-R-2, O-R-3, O-R-4, O-R-5 y O-R-10, así como los sistemas generales adscritos en los bordes oeste y este del núcleo urbano de Rute, así como el sistema general de equipamiento y el viario colindante situado entre la travesía de la carretera y el sector O-R-1- Esta Área de Reparto integra el mínimo del treinta por ciento (30%) de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A)b) de la LOUA.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 2 es de cero con cincuenta y cinco mil cuatrocientos doce (0,55412) metros cuadrados construibles de residencial en tipología de vivienda plurifamiliar de régimen libre por metro cuadrado de suelo.

c) El Área de Reparto 3 de uso global industrial integra el sector O-I-4 delimitado en el borde norte del núcleo urbano de Rute.

El aprovechamiento medio de esta Área de Reparto 3 es de cero con cincuenta y tres mil quinientos noventa y ocho (0,53598) metros cuadrados construibles de industrial por metro cuadrado de suelo.

d) El Área de Reparto 4ind de uso global industrial integra el sector O-I-FC delimitado en el borde norte del núcleo urbano. Su aprovechamiento medio es de cero con cinco mil ochenta y ocho (0,5088) metros cuadrados construibles de industrial por metro cuadrado de suelo.

6. La regulación de las áreas de Suelo Urbanizable Ordenado se efectúa en el presente capítulo mediante una ficha en la que se recoge el cuadro de características y la normativa aplicable a cada una de las unidades de ordenación delimitadas. Se incluye un anexo para cada sector con el resto de determinaciones que definen su ordenación completa.

TALES-UR S.C.P.

6. La regulación de las áreas de Suelo Urbanizable Ordenado se efectúa en el presente Capítulo mediante una ficha en la que se recoge el cuadro de características y la normativa aplicable a cada una de las unidades de ordenación delimitadas. Se incluye un Anexo para cada sector con el resto de determinaciones que definen su ordenación completa.

**d) El Área de Reparto 4ind de uso global industrial integra el sector O-I-FC delimitado en el borde norte del núcleo urbano. Su aprovechamiento medio es de cero con cinco mil ochenta y ocho (0,5088) metros cuadrados construibles de industrial por metro cuadrado de suelo.**

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE S (m²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	Nº Vdas.	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACION USO Y TIPOLOGIA P <sub>1</sub>	COEFICIENTE PONDERACION SECTOR P <sub>2</sub>	E x P <sub>1</sub> x P <sub>2</sub> (U.A.)	A. AREA o SECTOR (U.A./S)	A. MEDIO (U.A./S total)
O-R-1	Residencial	3.229,98	2,079	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	48	6.715,84	1,00	1,00	6.715,84	0,82244	
	Sector	8.165,79									
<b>TOTAL AR-1 URBANIZABLE NNSS-88</b>		<b>8.165,79</b>	<b>0,822</b>		<b>48</b>	<b>6.715,84</b>			<b>6.715,84</b>		<b>0,82244</b>
O-R-2	RONDA DEL FRESNO	Residencial	36.450,09	0,420	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	75	15.327,17	2,29	1,00	35.099,21	
			4397,08	1,168	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	51	5.137,50	0,60	1,00	3.082,50	
<b>Subtotal SECTOR O-R-2</b>		<b>68.904,62</b>	<b>0,297</b>		<b>126</b>	<b>20.464,67</b>			<b>38.181,71</b>	<b>0,55412</b>	
O-R-3	CABILDO CASTILLEJOS	Residencial	51.901,46	0,437	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA LIBRE	119	22.656,57	2,29	1,00	51.883,55	
			11.909,57	0,898	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	84	10.696,00	0,60	1,00	6.417,60	
<b>Subtotal SECTOR O-R-3</b>		<b>105.213,15</b>	<b>0,317</b>		<b>203</b>	<b>33.352,57</b>			<b>58.301,15</b>	<b>0,55412</b>	
O-R-4	EL PRADILLO	Residencial	6.664,41	0,437	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	67	13.519,96	1,00	1,00	13.519,96	
			5.182,22	0,898	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	119	15.314,81	0,60	1,00	9.188,88	
<b>Subtotal SECTOR O-R-4</b>		<b>28.834,77</b>	<b>1,000</b>		<b>186</b>	<b>28.834,77</b>			<b>22.708,85</b>	<b>0,78755</b>	
O-R-5	BORDE NOROESTE RUTE	Residencial	20.316,38	1,879	VIVIENDA PLURIFAMILIAR LIBRE	197	38.181,71	1,00	1,00	38.181,71	
			5.719,10	2,506	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	150	19.168,41	0,60	1,00	11.501,05	
<b>Subtotal SECTOR O-R-5</b>		<b>72.871,82</b>	<b>0,787</b>		<b>347</b>	<b>57.350,12</b>			<b>49.682,76</b>	<b>0,68178</b>	
O-R-10	OESTE Ctra. A-331	Residencial	3.381,04	0,809	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA LIBRE	15	2.734,14	1,50	1,00	4.101,22	
			810,01	1,447	VIVIENDA PLURIFAMILIAR PROTEGIDA	10	1.731,87	0,60	1,00	703,07	
<b>Subtotal SECTOR O-R-10</b>		<b>8.670,11</b>	<b>0,451</b>		<b>25</b>	<b>3.905,92</b>			<b>4.804,28</b>	<b>0,55412</b>	
<b>Total SECTORES sin Sistemas Generales</b>		<b>284.494,47</b>			<b>887</b>	<b>143.908,05</b>			<b>173.678,75</b>	<b>0,61048</b>	
SG-ZV-1	ZONA VERDE NOROESTE de Rute	19.012,00									
SG-ZV-2	ZONA VERDE ESTE de Rute	5.246,90									
SG-SU-3	EQUIPAMIENTO junto OR-1	4.676,00									
<b>Subtotal SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS</b>		<b>28.934,90</b>									
<b>TOTAL AR-2 URBANIZABLE NUEVO</b>		<b>313.429,37</b>			<b>887</b>	<b>143.908,05</b>			<b>173.678,75</b>	<b>0,55412</b>	



Código seguro de verificación (CSV):  
20CC 683F 8023 0A15 2021  
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en  
http://www.rute.es/verif (Validación de documentos)  
Firmado por el Secretario General D. CARMEN ALONSO ALBERTO #125072024



Aprobación subsanación de Deficiencias de la Innovación del PGOU de Rute para clasificar un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial Denominado SOU Fuente-Clara, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Rute, celebrado en sesión ordinaria de fecha 19 de julio de 2024.

TALES-UR S.C.P.

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIES (m²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P <sub>u</sub>	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P <sub>s</sub>	E x P <sub>u</sub> x P <sub>s</sub> (U.A.)	Ap. AREA o SECTOR (U.A./S)	Ap. MEDIO (U.A./S total)
O-I-4	CAMINO DE LAS POZAS	Industrial	119.516,28	1,00886	INDUSTRIAL	120.574,92	1,00	120.574,92		
		Sector	224.961,61							
<b>TOTAL AR-3 URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL</b>		<b>224.961,61</b>	<b>0,53598</b>		<b>120.574,92</b>			<b>120.574,92</b>		<b>0,53598</b>

SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIES (m²)	INDICE EDIFIC.	ZONA	EDIFICABILIDAD E (m²/techo)	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO Y TIPOLOGÍA P <sub>u</sub>	COEFICIENTE PONDERACIÓN SECTOR P <sub>s</sub>	E x P <sub>u</sub> x P <sub>s</sub> (U.A.)	Ap. AREA o SECTOR (U.A./S)	Ap. MEDIO (U.A./S total)
O-I-FC	FUENTE CLARA	Industrial	18.965,70	1,10	INDUSTRIAL	20.862,27	1,00	20.862,27		
		Sector	41.005,41							
<b>TOTAL AR-4 URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL</b>		<b>41.005,41</b>	<b>0,6007</b>		<b>20.862,27</b>			<b>20.862,27</b>		<b>0,5088</b>

**Artículo 170. Fichas de los sectores de suelo urbanizable ordenado**

Ayuntamiento de **RUTE**  
Dirección General de Urbanismo

Plan General de  
Ordenación Urbanística

NORMAS URBANÍSTICAS  
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

PÁGINA 78

A	Comunidad de Promoción, Ordenación del Territorio y Planificación Urbanística
TOMA DE CONOCIMIENTO	
29 AGOSTO 2024	

Córdoba, 19 de septiembre de 2024.- La Delegada, María del Carmen Granados García.

00307811

Código seguro de verificación (CSV):  
**20CC 683F 8023 0A15 2024**

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.rute.es/boja> (Validación de documentos)  
Firmado por el Secretario General D. CARMEN ALONSO ALBERTO #129372024

20CC683F80230A152024

