**Exp. GEX.: 2024 / 9321** **Rfa.: VH(24-035)U13**

PROGRAMA DE ASISTENCIA URBANÍSTICA (PAU)

# INFORME PREVIO A MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL

[Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA, art. 78]

| | |
|---|---|
| **MUNICIPIO:** | Villaharta. |
| **OBJETO:** | Modificación del Planeamiento General Vigente de Villaharta. Clasificación de Suelo Industrial Ordenado. |
| **PROMOTOR:** | Ayuntamiento de Villaharta. |
| **REF. CATASTRAL:** | 14068A003001190000FO, 14068A003001180000FM. |
| **REDACTOR PLAN:** | Antonio Estrella Lara (Arquitecto), Gloria Parejo Cano y Stela Mª Alcántara Guerrero (Biólogas) |
| **FASE DE APROBACIÓN:** | Aprobación Inicial. |
| **GEORREFERENCIA:** | 12977, 16068. |

## 1. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación del PGOU de Villaharta tiene por objeto la delimitación y ordenación de un nuevo sector de uso industrial. Con ello se pretende la ampliación del pequeño Polígono Industrial La Nava, situado en el extremo sur de la carretera A-3176 (CO-420), principal vía de acceso a Villaharta desde la carretera N-432 Badajoz – Granada.

*Situación del P.I. La Nava respecto a vías de comunicación y otras áreas industriales*



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_depu_01

Promueve esta modificación el Excmo. Ayuntamiento de Villaharta con el fin de proceder a la clasificación y ordenación de unos terrenos contiguos por el sur al Polígono Industrial La Nava, para ampliarlo, dada la escasez de suelo para usos productivos que existe en el municipio de Villaharta.

El ámbito de la ampliación engloba a unos terrenos clasificados actualmente en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural "Serrana del Carril", suelos, según el propio PGOU (apartado 7.3 de su Memoria de Ordenación) con mayor aptitud para futuros crecimientos del suelo urbano, así como para la instalación de industrias o servicios. Estos suelos no tienen ninguna protección específica.

En Villaharta existe, además un Sector de Suelo Urbanizable Industrial Transitorio denominado PP-I1 "Camino del Mimbre", de 3,80Ha de superficie, que se encuentra sin desarrollar. La falta de iniciativa de desarrollo de ese sector es consecuencia de su posición respecto a las vías principales de comunicación, la topografía existente y la demanda local que reclama otras ubicaciones.

## 2. ANTECEDENTES. ACTOS ADMINISTRATIVOS PREVIOS

Trámite ambiental:

Remisión del Documento Inicial Estratégico y el Borrador del Plan al órgano ambiental para su evaluación ambiental ordinaria, con fecha 22-12-2021.

Admisión a trámite de la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica con fecha 02-02-2022.

Emisión del Documento de Alcance por la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul con fecha 10-10-2022.

Emisión de informe por el que se indica la no necesariedad de iniciar de nuevo el trámite ambiental ante los cambios planteados en la innovación del PGOU de Villaharta, con fecha 07-07-2023.

Trámite salud:

Presentación por el Ayuntamiento de Villaharta ante la Consejería de Salud y Consumo de la solicitud de información sobre la necesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto en la Salud (EIS), con arreglo al del trámite de consultas previas (art. 13 Decreto 169/2014).

Con fecha 19 de enero de 2023, la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Salud y Consumo, comunica al Ayuntamiento de Villaharta que la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de EIS.

## 3. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

La Innovación esta compuesta por los siguientes documentos:

**I. DATOS IDENTIFICATIVOS. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN Y REDACTOR.**

**II. MEMORIA EXPOSITIVA. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.**



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

II.1. ANTECEDENTES.
II.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
II.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN y de su tramitación conforme a la LOUA.
II.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. Características de los terrenos.
II.4.1. ÁMBITO. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN RESPECTO AL BORRADOR DEL PLAN.
II.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.
II.4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
II.4.4. SERVICIOS EXISTENTES.
II.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.
II.6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.
II.6.1. AFECCIONES TERRITORIALES.
II.6.2. AFECCIONES AMBIENTALES.
II.6.3. AFECCIONES SECTORIALES.

**III. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.**

III.1. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN.
III.2. ALTERNATIVA 0: no modificación del planeamiento.
III.3. ALTERNATIVA 1.
III.4. ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA DEL PLAN PROPUESTA.
III.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.
III.6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ordenación y cumplimiento de estándares.
III.6.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.
III.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
III.6.3. ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA.
III.7. INFRAESTRUCTURAS.
III.7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS.
III.7.2. RED DE ALCANTARILLADO.
III.7.3. RED DE TELECOMUNICACIONES.
III.7.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
III.7.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
III.8. GESTIÓN.

**IV. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL: DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN.**

**V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

**VI. PLAN DE ETAPAS.**

**VII. NORMATIVA URBANÍSTICA.**

**VIII. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL NUEVO SECTOR SUO/SI/2/08.**

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO
ANEXO II: INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS
ANEXO III: TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS DE IMPACTO EN LA SALUD
ANEXO IV: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

## 4. ÁMBITO, PLANEAMIENTO VIGENTE Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES.

### 4.1 Descripción del ámbito



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

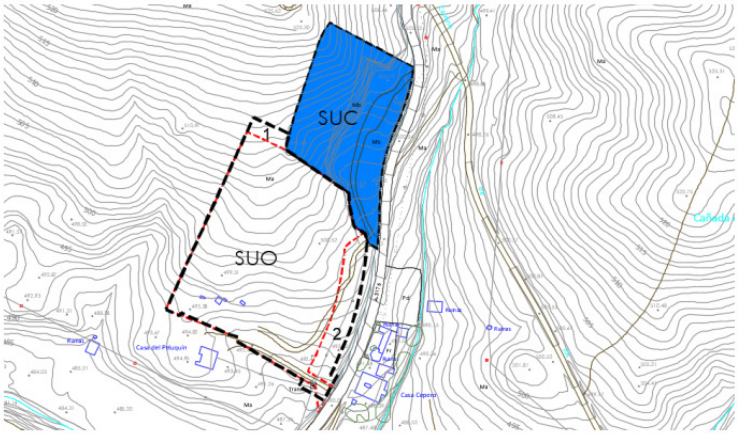
Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

El ámbito de la Modificación está constituido por los terrenos ubicados al sur del Polígono Industrial La Nava, con frente a la carretera A-3176, que cuentan con una superficie de 1,95 Ha y presentan una ligera pendiente descendente en dirección sur.

Cabe advertir, que la delimitación final del ámbito de actuación contempla dos ajustes respecto a la delimitación contemplada en el Borrador y en el DIE:

1. El primero en la esquina norte donde se amplía mínimamente (0,04Ha) para destinar esa porción de terreno a Espacio Libre, de forma que la parcelación prevista pueda mantenerse sin comprometer la distancia de 15m obligatoria a terrenos forestales (art. 24.1 del D247/2001). Esta ampliación se hace sobre parcela propiedad del Ayuntamiento que no quedó en su totalidad incluida en suelo urbano industrial en su día.
2. El segundo ajuste es en el borde este, para incluir la franja de terreno de 0,20Ha que en la propuesta del Borrador quedaba segregada de su finca matriz entre el suelo industrial y la carretera, suponiendo un grave perjuicio para sus propietarios que verían esta pequeña porción de terreno aislada del resto de su propiedad, pero también impidiendo el necesario tratamiento dicho terreno que, en una visión desde la carretera, aparece en primer plano como fachada del nuevo suelo industrial. El límite de esta franja se correspondía con la línea de no edificación de la carretera A-3176.




*Ajuste 1: Para espacio libre de separación a zona forestal*

*Ajuste 2: Para espacio libre de tratamiento paisajístico hacia la carretera.*

*Comparativa de la delimitación de SUO propuesta (negro) respecto a la inicial del Borrador (rojo).*

Las características principales de los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación son:

- Superficie afectada: 19.515m2 (1,95Ha)
- Los límites geográficos son:
  - Al Norte: Viario y espacio libre del Polígono Industrial La Nava y parcela de suelo no urbanizable.
  - Al Sur: Camino de acceso a edificación existente y parcela en suelo no urbanizable, de carácter natural adehesado.



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

- Al Este: Carretera A-3176 de acceso a Villaharta desde la N-432
- Al Oeste: Parcela en suelo no urbanizable de natural adehesado.

- Clasificación de suelo donde se localiza: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural “Serrana del Carril”.
- Topografía: La pendiente natural de terreno desciende desde el norte (cota en 512 en vértice norte) hacia el sur (cota 490 en vértice sur). No existen cursos de agua.
- Construcciones existentes: En el interior del ámbito, en el extremo suroeste existe una pequeña edificación agropecuaria de unos 30m2 actualmente sin uso y en estado ruinoso. No existen más construcciones, salvo un pozo de captación de agua y los elementos funcionales del camino existente en el borde sur, de acceso desde la carretera A-316, consistentes en paso de cuneta.

*Situación de los terrenos sobre Ortofotografía de 2016*

**Estructura de la Propiedad:**

Los terrenos afectados por la modificación que se propone forman parte de tres parcelas catastrales, cuyos datos identificativos y de superficie son los que se recogen en la tabla siguiente.

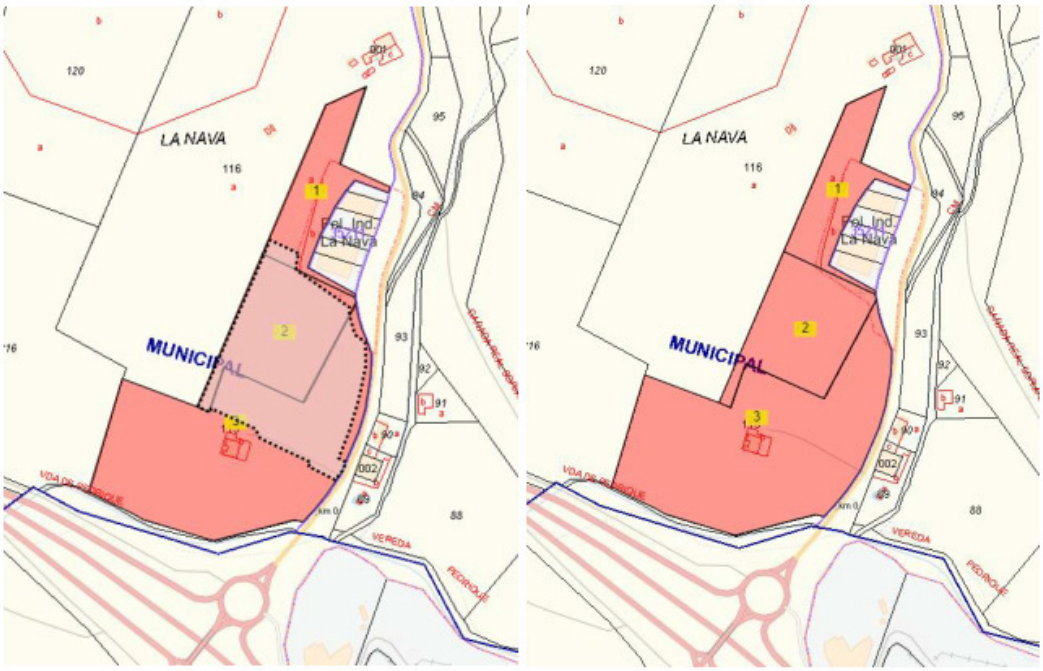


Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01




*Delimitación del ámbito de la modificación sobre cartografía catastral*

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

| Finca | | Referencia Catastral | | Suelo | Propietario / Domicilio notific. | Superficie Catastral | Superficie en el ámbito | % s/ ámbito |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Polígono 3 Parcela 117 | 14068A00300117 | a | RUSTICO | | 4.808,00 m2 | 412,54 m2 | 2,11% |
| | | | b | URBANO | | 2.261,00 m2 | 00,00 m2 | |
| 2 | Polígono 3 Parcela 118 | 14068A00300118 | | RUSTICO | | 10.569,00 m2 | 10.315,91 m2 | 52,86% |
| 3 | Polígono 3 Parcela 119 | 14068A00300119 | | RUSTICO | | 30.044,00 m2 | 8.787,07 m2 | 45,03% |
| | | | | TOTAL SUELO | | | **19.515,52 m2** | |

En el ámbito de la modificación no existen edificaciones ni infraestructuras urbanas, si bien al ser colindante con el Polígono Industrial La Nava asegura en la mayoría de los casos la conexión con las infraestructuras y servicios urbanísticos existentes que le dan soporte.



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

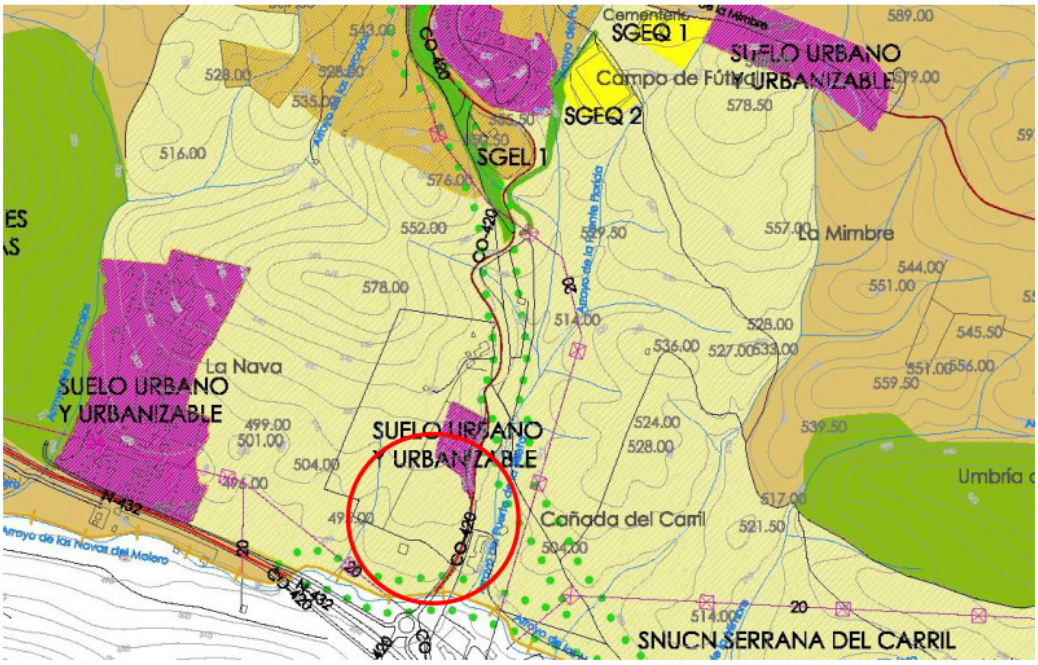
Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

### 4.2. Determinaciones del planeamiento vigente

El Plan General de Ordenación Urbanística de Villaharta, aprobado definitivamente con fecha 11-08-2009. No existe ningún documento de Modificación del PGOU aprobado hasta la fecha.

Todos los suelos incluidos en la presente Modificación se encuentran clasificados por el PGOU de Villaharta como Suelo No Urbanizable, casi todos dentro de la categoría Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Serrana del Carril (en amarillo claro en la imagen adjunta).




*Extracto del Plano O3.Ordenación Completa en Suelo No Urbanizable del PGOU de Villaharta.*

### 4.3 Otras consideraciones

A priori, se aprecian las siguientes afecciones sectoriales,

A. Territoriales:

Los referentes territoriales del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades: Villaharta se encuentra incluido en el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, en concreto, en el Centro Regional de Córdoba, siendo un asentamiento cabecera municipal.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

- Los Dominios Territoriales: Villaharta pertenece al Dominio Territorial Sierra Morena-Los Pedroches, identificado en el POTA como un dominio proveedor de recursos naturales, servicios ambientales y funciones de turismo natural y rural.
- Las Unidades Territoriales: Villaharta se encuentra dentro de la Unidad Territorial Centro Regional de Córdoba.

B. AMBIENTALES: Las afecciones desde el punto de vista ambiental de esta modificación de planeamiento se recogen en el Estudio Ambiental Estratégico, donde se describen y analizan en profundidad.

C. CARRETERAS: La única carretera que, por su proximidad, tiene afección sobre el ámbito es la carretera A-3176 (antigua CO-420), colindante al ámbito de la modificación por el este, "De Villaharta al Puerto del Caballón por Obejo", que pertenece a la Red complementaria de Córdoba de la Red de Carreteras de Andalucía por lo que le son de aplicación las disposiciones de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Al ser una vía convencional se estará a lo dispuesto tanto en el artículo 12 de la citada Ley, por la Zona de dominio público adyacente. La delimitación del Sector debe ajustarse para que no se vea afectado por la zonas de dominio público adyacente (art. 12) de la carretera A-3176 que ocupa una franja de terreno de tres metros de anchura desde la arista exterior de la explanación, y la ordenación debe tener en cuenta tanto las limitaciones de la propiedad, sobre todo en lo referente a la zona de no edificación, que con carácter general es de 25 metros (art.56) desde la arista exterior de la calzada, como los accesos a la carretera desde el nuevo sector que serán objeto de autorización por la Administración titular de la vía pudiendo establecer la misma, con carácter obligatorio, los lugares en los que tales accesos puedan construirse (art. 57).

El ámbito queda fuera de toda afección de la carretera N-432, situada al sur a una distancia mínima de unos 100m (distancia a la rotonda de enlace con la A-3176. Esta vía pertenece a la Red de Carreteras del Estado por lo que le son de aplicación las disposiciones de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y su Reglamento (RD 1812/1994)

D. VÍAS PECUARIAS: en el entorno del ámbito de estudio se localiza, la vía pecuaria denominada "Vereda de Pedrique o de los Pañeros" que discurre próxima al extremo sureste del ámbito con una anchura legal de 20,89 m clasificada en Proyecto de clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Villaharta, aprobado por en el por la Orden Ministerial de 20 de diciembre de 1957, aunque queda claramente fuera del ámbito.

Como se indica en el informe de la Consejería de Agricultura incluido en el Documento de Alcance, la delimitación del sector no afecta a ninguna Vía Pecuaria.

E. AGUAS: En aplicación del artículo 42 de Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, la consejería competente en materia de agua deberá emitir informe a este documento de Modificación tras su aprobación inicial.

Igualmente, el informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables.".

Al proponer en esta Modificación un sector para el crecimiento industrial de Villaharta, que comportará nuevas demandas de recursos hídricos, el informe se pronunciará sobre



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, así como sobre la adecuación del tratamiento de los vertidos a la legislación vigente.

- Aguas Superficiales: por el borde sur del ámbito de estudio discurre el Arroyo de las Navas de Molero, clasificado como SNU de especial protección incluido en la categoría de SNUEP Hidrológico, Cauces, Riberas y Márgenes. La Modificación tendrá que estudiar la afección en su caso de la zona de servidumbre, la zona de policía y las zonas inundables.

- Aguas Subterráneas: no existen acuíferos en los suelos afectados, que cuentan con una permeabilidad media y vulnerabilidad frente a la contaminación muy baja.

- Depuración: La depuración de Villaharta está pendiente de la construcción de la futura EDAR por lo que debe quedar garantizado el tratamiento de las aguas residuales mediante una nueva depuradora.

- Abastecimiento: Villaharta cuenta con un depósito municipal de 350 m3 debiendo, de igual forma que con la infraestructura de depuración, pronunciarse el órgano responsable de su gestión sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las demandas hídricas requeridas por este nuevo crecimiento industrial propuesto.

F. LEGISLACIÓN FORESTAL: los terrenos en los que se localiza esta Modificación son terrenos forestales, siéndole de aplicación la Ley 2/1992 de 15 de julio Forestal de Andalucía y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

También le es de aplicación la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales y su Reglamento (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre), siendo Zona de Peligro todo el término de Villaharta. En aplicación de la Ley se indican una serie de medidas que deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de innovación entre las que destacan:

- Presentar Plan de Autoprotección en el Municipio para su aprobación por la correspondiente Entidad Local en el que se establezcan medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos.

- “En los terrenos forestales todo núcleo de población, edificación, instalación de carácter industrial y urbanización, deberá mantener una franja de seguridad de 15 metros de anchura mínima, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea.

- La delimitación y ordenación del sector resuelve con espacios libres no edificados esa franja de 15m, facilitándose de esta manera su mantenimiento en las condiciones exigidas.

G. PATRIMONIO HISTÓRICO: En los suelos afectados por la presente Modificación no existen bienes inscritos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni Bienes de Interés Cultural, de los que se pudieran derivar afecciones normativas. En relación a la posible existencia de restos arqueológicos, el Estudio Previo realizó una consulta previa a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. En su respuesta, la administración se pronuncia sobre la inexistencia de afección arqueológica por lo que no cabe en principio adoptar cautelas, emitiendo, a efectos del art. 32 de la Ley 14/2007 del



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

Patrimonio Histórico de Andalucía, certificado de innecesariedad de realización de una actividad arqueológica preventiva.

H. SALUD: realizado el trámite de consultas previas, mediante presentación de solicitud el 30/11/2022 acompañada de una Memoria Resumen, se emite dictamen de la Consejería de Salud y Consumo con fecha 19/01/2023 en el que indica que "la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación de impacto en salud, siempre y cuando se cumplan los siguientes condicionantes:

- Que no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto de la información facilitada sobre el proyecto aportada en el trámite de consultas previas."
- Que a fecha de la firma de este escrito no se haya procedido a la aprobación inicial del mismo"

I. PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES: Lineas eléctricas: El entorno del ámbito de actuación cuenta con red de distribución aérea. Dicha línea discurre al sur del ámbito de la propuesta, atravesándolo en sentido sureste-noroeste. Es una línea aérea de distribución eléctrica de potencia 20 KV, sostenidas por apoyos en forma de torres metálicas. La alternativa 1, que incluye el sector del Estudio Previo, prevé el soterramiento de la red que discurre dentro del posible sector por lo que no será necesario establecer franjas de protección urbanística que limiten las edificaciones, tal y como establece la legislación aplicable a las instalaciones de energía eléctrica en relación a las servidumbres de vuelo y las distancias mínimas de seguridad, cruzamientos y paralelismos de los edificios, construcciones y zonas urbanas.

J. RUIDOS: En aplicación de la normativa de aplicación, el Reglamento que desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del Ruido (Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre) y el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 6/2012 de 17 de enero), la innovación del instrumento de planeamiento deberá incluir el Estudio Acústico correspondiente (art. 43 D 6/2012) con el contenido establecido por la IT.3 del citado Decreto.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

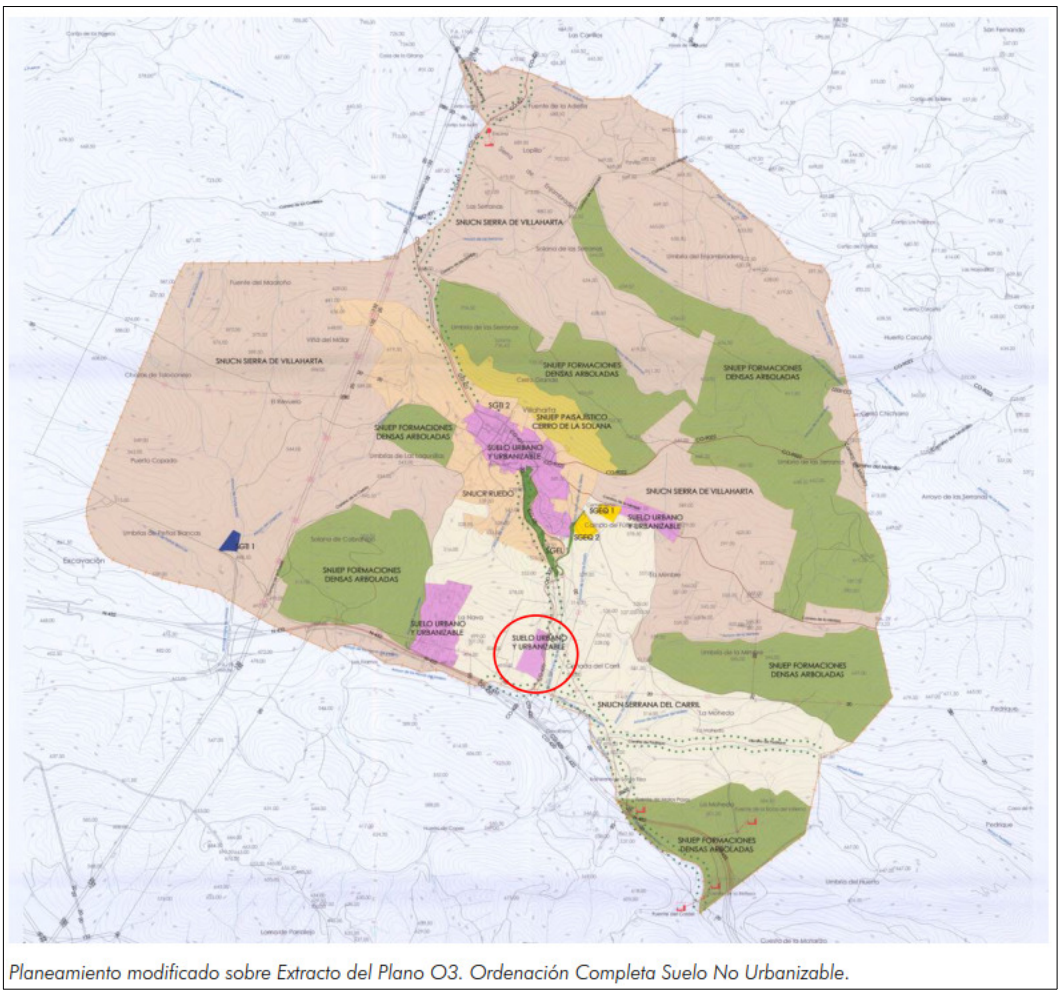
Esta Modificación Puntual consiste en una nueva clasificación y ordenación del ámbito, que pasa de ser Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural a "Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial I2"; con el objeto de facilitar suelo ordenado de rápida tramitación para futuras industrias en este municipio y evitar la implantación y dispersión de los usos industriales en suelos rústicos (forestales o agrícolas) por falta de suelo específico, en concreto supone la ampliación del Polígono Industrial "La Nava" ya existente (colindante con el Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial la Nava).

La innovación del PGOU de Villaharta supone una mejora para el bienestar de la población por cuanto asegura los fines de la actividad urbanística propiciando el aumento de los suelos industriales, sin desvirtuar la ordenación originaria propuesta en el mismo, con el objetivo de incrementar la actividad productiva en el municipio con los consiguientes beneficios para sus habitantes, atendiendo a lo prescrito en el artículo 36.2.a.1ª de la LOUA.

Esta modificación del planeamiento supone la alteración de la ordenación estructural de los terrenos incluidos en el ámbito a la vez que los dota de ordenación pormenorizada para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024
pie_firma_confo_dipu_01




*Planeamiento modificado sobre Extracto del Plano O3. Ordenación Completa Suelo No Urbanizable.*

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La ordenación estructural para el ámbito viene a dar continuidad con la existente para el P.I. La Nava, del que se puede considerar que es una ampliación. El parámetro de edificabilidad global se establece de manera que sea posible establecer la misma edificabilidad por parcela neta que tiene el P.I. La Nava.



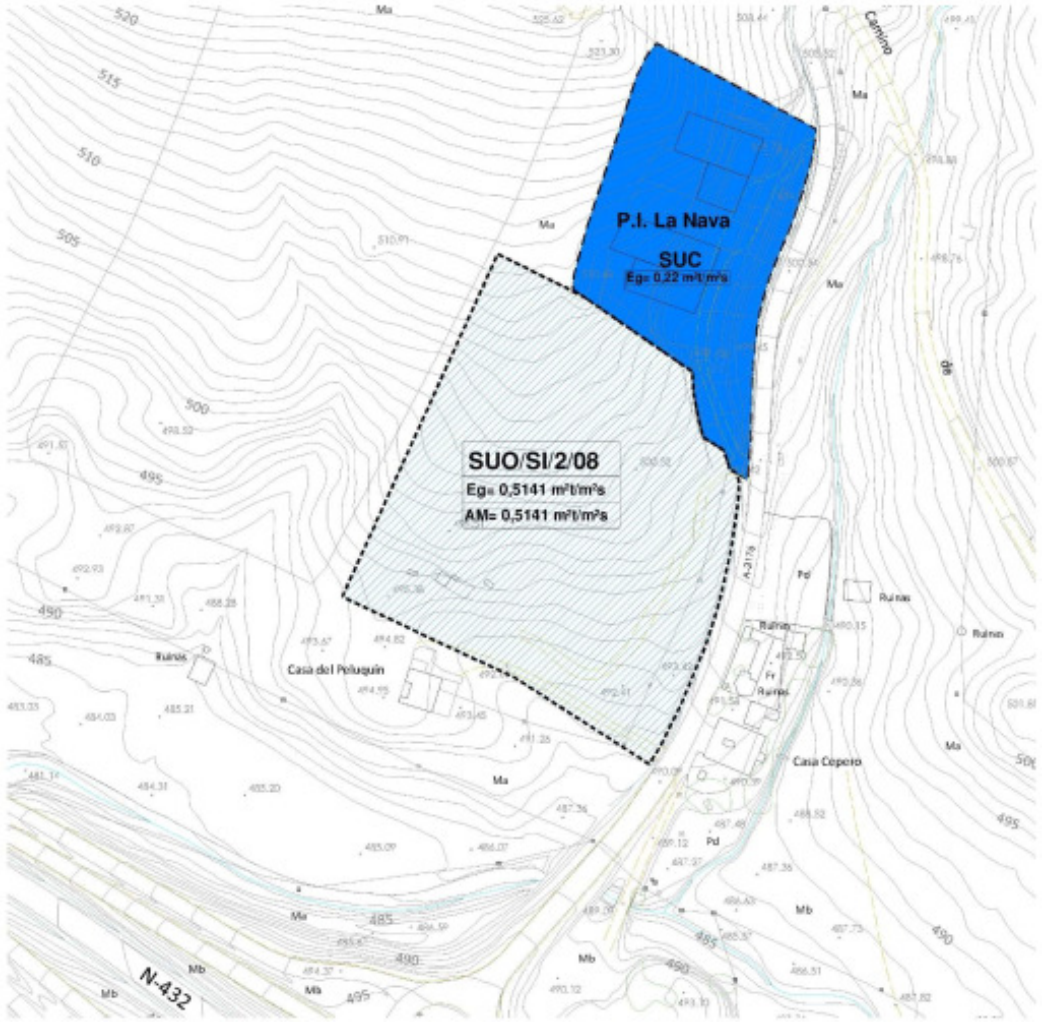
Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

| | | | |
|---|---|---|---|
| CLASIFICACIÓN: | SUELO URBANIZABLE ORDENADO | 19.736,00 m2 | SUO/SI/2/08 |
| USO GLOBAL: | INDUSTRIAL | | |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL: | 0,5141 m2t/m2s | | |
| SISTEMAS GENERALES: | No se prevén | | |
| AREA DE REPARTO Y A.M.: | AR 08 | A.M. = 0,5141 m2t/m2s | |




Ordenación Estructural del SUO/SI/2/08

## ORDENACIÓN PORMENORIZADA

U13



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

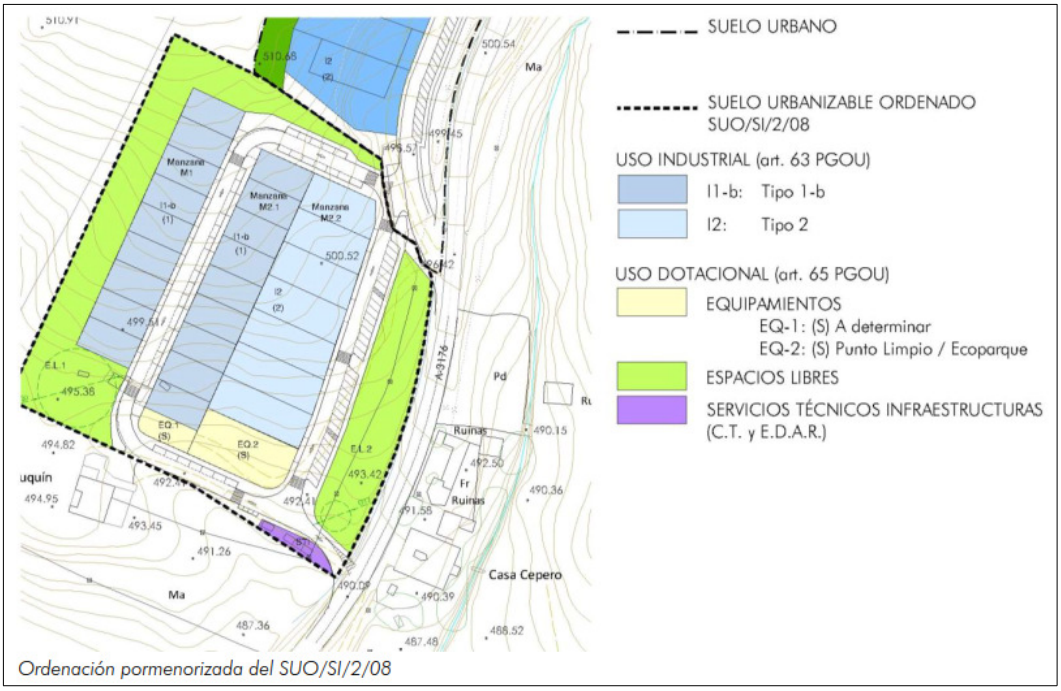
pie_firma_conto_dipu_01

Esta modificación incluye con carácter potestativo para este sector, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, con la definición de usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo. (art. 10.2.B.b de la LOUA).

Se incluyen, con el mismo objeto, planos de ordenación detallada, con la definición del trazado viario, espacios públicos y equipamientos, así como con los esquemas de implantación de infraestructuras.

- ESTRUCTURA INTERNA. VIARIO Y CONEXIONES

Se dispone un viario en anillo alargado que conecta por el noreste con el viario del P.I. La Nava y por el sureste con nueva conexión a la A-3176. Este viario permite un loteo de parcelas de dos tamaños y la dotación de aparcamientos suficientes, así como acerado peatonal de 2m de ancho (1,80m cuando es adyacente a espacio libre) que permite la disposición de arbolado. Se configura como un viario de sentido único (circular) por lo que se le dota una sección suficiente para giros, cruces y accesos a parcelas.



*Ordenación pormenorizada del SUO/SI/2/08*

El ancho total del viario incluidos aceras y aparcamientos es de 11,50m en general con aparcamiento en cordón en uno de sus lados y de 13,80m en el vial con aparcamiento en batería, en todos los casos con calzada unidireccional de 5m de anchura. Ocupa una superficie de 4.832,86 m2, incluido el espacio necesario para 62 plazas de aparcamiento de 5m x 2,50m, dos de ellas con sobre-dimensionado según exigencias de normativa de accesibilidad. Con esta dotación de plazas de aparcamiento en viario se supera el 50% de las plazas totales exigidas: 1 plaza por cada 100m2t = 102 plazas ‡ 50% = 51 plazas. 2 de ellas adaptadas (1 cada 40 o fracción)



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conf_dipu_01

## ■ SUELO LUCRATIVO DE USO INDUSTRIAL

Mediante esta ordenación, el suelo industrial supone, con 8.037,40m2, aproximadamente el 41% de la superficie del sector. Las parcelas con tipología I2 tendrán acceso desde el nuevo viario a través de los espacios libres de parcela (patio delantero) que se generan con la alineación de la edificación marcada con un retranqueo obligatorio de 5m desde el lindero frontal. En el resto de parcelas, con tipología I1-b de menor tamaño, la alineación de la edificación será a vial, sin retranqueo.

El suelo lucrativo queda distribuido en dos manzanas:

| | | USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Zona Industrial I1-b | | Zona Industrial I2 | | |
| | | Suelo | Techo | Suelo | Suelo neto | Techo |
| Manzana 1 | M1 | 2 367,60 m2s | 2 959,50 m2t | | | |
| Manzana 2 | M2.1 | 2 376,00 m2s | 2 970,00 m2t | | | |
| | M2.2 | | | 3 293,80 m2s | 2 809,88 m2s | 4 214,82 m2t |
| TOTALES | | 4 743,60 m2s | 5 929,50 m2t | 3 293,80 m2s | | 4 214,82 m2t |

La parcelación propuesta (orientativa) prevé la existencia de dos tipos de parcelas diferentes, con fachadas de14m a la calle A y otras con fachadas de 12m a la calle B. Se adopta para las primeras la misma ordenanza “Industrial 2” (I2) que el PGOU recoge para el P.I. La Nava con una altura máxima de 2 plantas, y para las segundas (naves de un menor tamaño) una variante de la normativa I1 del PGOU, la I1-b que mantiene los parámetros de fachada y parcela mínima y altura de una planta, pero admite una ocupación de parcela y edificabilidad mayores que la ordenanza I1, acorde con los usos previstos para estas parcelas menores, permitiendo así una oferta más diversa de tamaños mínimos de parcela sin comprometer una imagen unitaria y ordenada del conjunto, al quedar la tipología de mayor altura implantada en el viario que discurre a menor cota.

Con esta distribución se obtiene un techo máximo de uso industrial de:

5.929,50 m2 + 4214,82 m2 = 10.144,32m2t que supone una edificabilidad global de 0,5141m2t/m2s.

## ■ RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

### EQUIPAMIENTO. Punto Limpio

- La reserva de suelo para Equipamiento, se localiza al sur del ámbito, en las dos parcelas EQ.1 y EQ.2 que conforman el frente sur de la manzana central, con unas superficies de 204,65m2 y 719,78m2 facilitando así su acceso y comunicación desde el viario interior y con la carretera A-3176.

- Dado que no existe un Punto Limpio (Eco-parque) en el P.I. La Nava y que la parcela destinada a equipamiento en el mismo aún se encuentra vacante, se propone en cumplimiento de la legislación vigente y atendiendo a lo requerido en el Documento de Alcance, destinar la parcela de Equipamiento de mayor tamaño de este nuevo sector al



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

uso de Punto Limpio, con capacidad suficiente para el polígono existente y para la ampliación que se propone con esta modificación del planeamiento, ya que el PGOU de Villaharta en el art. 65 de su normativa urbanística prevé entre los usos del Equipamiento social (S) el de “servicios públicos...instalaciones de limpieza y análogos”, dentro de los cuales se puede incluir el de Punto Limpio.

- La reserva mínima para dotaciones es del 14% de la superficie del sector (art. 17 LOUA). Obligatoriamente, el 10% debe destinarse para parques y jardines, por lo que el 4% restante puede destinarse a otro tipo de dotación, entendiéndose que :

Reserva mínima = 4% s/ 19.736,00 = 789,44m2 < 924,43 m2 reservados

SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURAS

- Se ha considerado la construcción de nuevo C.T. conectado a línea aérea de M.T. de 20KV, que discurre próxima al borde suroeste del sector, de acuerdo con las condiciones de suministro dadas por e-distribución Redes Digitales S.L.

- Se ha considerado la instalación de una EDAR compacta sin olores (Tipo MBBR), próxima al acceso sur al sector. Su ubicación en este espacio resulta favorable por quedar en la cota más baja del ámbito y con facilidad de trazado de emisario paralelo a la carretera hasta el punto de vertido, previsto en el encuentro de la cuneta de la carretera con el Arroyo de las Navas.

Ambas infraestructuras (C.T. y EDAR compacta) se instalarán en parcela reservada en la ordenación del sector para Servicios Técnicos Infraestructuras, con una superficie total de 164,96 m2.

ESPACIOS LIBRES

- La reserva de espacios libres, con un total de 5.776,35 m2, se distribuye en dos franjas laterales con distinto carácter y función.

- La franja oeste (EL-1), de 15m de anchura y 3.714,14m2, responde a la necesidad de disponer de una separación de protección entre la edificación industrial y terrenos forestales fuera del ámbito (art. 24.1 del D247/2001, de 13 de noviembre, Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales). En su extremo sur, donde la topografía se suaviza, se ensancha, hasta permitir incluir un círculo de 30m de diámetro, permitiendo así su uso como espacio libre de estancia.
- La franja este (EL-2), de 2.062,21 m2, de mayor anchura y con una topografía más suave es también apropiada para el uso como espacio ajardinado de esparcimiento. Su delimitación se ajusta casi por completo a la línea de no edificación de la carretera. Su localización permite cualificar la futura edificación destinada a equipamiento, a la que queda enfrentada, pero también permitirá un tratamiento de las vistas del polígono desde la carretera A-3176, para una mejor integración paisajística de este nuevo frente industrial.

- La reserva mínima para el sistema local de espacios libre (art. 17 LOUA) es del 10% de la superficie del sector:

Reserva mínima = 10% s/ 19.736,00 = 1.973,60m2 < 5.776,35 m2 reservados



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024
pie_firma_conto_dipu_01

CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIENTO DE ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN

| | | Suelo (m2) | | Techo (m2) | Condiciones | I1-b | I2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁMBITO AMPLIACIÓN: | | 19 736,00 | | | Frente mínimo (m) | 9 | 12 |
| SUELO LUCRATIVO | | | | | Parcela mínima (m2) | 250 | 400 |
| | neta -retranqueo | 7 553,48 | | 10 144,32 | Separación a vial (m) | | 5 |
| Superficie suelo industrial | | 8 037,40 | | | Edifc. Parc. neta (m2t/m2s) | 1,25 | 1,50 |
| manzana 1 (I1-b) | | 2 367,60 | | 2 959,50 | Altura máx. (nº plantas) | 1 | 2 |
| | | | | | " (m) | 7 | 10 |
| manzana 2 (I1-b) | | 2 376,00 | | 2 970,00 | | | |
| (I2) | 2 809,88 | 3 293,80 | | 4 214,82 | | | |
| Eg | 0,5141 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| RESERVAS PARA DOTACIONES | | Suelo (m2) | | Art. 17 LOUA y Reglamento | | | |
| Superficie Espacios libres | | 5 776,35 | > | 1 973,60 | 10% Superficie del sector | | |
| E.L.1 | | 3 714,14 | | Jardines | > 1000m2 - D30m | | |
| E.L.2 | | 2 062,21 | | Juego y recr. | > 200m2 - D12m | | |
| | | | | | | | |
| Equipamiento | | 924,43 | > | 789,44 | 4% Superficie del sector | | |
| (S) | | 204,65 | | | | | |
| (S) Punto Limpio | | 719,78 | | | | | |
| S.T.I. (EDAR compacta + C.T.) | | 164,96 | | | | | |
| Viales: | | 4 832,86 | | | | | |
| Aparc. público en viario: | | 62 plazas | > | 51 plazas | 0,5 plazas por cada 100m2 techo | | |

## 6. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y PROCEDENCIA.

### EN RELACIÓN CON LA TRAMITACIÓN

El 23 de Diciembre de 2.021 entró en vigor la ley 7/2.021 (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía).

La LISTA establece en su Disposición Transitoria Tercera:"**Planes e instrumentos en tramitación",** que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico… que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación conforme… a la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma".

La misma Disposición Adicional Tercera establece que **"se considerarán iniciados los procedimientos… en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento".**

Toda vez que la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria de este procedimiento, presentada por el Ayuntamiento de Villaharta tuvo entrada en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Córdoba con fecha 22 de Diciembre de 2.021 (y por tanto anterior a la entrada en vigor de la LISTA), a todos los efectos al



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

presente documento le son de aplicación las determinaciones de la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA.

Por tanto, a efectos de la tramitación a seguir, señalar que la innovación debe atenerse a la Tramitación general prevista por el artículo 32 de la LOUA, ajustándose a las siguientes reglas:

- Aprobación inicial de la innovación y del Estudio Ambiental Estratégico por el Pleno del Ayuntamiento, con los efectos previstos en el artículo 27.2 y 3 de la LOUA respecto del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el ámbito afectado. Art. 32.1.2º LOUA, Art. 40.5.f GICA.

- Sometimiento a información pública:

- INFORMACIÓN PÚBLICA GICA: En aplicación del artículo 38.4 y 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el sometimiento a información pública por un plazo de 45 días del Estudio Ambiental Estratégico, el Resumen no técnico del Estudio Ambiental Estratégico y la Versión Preliminar del instrumento de planeamiento (Innovación).

- INFORMACIÓN PÚBLICA LOUA: Sometimiento a información pública de la Innovación (suspensión de licencias en su ámbito de aplicación) y del Estudio Ambiental Estratégico y de un Resumen no Técnico de dicho estudio, por plazo no inferior a 1 mes, en virtud de lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª LOUA y artículo 40.5.g de la GICA, cumplimentándose dicha información con la inserción del oportuno anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, uno de los diarios de mayor difusión provincial y tablón de edictos municipal (artículo 39.1 a. y b. de la LOUA). Si el Ayuntamiento dispone de sede electrónica, durante ese plazo dichos documentos deberán poder ser examinados por cualquier interesado no sólo en las dependencias municipales sino también en la Sede electrónica, portal o página WEB / Portal de Transparencia del Ayuntamiento (Artículos 5.1, 4 y 7 Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno; y artículos 9.4 y 13.3) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía).

- Durante dicho plazo, se dará simultáneamente audiencia a los municipios colindantes y se requerirán los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación y en los plazos que establezca su regulación específica.

- Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia. (*Disposición adicional novena ley de suelo estatal 2015 que modifica la Ley*



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

*7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, apartado 2. "Adición de un nuevo artículo 70 ter"*

- Se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

- La solicitud de informes sectoriales precisos en el procedimiento de tramitación de la innovación, se agrupan a continuación según su origen (autonómico, estatal o local):

**Respecto de los informes preceptivos cuya emisión corresponde a la Comunidad Autónoma**

El Decreto-ley 2/2020, de 9 de marzo, que modifica los apartados 1.2º y 1.4º (el 1.4 se refiere tras la AP) del art 32 LOUA reza que **"sólo cuando la innovación afecte a la ordenación estructural"** establece que "***todos los informes autonómicos se piden conjuntamente a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística****, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, apartado tercero del Decreto 36/2014, que establece que la solicitud de los citados informes, dictámenes y otros pronunciamientos se ajustará al siguiente procedimiento:*

*La administración competente para la tramitación de dichos instrumentos de planeamiento urbanístico deberá presentar la solicitud dirigida a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística junto con los siguientes documentos:*

- *La solicitud de los citados informes, dictámenes y otros pronunciamientos, así como del informe de impacto en salud, se dirigirá a la Comisión Provincial junto con los siguientes documentos:*
- *Un ejemplar en papel del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico, aprobados y debidamente diligenciados.*
- *Certificación del acuerdo de aprobación.*
- *Relación de los informes, dictámenes y otros pronunciamientos que se solicitan, con expresa referencia a los preceptos de la legislación que motivan la petición.*
- *Una copia debidamente diligenciada del instrumento de planeamiento y del Estudio Ambiental Estratégico en formato digita*l."

**Teniendo en cuenta las posibles afecciones sectoriales de la innovación planteada, se considera que los informes preceptivos de competencia autonómica que habrán de relacionarse en dicha solicitud son:**

Informes de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible en materia de:

- Vías pecuarias (artículo 41.1 y .2 del Decreto 155/1998 del Reglamento de Vías pecuarias de Andalucía).
- Aguas (artículo 42.2 de la ley 9/2010, de 30 de julio de Aguas de Andalucía, modificado por el Decreto Ley 3/2015 y Art. 17 del Decreto 189/2002.



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

Consejería de Salud. Dirección General de Salud Pública y Familias:

- Impacto de la Salud. Art. 56.1. b y 58.2 de la Ley 16/2011 de la Ley de Salud Pública de Andalucía y el Art. 3,10 y 14.1 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre que regula el procedimiento de impacto para la salud en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Actualmente modificado por el DL 2/2020, de 9 de marzo de mejora y simplificación de la regulación para el fomento de la actividad productiva de Andalucía.

Delegación Territorial Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en materia de:

- Incidencia Territorial: . Disposición Adicional 2º de la LOTA, modificado por el art. 2.2 del DL 2/2020, de 9 de marzo.

Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico en materia de:

- Patrimonio Cultural: BIC “sitio histórico”, en virtud de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (art. 33.3 Ley 14/2007).

**Respecto de los informes preceptivos cuya emisión corresponde al Estado:**

Han de ser solicitados directamente por el Ayuntamiento a cada órgano sectorial. Destacar:

- Informe del Mº de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en virtud de la Ley 37/2015 de Carreteras.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en virtud del artículo 25.4 del Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas.

## EN RELACIÓN CON LA PROCEDENCIA

La procedencia de la Innovación propuesta se justifica desde la Memoria Expositiva del documento presentado para Aprobación Inicial.

La **Justificación de la Actuación** se apoya en la necesidad, puesta de manifiesto por la corporación municipal, de promover actuaciones que permitan la creación de puestos de trabajo y posibiliten un mayor crecimiento económico con el objetivo de fijar población en el municipio y frenar la tasa de crecimiento negativa de los últimos años

El municipio ha incorporado al planeamiento la escasa demanda de suelo industrial que ha existido hasta ahora, clasificando y ordenando suelo para que el crecimiento sea ordenado y acorde a las necesidades reales. El resultado es que el suelo industrial existente se ciñe la Cooperativa Olivarera San Rafael integrada en el núcleo urbano, y a este pequeño polígono industrial (La Nava) urbanizado y prácticamente consolidado por la edificación, donde las pocas parceles aún sin edificar son el único suelo industrial urbanizado disponible en el municipio.

En Villaharta existe, además un Sector de Suelo Urbanizable Industrial Transitorio denominado PP-I1 “Camino del Mimbre”, de 3,80Ha de superficie, que se encuentra sin desarrollar. El Estudio Previo de 2007 aludido en punto anterior, ya concluía que la falta



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

de iniciativa de desarrollo de ese sector es a consecuencia de su posición respecto a las vías principales de comunicación, la topografía existente y la demanda local que reclama otras ubicaciones.

En este sentido, se entiende ahora necesaria la ampliación del polígono objeto de la presente Modificación, respondiendo al interés general del municipio que la formula y con el mismo criterio que ha caracterizado a las actuaciones que anteceden a ésta, que es el de facilitar suelo ordenado para futuras industrias en este municipio y evitar la implantación y dispersión de los usos industriales en suelos agrícolas por falta de suelo específico, y atiende también a unas condiciones de ubicación de los terrenos acordes con la demanda local. Estos suelos no tienen ninguna protección específica.

La ubicación del nuevo sector industrial parece idónea dado que manifiesta tres tipos de interrelaciones, entre el suelo objeto de la modificación y el territorio que lo circunda:

- Relación directa con un suelo urbano consolidado de uso industrial y con todos los servicios urbanísticos (P.I. La Nava).

- Facilidad para la creación de un nuevo acceso desde la A-3176 y desde el propio P.I La Nava, mejorando así la funcionalidad de esa zona industrial en su conjunto.

- Crecimiento industrial en dirección opuesta a la situación del núcleo urbano de Villaharta, manteniéndose así intacta la bolsa existente de suelo rústico entre zonas residencial e industrial, garantizando la no interferencia ambiental, morfológica y funcional.

Por todo ello, se considera oportuna y conveniente la Modificación planteada.

## 7. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DEL CONTENIDO DOCUMENTAL

**Si analizamos las determinaciones del artículo 36.2.b de la LOUA, en el que se describe el CONTENIDO DOCUMENTAL de las innovaciones, se indica que:**

“El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación”.

De la comparación de las exigencias legislativas (determinaciones de la LOUA) con la documentación del texto que se informa, cabe concluir que la misma se puede considerar **SUFICIENTE Y COMPLETA.**

En relación con su análisis y valoración, las determinaciones que incorpora el documento se encuentran dentro del marco de los objetivos que la Innovación pretende alcanzar, considerándose en ese sentido adecuadas, **con los matices y subsanaciones que el presente informe incorpora en su punto final.**

## 8. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01

La Innovación planteada, que responde en líneas generales a un requerimiento surgido de la voluntad municipal, da mayor coherencia al planeamiento urbanístico vigente, toda vez que como ya se ha comentado incorpora al modelo urbano la posibilidad de desarrollar tipologías industriales que en el actual modelo no tienen cabida (como ya se ha expresado, el único sector industrial pendiente de desarrollo sólo habilita, por sus parámetros urbanísticos, la posibilidad de implantación de modelos urbanos de baja densidad (0,30 m²t/m²s) y por tanto deja un amplio espectro tipológico – y económico- sin cobertura, además de situarse en una zona deficientemente conectada con las vías principales de comunicación).

La nueva solución propuesta mejora los servicios y dotaciones de la ordenación estructural por las razones antes expuestas, no desvirtuando las opciones básicas de la ordenación originaria cumpliendo con igual o mayor calidad y eficacia las necesidades y objetivos planteados en ésta. (Artículo 36.2.a.1º in fine LOUA). En cuanto a la incidencia urbanística-territorial, como ya se ha indicado, no se aprecia que esta ampliación suponga una afección negativa al modelo urbano que el Plan General establece.

Se ha analizado el documento en sus contenidos urbanísticos propositivos, muy en particular en relación con los parámetros urbanísticos que desarrolla, y que son los siguientes:

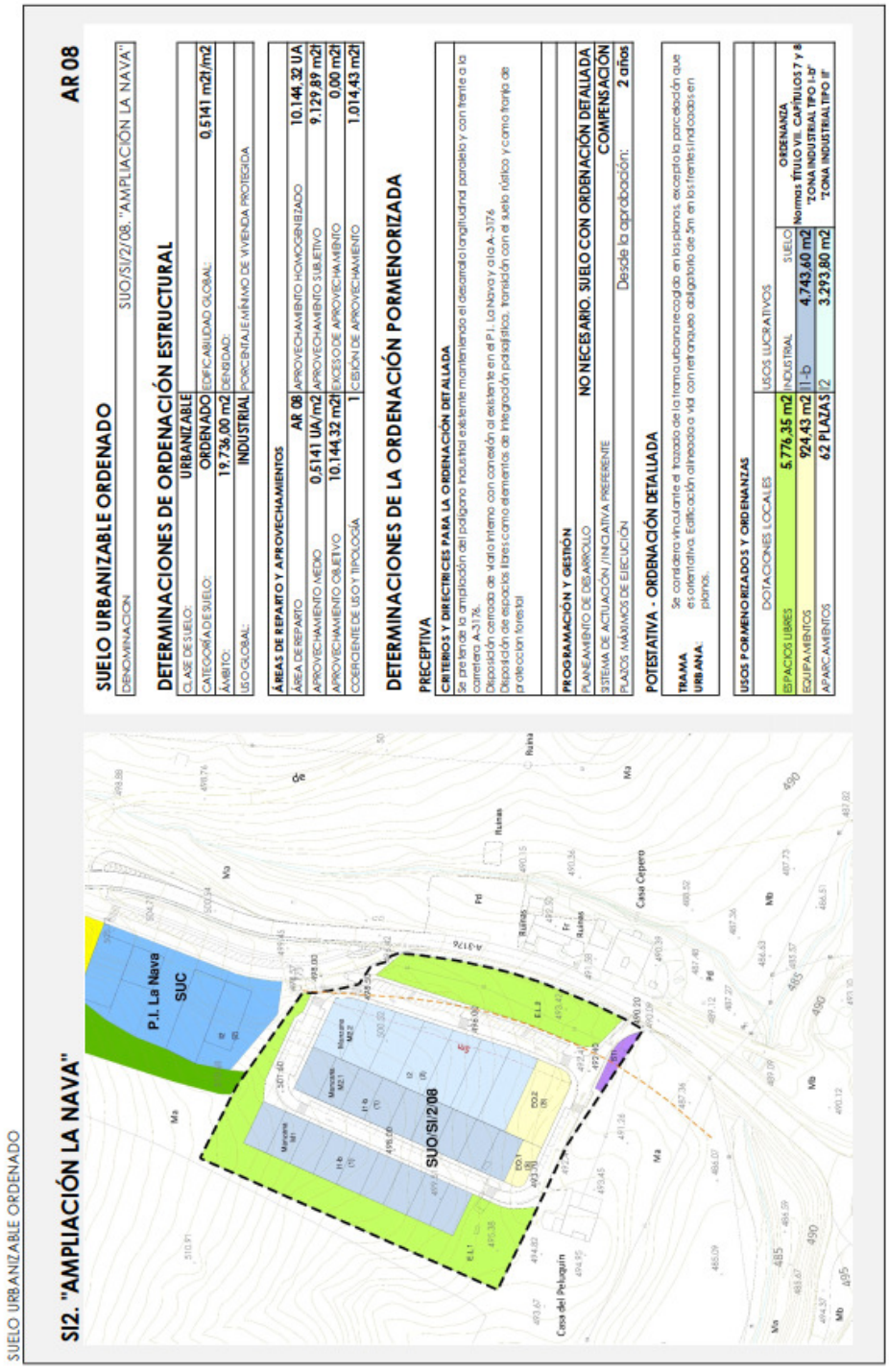


Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_confo_dipu_01






Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conto_dipu_01

## 9. CONCLUSIÓN

**La propuesta de Innovación y Ordenación que se informa (SUO/SI/2/08 "AMPLIACIÓN LA NAVA") se ajusta en general tanto por su contenido documental como por sus determinaciones a las exigencias de la legislación urbanística y del planeamiento superior a efectos de su aprobación inicial**.

## 10. OBSERVACIONES.

Conviene advertir al Ayuntamiento del plazo de 15 meses que establece la GICA en el Art. 38.4 fine: "*el plazo máximo para elaborar el Estudio Ambiental estratégico y para realizar la información pública y las consultas previstas, será de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.*" De la lectura literal del art. 38.4 se colige que no pueden pasar más de 15 meses entre la notificación del documento de alcance y la aprobación inicial de la versión preliminar del plan y el estudio ambiental estratégico, su publicación en el BOJA y la petición de informes sectoriales, en caso contrario se producirá la caducidad del procedimiento. No obstante, el criterio de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente es que dicho plazo computa desde que se emite el documento de alcance hasta la aprobación provisional del instrumento de planeamiento.

Deberá tenerse igualmente en cuenta para la tramitación del instrumento de planeamiento lo dispuesto en la Instrucción 2/2019 de la Dirección General de Urbanismo sobre el Expediente Completo de aprobación definitiva de los Instrumentos de Planeamiento General, referente a la documentación mínima (técnica y administrativa) necesaria para considerar completo el expediente.

Córdoba, 22 de marzo de 2024.
S.A.U. Ud. Territorial Área Central.

| Lara Estévez Fernández | Clara Molina Illescas | José Manuel Sierra Fernández |
|---|---|---|
| Arquitecta | Asesora Jurídica | Arquitecto Técnico |



Código seguro de verificación (CSV):
**E256 8250 C889 7FF8 36E0**
E2568250C8897FF836E0

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecto Técnico Urbanismo Unidad T. Área Central SIERRA FERNANDEZ JOSE MANUEL el 02-04-2024
Firmado por Técnico/a especialista en Derecho Urbanístico-2 MOLINA ILLESCAS CLARA el 02-04-2024
Firmado por Arquitecta Unidad Área Central Estévez Fernández Lara el 02-04-2024

pie_firma_conf_dipu_01