MODIFICACIÓN del PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE VILLAHARTA

CLASIFICACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL ORDENADO

diciembre de 2023

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE VILLAHARTA

REDACTOR

PLANEO Arquitectura y Urbanismo SLPU

1. MEMORIA, NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHA URBANÍSTICA

2. ANEXOS:

   A1. RESUMEN EJECUTIVO

   A2. INFORMES CIAS. SUMINISTRADORAS

   A3. IMPACTO EN LA SALUD. RESULTADO DEL TRAMITE DE CONSULTAS PREVIAS

   A4. FICHA JUSTIFICATIVA CUMPLIMIENTO DEL D 293/2009_ACCESIBILIDAD

   A5. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

3. PLANOS DE INFORMACIÓN

4. PLANOS DE ORDENACIÓN

MEMORIA - NORMAS URBANÍSTICAS - FICHA

MODIFICACIÓN del PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE VILLAHARTA

CLASIFICACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL ORDENADO

diciembre de 2023

PROMOTOR

AYUNTAMIENTO DE VILLAHARTA

REDACTOR

PLANEO Arquitectura y Urbanismo SLPU

ÍNDICE

I. DATOS IDENTIFICATIVOS. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN Y REDACTOR 4

II. MEMORIA EXPOSITIVA. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 5

II.1. ANTECEDENTES 5

II.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD. 6

II.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN y de su tramitación conforme a la loua 7

II.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. Característcas de los terrenos 7

II.4.1. ÁMBITO. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN RESPECTO AL BORRADOR DEL PLAN 7

II.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS 8

II.4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 10

II.4.4. SERVICIOS EXISTENTES 11

II.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. 14

II.6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES 15

II.6.1. AFECCIONES TERRITORIALES 15

II.6.2. AFECCIONES AMBIENTALES 20

II.6.3. AFECCIONES SECTORIALES 20

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN 26

III.1. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN 26

III.2. ALTERNATIVA 0: no modificación del planeamiento 26

III.3. ALTERNATIVA 1 26

III.4. ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA DEL PLAN PROPUESTA 31

III.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA 34

III.6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ordenación y cumplimiento de estandares 34

III.6.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 36

III.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA 37

III.6.3. ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA 40

III.7. INFRAESTRUCTURAS 43

III.7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS 43

III.7.2. RED DE ALCANTARILLADO 44

III.7.3. RED DE TELECOMUNICACIONES 45

III.7.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA 46

III.7.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO 48

III.8. GESTIÓN 49

IV. INCIDENCIA EN EL PLANEAMIENTO ACTUAL: DOCUMENTOS QUE SE MODIFICAN. 50

V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 51

V.1. COSTES Y REPERCUSIÓN 51

V.2. FINANCIACIÓN 52

VI. PLAN DE ETAPAS 53

VII. NORMATIVA URBANÍSTICA 54

VIII. FICHA DE PLANEAMIENTO DEL NUEVO SECTOR SUO/SI/2/08 58

ANEXO I: RESUMEN EJECUTIVO

ANEXO II: INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

ANEXO III: TRÁMITE DE CONSULTAS PREVIAS DE IMPACTO EN LA SALUD

ANEXO IV: CUMPLIMIENTO DEL D 293/2009_ACCESIBILIDAD

ANEXO V: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

I. DATOS IDENTIFICATIVOS. INICIATIVA DE LA FORMULACIÓN Y REDACTOR

El presente documento tiene por objeto la modificación del PGOU de Villaharta para 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

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 documento se redacta por la sociedad PLANEO Arquitectura y Urbanismo SLP.
Participa en la redacción los contenidos de carácter ambiental la empresa ZUMAYA Ambiente Creativo.

El equipo redactor está formado por:

Planeamiento

Antonio Estrella Lara	Arquitecto

Estudio Ambiental Estratégico

Gloria Parejo Cano	Bióloga
Stela Mª Alcántara Guerrero	Bióloga

II. MEMORIA EXPOSITIVA. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

II.1. ANTECEDENTES

En la actualidad, la actividad urbanística y edificatoria del municipio se rige por el *PGOU de Villaharta,* aprobado definitivamente el 19 de diciembre de 2008, con reservas subsanadas y publicadas en el BOJA nº5 de 11 de enero de 2010, en el que se publican las normas urbanísticas vigentes.

Con fecha 5 de noviembre de 2007, se adjudicó la asistencia técnica para la ejecución de un "Estudio Previo para la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villaharta" dentro del Programa de Asistencia Urbanística (PAU 2007) de la Diputación Provincial de Córdoba a los arquitectos Dª María Dolores Lucena Valls y D. Francisco Paniagua Carmona. Los trabajos correspondientes, concluidos en noviembre de 2008, analizaban la ubicación de un nuevo Sector Industrial y definían una propuesta de ordenación como base para la modificación del PGOU. En septiembre de 2019, tras el interés mostrado por el Ayuntamiento de Villaharta por impulsar la posible clasificación de Suelo Urbanizable de Uso Industrial en el municipio. se llevó a cabo, por parte de la Oficina de Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba un análisis preliminar somero del Estudio Previo antes mencionado, trasladando verbalmente las conclusiones extraídas al mismo. A finales de febrero de 2020, los citados servicios técnicos del SAU, tras reiterar el Ayuntamiento su voluntad de promover las acciones encaminadas a conseguir la clasificación de nuevo suelo industrial, realizan un nuevo análisis más detallado del Estudio Previo, en la que concluye que la propuesta de éste, si bien elige el entorno más apto, es "excesiva y onerosa" por lo que realizan una propuesta de alternativas consideradas más adecuadas por ajustar su tamaño y su coste.

Con fecha 25 de noviembre de 2021 el Ayuntamiento de Villaharta contrata la redacción del Borrador de la Modificación y el Documento Inicial Estratégico (DIE) a la empresa 2arquitectas –Isabel Casas – Cecilia Martínez, SCP, que lo redacta y entrega al Ayuntamiento.

Con fecha 22/12/2021 se presentó en la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria la "MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VILLAHARTA – CLASIFICACIÓN DE SUELO INDUSTRIAL ORDENADO", formulada por el Ayuntamiento de Villaharta, incluyendo los documentos de **Borrador de la Modificación y DIE**, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Una vez completada la solicitud, mediante Resolución del Delegado Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba emitida con fecha 2 de febrero de 2022, se admitió a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio, se procedió a someter el Documento Inicial Estratégico y el Borrador del plan a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas por un plazo de 45 días desde su recepción.

Con fecha **26 de octubre de 2022** la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, remite al Ayuntamiento de Villaharta el **Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico** relativo a esta Modificación del PGOU. Dicho Documento de Alcance fue emitido previo informe del Servicio de Protección Ambiental de fecha 6 de octubre de 2022, de acuerdo con el artículo 40.5 d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, que delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el Estudio Ambiental Estratégico. Además, este documento integra las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Con fecha 27 de octubre de 2022 el Ayuntamiento de Villaharta contrata la elaboración hasta su aprobación de la Modificación del PGOU para la Clasificación de Suelo Industrial Ordenado a la empresa PLANEO Arquitectura y Urbanismo SLPU.

Con fecha **30 de noviembre de 2022** el Ayuntamiento de Villaharta presenta, ante la Consejería de Salud y Consumo, 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** previsto en el artículo 13 del *Decreto 169/2014,*

de 9 de diciembre, a fin de conocer la necesidad de someter a evaluación de impacto en salud la modificación de planeamiento en cuestión.

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**, siempre y cuando no se introduzcan modificaciones en la actuación, respecto a la información facilitada en el trámite de consultas previas.

II.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Esta modificación del planeamiento general vigente en Villaharta tiene por objeto la **ampliación del Polígono Industrial de La Nava**, adyacente a la carretera A-3176 (acceso a Villaharta desde la N-432) mediante la **creación y ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable para uso industrial**.

La dinámica en torno a la actividad industrial en Villaharta se ha caracterizado por:

- La existencia de poca actividad empresarial en Villaharta frente a otros municipios de la zona como Espiel y Pozoblanco y el poco peso, en relación a otros municipios limítrofes (Obejo y Pozoblanco) de la agricultura en la economía del municipio.
- La falta de iniciativa de inversión industrial y la relación existente entre ésta y la falta de suelo industrial apto para acogerla.

Existe 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 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.

Además, 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.

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.

II.3. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN Y DE SU TRAMITACIÓN CONFORME A LA LOUA

La Ley 1/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece en su Disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de su entrada en vigor (23/12/2021) podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar su tramitación, momento que en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica se corresponde con la solicitud de inicio de ese procedimiento.

En este caso el inicio del procedimiento ha de considerarse el 22/12/2021, fecha de presentación ante la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba de la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, y por tanto con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en vigor, a cuyas reglas y régimen puede acogerse de acuerdo con la D.T. 3ª de la LISTA.

Procede su formulación y tramitación como Modificación según lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la LOUA, por tratarse de una alteración de la ordenación establecida que no tiene consideración de revisión, ya que no produce la alteración integral de la ordenación vigente ni la alteración sustancial de la ordenación estructural. No obstante, la modificación altera la clasificación como suelo no urbanizable de unos terrenos, por lo que, sin ser sustancial, afecta a la ordenación estructural y por tanto su aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo (art.36.2.c).

II.4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. CARACTERÍSTCAS DE LOS TERRENOS

II.4.1. ÁMBITO. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN RESPECTO AL BORRADOR DEL PLAN

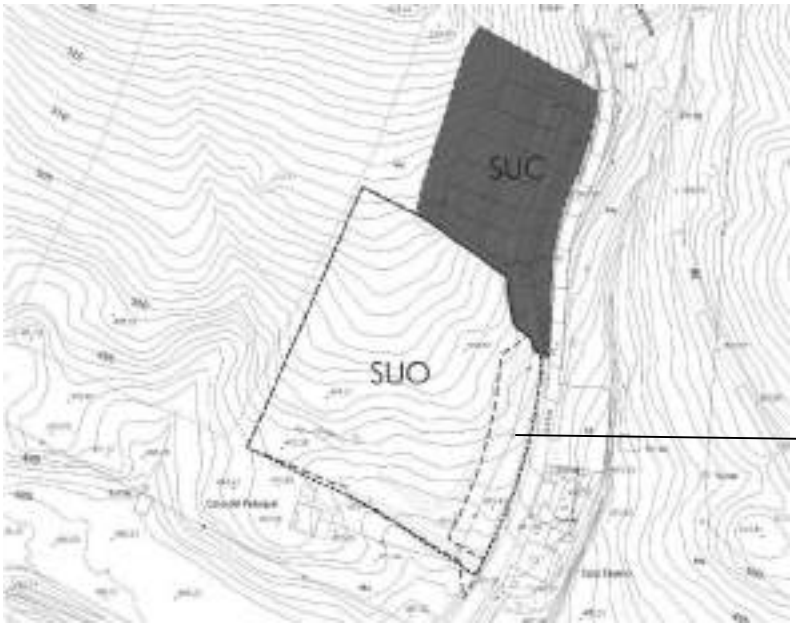
El ámbito de la Modificación está constituido por los terrenos ubicados al sur del Polígono Industrial La Nava, con frente a la carretera A-3176, que cuentan con una superficie de 1,97 Ha y presentan una ligera pendiente descendente en dirección sur.

La delimitación final del ámbito de actuación contempla un ajuste respecto a la delimitación contemplada en el Borrador y en el DIE.

Dicho ajuste se produce en el borde este, para incluir la franja de terreno de 0,25Ha que en la propuesta del Borrador quedaba segregada de su finca matriz, entre el suelo industrial y la carretera, pudiendo suponer 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, lo que motivó su inicial exclusión, pero incluida y destinada a Espacio Libre permitiría un adecuado tratamiento paisajístico de la primera visión que se obtendría del polígono al aproximarnos por la carretera.

Se mantiene fuera del sector el Dominio público de la carretera (3m desde el borde de la explanación).



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

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

Se ha considerado que se trata de un mero ajuste en la delimitación, fruto de un análisis más detallado de la realidad existente, propios de esta fase de redacción del documento y sin nuevas afecciones sobre las existentes con la delimitación contemplada en el borrador, que ya afectaba, aunque mínimamente a la zona de no edificación de la carretera A-3176 y a la zona de policía del arroyo de Las Navas de Molero.

Vista de la franja de terreno junto a la carretera que se incluye en el ámbito (abril 2023)

Con este ajuste, los suelos afectados por la modificación se encuentran delimitados al norte por el suelo urbano del Polígono Industrial La Nava y parcela de suelo no urbanizable, al este por la A-3176 y al sur y oeste por sendas parcelas de suelo no urbanizable.

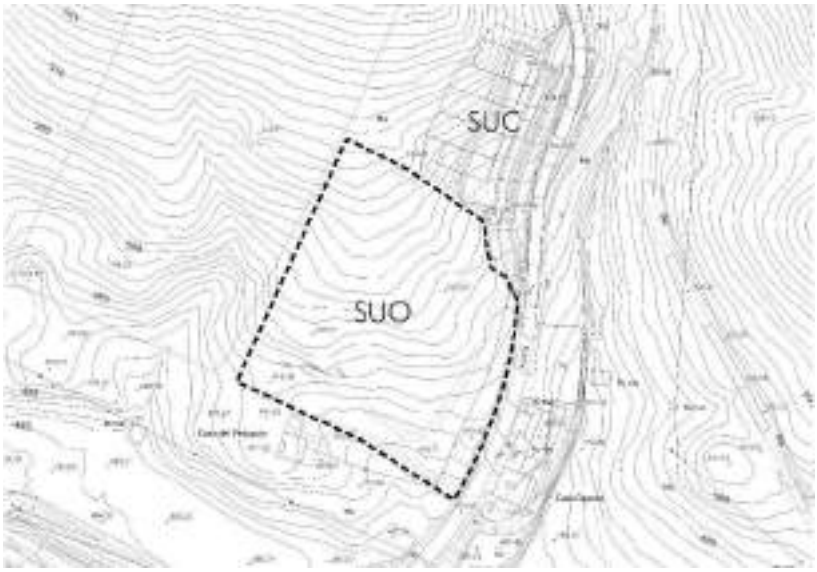
II.4.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS

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

- Superficie afectada: 19.736m^2 (1,97Ha)

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



Situación de los terrenos sobre base cartográfica J. A..

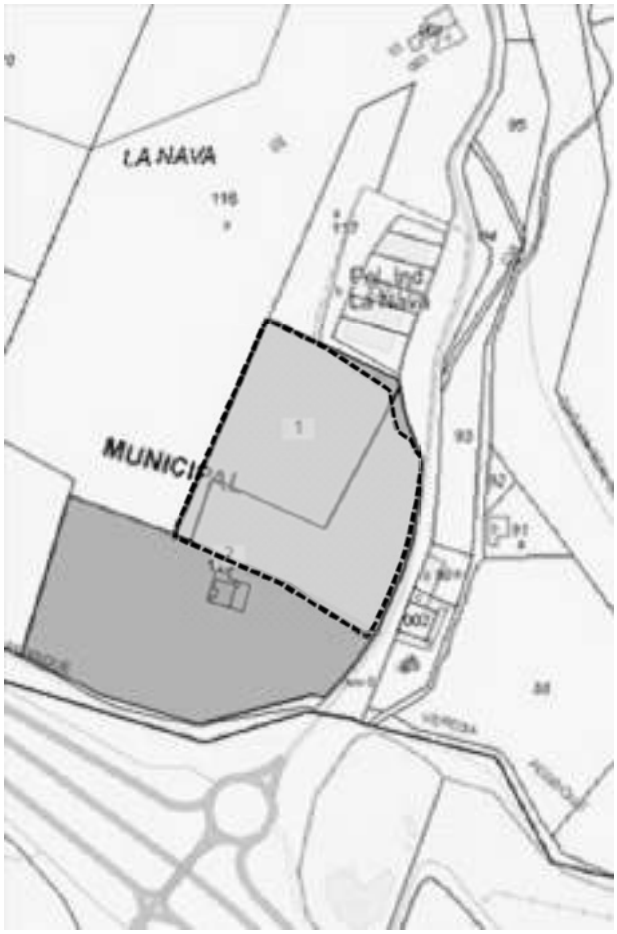
- Clasificación de suelo donde se localiza: Suelo No Urbanizable de Carácter Natural "Serrana del Carril".

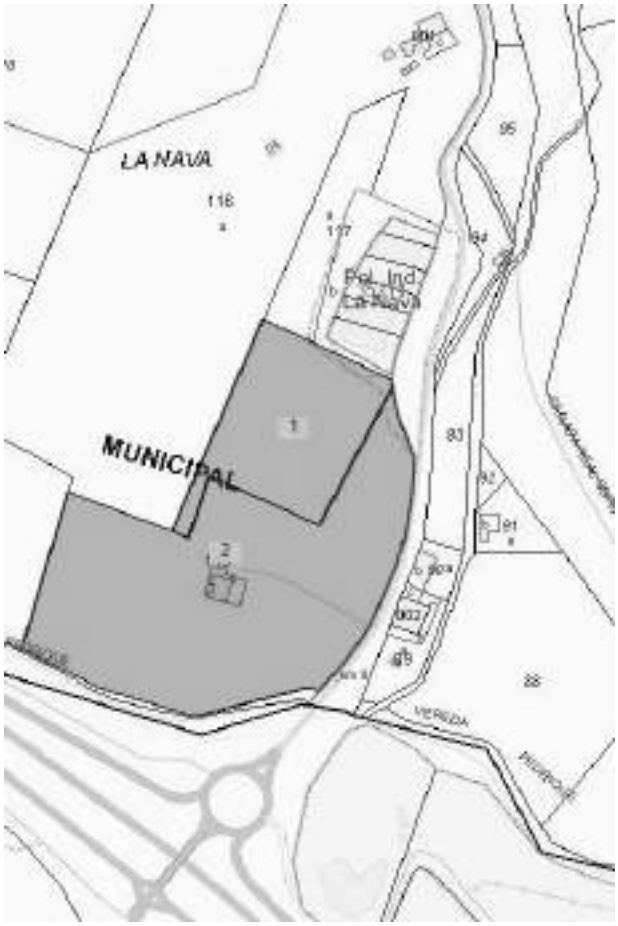
- Topografía: La pendiente natural de terreno desciende desde el norte (cota en 511en vértice norte) hacia el sur (cota 490 en vértice sur). No existen cursos de agua.

- 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 restos de un antiguo pozo 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

II.4.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD





Delimitación del ámbito de la modificación sobre cartografía catastral		*Parcelas catastrales afectadas*

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

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

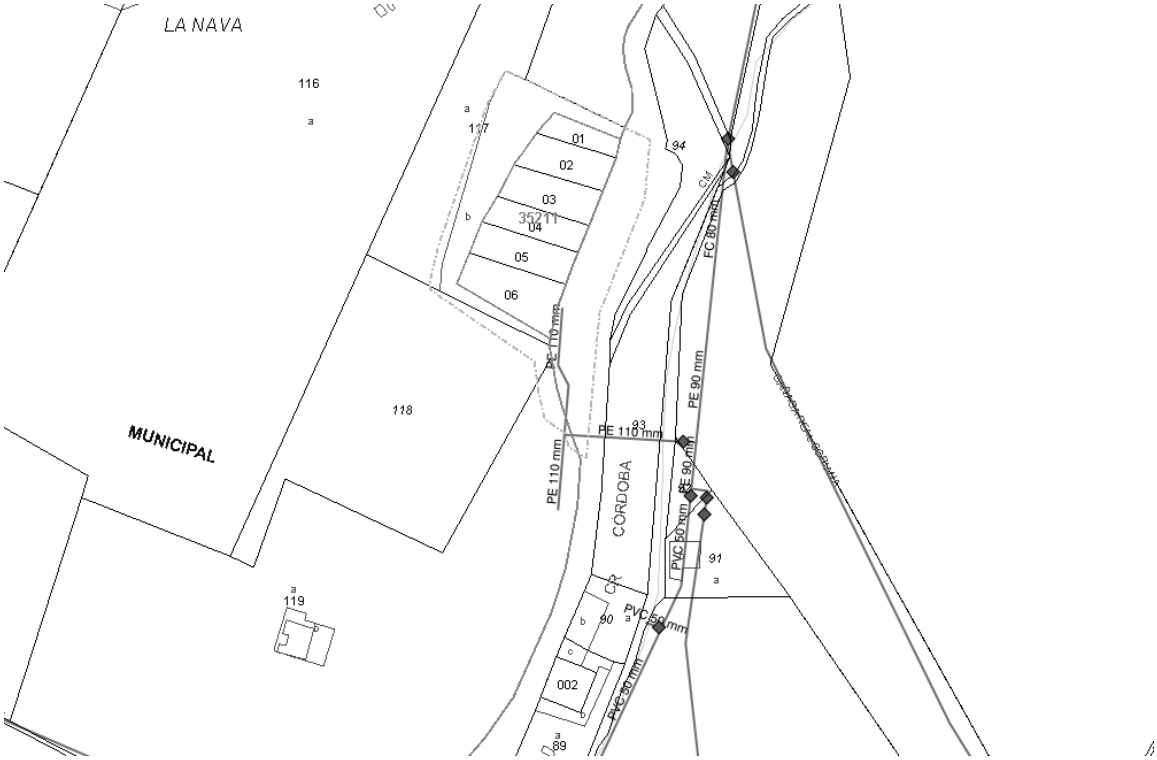
Finca		Referencia Catastral		Suelo	Propietario / Domicilio notific.	Superficie Catastral	Superficie en el ámbito	% s/ ámbito
1	Polígono 3 Parcela 118	14068A00300118		RÚSTICO	AYUNTAMIENTO DE VILLAHARTA	10 569,00 m2	**10 309,00 m2**	**52,23%**
2	Polígono 3 Parcela 119	14068A00300119		RÚSTICO	HEREDEROS DE LUCAS PIZARROSO RODRÍGUEZ C/ Clara de Campoamor 6. Esc. 5. Bajo A 14400 POZOBLANCO (CÓRDOBA)	30 044,00 m2	**9 427,00 m2**	**47,77%**
				TOTAL SUELO			**19 736,00 m2**	

II.4.4. SERVICIOS EXISTENTES

En el ámbito de la modificación no existen 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.

Red de abastecimiento agua

Según la información gráfica tomada del Geoportal de la Diputación de Córdoba, existe una red de abastecimineto de agua de polietileno de diámetro 110, en buen estado de conservación, que atravesando la carretera A-3176 y procedente de la red municipal de Villaharta, abastecida por un depósito de 350 m3, da servicio tanto al Polígono Industrial como a las parcelas incluidas en el ámbito de estudio.



Red de saneamiento

El municipio no cuenta con estación depuradora de aguas residuales, estando su implantación en fase de proyecto, en una localización cercana al núcleo urbano.

En el ámbito de actuación únicamente existe la red del Polígono Industrial, que cuenta con su propia estación depuradora de aguas residuales (EDAR) localizada próxima al arroyo del Puerto de la Silleta en la margen derecha (este) de la carretera A-3176.

En la esquina inferior derecha se observa la ubicación de la EDAR del Polígono Industrial La Nava

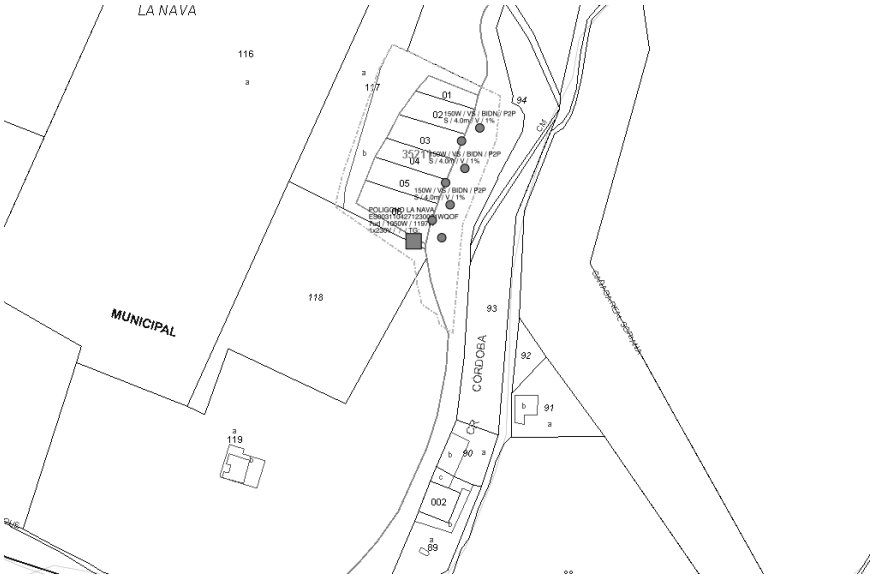
Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) en la margen derecha de la carretera A-3176

Se trata de una depuradora tipo compacto por oxidación total con capacidad para 100-120 hab. Equivalentes.

En cualquier caso, su implantación a una cota mayor que buena parte de las parcelas resultantes de la ampliación, no facilita su utilización conjunta ni su ampliación.

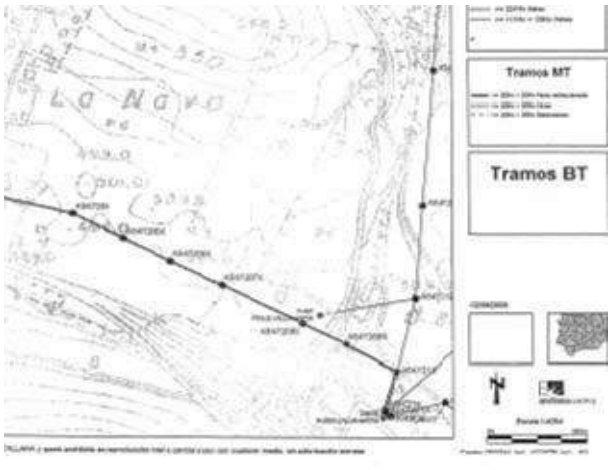
Red de alumbrado público

Tal y como aparece en la información gráfica del Visualizador Provincial del Geoportal de la Diputación de Córdoba, el Polígono Industrial La Nava cuenta con una red de alumbrado público alimentado por el Centro de Transformación situado en el límite norte del ámbito de actuación.



Red eléctrica

El Visualizador Provincial del Geoportal de la Diputación de Córdoba no contiene información relativa a la red eléctrica del municipio, por lo que contamos con la información proporcionada en "Proyecto de Urbanización de Villaharta. Pavimentación del Polígono Industrial" además de inspección in situ. Según esto, próximo al ámbito de actuación en la parte sur, discurre una línea eléctrica aérea de 20kV que da servicio al núcleo de la Solana del Peñón, coincidente con la información gráfica del PGOU de Villaharta.



Línea eléctrica aérea de 20 KV. (info. Cía suministradora 2006)

Extracto del plano O.3.Ordenación completa SNU del PGOU de Villaharta. En color rosa se grafía la línea eléctrica aérea.

La acometida eléctrica del Polígono Industrial La Nava se realiza a través del Centro de Transformación, situado entre el límite norte del ámbito de actuación y el Polígono Industrial existente, que se alimenta de la línea eléctrica que atraviesa la carretera A-3176 y que se conecta a la red eléctrica en media tensión que discurre paralela a la margen derecha de dicha carretera como se observa en el extracto del PGOU.

A la derecha se observa el centro de transformación del Polígono Industrial y el poste eléctrico de la línea aérea que cruza por encima de la carretera A-3176 desde la línea de 20kV que discurre junto a su margen derecha

Red de telefonía

Al igual que con la red eléctrica, contamos con la información del "Proyecto de Urbanización de Villaharta. Pavimentación del Polígono Industrial" además de inspección in situ y confirmación de los técnicos de zona de Telefónica. En ella se contiene el trazado de las redes existente, comprobando que por el límite este del ámbito de actuación discurren líneas de telefonía en tendido aéreo sobre postes. Sin embargo, el tramo perteneciente a la edificación existente del Polígono Industrial discurre subterráneamente, reapareciendo en línea aérea al norte de dicho Polígono. El poste situado al sureste de la zona ya edificada del Polígono Industrial, en la linde noreste del ámibto de actuación con la carretera A-3176, es la que da suministro al Polígono Industrial a través de un arqueta tipo "D".

Se observa la existencia de la red de telefonía en tendido aérea sobre postes

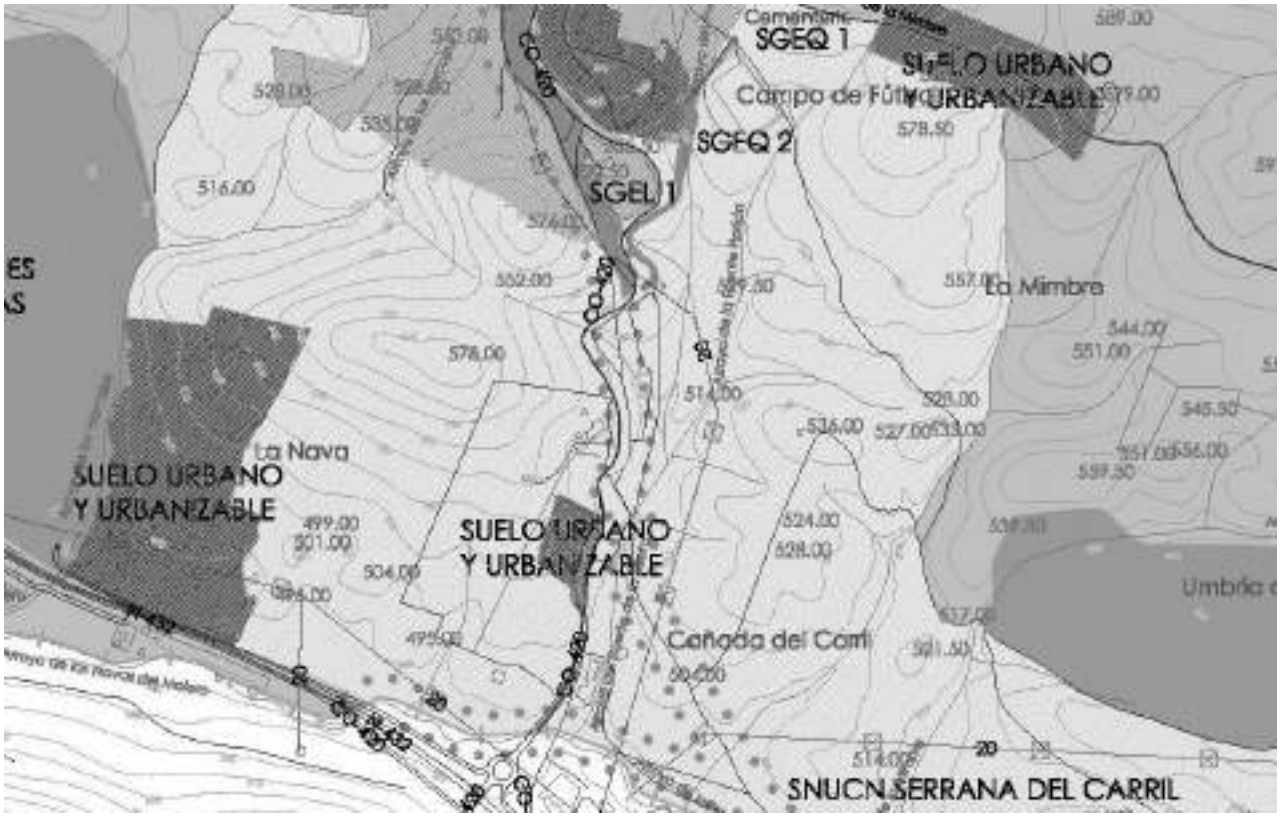
Detalle de la arqueta tipo "D" que suministra al Polígono Industrial

II.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

En la actualidad, la actividad urbanística y edificatoria del municipio se rige por el **Plan General de Ordenación Urbanística de Villaharta**, aprobado definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias por la CPOTU el 19/12/2008 (BOJA 26 de 9 de febrero de 2009). Fue objeto de posterior documento de Subsanación de Deficiencias aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Villaharta el 11/03/2009, corregido posteriormente y aprobada la nueva subsanación de deficiencias en el Pleno municipal del 11/08/2009, con Toma de Conocimiento de la Conserjería de Vivienda y Ordenación del Territorio con fecha 13/10/2009, publicada en Anuncio de 11 de diciembre de 2009 junto a las Normas Urbanísticas (BOJA 5 de 11 de enero de 2010).

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), categoría de suelo que ocupa una amplia zona al sureste del término municipal, a excepción del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras Territoriales Red eléctrica, por la línea eléctrica aérea de 20 kV que discurre al sur del ámbito.



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

Los suelos clasificados como **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural "Serrana del Carril"**, quedan definidos en el apartado 7.3 de la Memoria del PGOU de Villaharta en los siguientes términos:

"**Presentando los mismos valores que el SNU Sierra de Villaharta, se ha decidido desde el planeamiento su clasificación como suelo de carácter natural porque la densidad de arbolado en esta zona es mucho menor que en el resto de la Sierra de Villaharta (las quercíneas se presentan de forma dispersa) y además su localización en el término se caracteriza por la proximidad a las infraestructuras de comunicación existentes. Todo ello permite**

suponer que el futuro crecimiento del núcleo urbano así como la instalación de algún tipo de industria o servicio será en estos suelos".

No existen más categorías de Suelo No urbanizable afectadas, pues en el Estudio Previo del que parte esta Modificación, ya se eliminó en la alternativa propuesta (que incluía tres sectores de suelo urbanizable) los suelos de las parcelas afectadas clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Vías Pecuarias correspondientes a la Vereda de Pedrique o de los Pañeros que discurre por el extremo sur del ámbito. La propuesta actual, además se aleja de dichos suelos al plantear una delimitación mucho más contenida con un desarrollo mucho menor hacia el sur, donde se encuentran esos suelos de espacial protección.

II.6. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

II.6.1. AFECCIONES TERRITORIALES

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), pues el plan de ámbito subregional que le es de aplicación, en este caso el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba, formulado según Decreto 242/2001 de 12 de julio de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, sólo tiene publicado un documento de Avance con fecha febrero de 2012.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) plantea como finalidad última "definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuándolas a sus necesidades y potencialidades actuales", planteando unos objetivos específicos que buscan la integración de Andalucía en los procesos de transformación económica, social y territorial que, a escala global, surgen del desarrollo de la sociedad de la información, así como el establecimiento de las bases físicas necesarias para acelerar la convergencia económica, social y de cohesión territorial con Europa, y el establecimiento de una estrategia de desarrollo territorial que permita movilizar el potencial urbano y productivo de la región, garantizar unos niveles de calidad de vida equivalentes para el conjunto de la población y avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible.

Para ello, el POTA establece el **Modelo Territorial de Andalucía**, la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Las estrategias territoriales y políticas específicas se entienden en la perspectiva de desarrollar y consolidar dicho Modelo, **debiendo** la actuación pública, en su conjunto **tenerlo en consideración** en el diseño de sus políticas y contribuir activamente a su consecución.

Se formula a partir de un conjunto de principios que constituyen una determinada opción que le da fundamento y coherencia y que asimismo inspiran sus **estrategias de desarrollo territorial**. Dichos principios son el reconocimiento de la diversidad natural y cultural de Andalucía, el uso más sostenible de los recursos, la cohesión social y el equilibrio territorial y la integración y la cooperación territorial.

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.
- 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.**

Estas referencias territoriales básicas contenidas en el Modelo **se complementan con la zonificación** establecida que opera a diferentes niveles de desagregación espacial según las necesidades funcionales o específicas derivadas de sus propias características y de las opciones políticas contenidas en el propio Modelo Territorial:

a) *Dominio Territorial*: Corresponde a las más elementales unidades geográficas del Modelo Territorial de Andalucía que permiten la identificación de características, problemas y oportunidades comunes, así como la concreción de determinadas estrategias de desarrollo.
b) *Unidad Territorial*: Ámbitos que operan como marco para la aplicación particular de objetivos estratégicos de ordenación territorial y de directrices para su desarrollo (Capítulo 2).
c) *Ámbito de planificación*. Se corresponde con los ámbitos específicos para los que se establece, y en su caso se programa, la realización de determinados planes o programas.

El resultado de aplicar los principios del Modelo Territorial de Andalucía a cada uno de los referentes espaciales considerados, son las **Estrategias de Desarrollo Territorial** del Plan, que contienen las líneas de actuación necesarias para la consecución del modelo. Estas estrategias se agrupan en cuatro categorías según su ámbito de aplicación:

a) Sistema de Ciudades (nodos)
b) Sistemas Regionales (redes)
c) Dominios Territoriales (superficies)
d) Integración Exterior (contexto)

De las Estrategias de Desarrollo Territorial, normas y directrices propuestas para la consecución del Modelo, son **de interés en el ámbito de esta Modificación de planeamiento en Villaharta:**

a) Favorecer el desarrollo social y económico de los Centros Regionales necesarios para una adecuada relación entre las actividades productivas y la ciudad.

Extracto del plano II. Referentes Territoriales del Modelo. Unidades Territoriales del POTA. jerarquía de ciudades de la Unidad Territorial Centro Regional de Córdoba. Por su situación Villaharta, en el extremo norte de la Unidad, tiene vínculos tanto con Córdoba y Obejo, dentro de la Unidad Territorial donde se localizan, como con los municipios colindantes de la Unidad Valle del Guadiato-Los Pedroches.

b) Dotar a cada Centro Regional de los sistemas generales de articulación y las infraestructuras y servicios que posibiliten su desarrollo territorial y económico.

c) La importancia de la cooperación con objetivos globales de desarrollo territorial y económico, convirtiéndose en un requisito indispensable para poder plantear proyectos de desarrollo comunes.
Si bien los ámbitos en los que se llevan a cabo estos procesos de cooperación son variables en la actualidad el Plan aporta una zonificación de Unidades Territoriales que ha de servir como referente, y en las que alcanzan coherencia territorial los procesos de cooperación. Orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana siendo una de las líneas estratégicas del Plan la definición de los modelos de ciudad que deben ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico y territorial, para consolidar las Redes del Sistema de Ciudades y preservar los valores ecológicos y ambientales del territorio.
En este sentido, la **norma 45 del POTA** establece que el planeamiento tendrá entre sus objetivos *"La consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos"*.

Para su consecución, **de interés para esta Modificación**, el **apartado 4 de la Norma 45** establece *"como norma y criterio general, unos criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan"* entre los que se encuentran:

- *"La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista"*.

En la **norma 51** se habla del **suelo para actividades productivas** como **objetivo para incrementar las condiciones de competitividad y desarrollo de los recursos propios** haciendo hincapié en la "*consolidación de los diferentes sistemas productivos locales existentes en Andalucía como elemento de vertebración territorial que permita aprovechar los recursos y potencialidades de cada parte del territorio"* resultando *"una adecuada dotación de suelo para actividades económicas un factor clave para la competitividad de las áreas urbanas"*

d) En relación a los Sistemas de Articulación Regional, El POTA incluye dentro de las Estrategias y prioridades territoriales del Sistema Viario:
" Para las áreas rurales se considera prioritario garantizar una adecuada accesibilidad del conjunto de las zonas del interior mediante la potenciación de los ejes viarios de primer nivel (Eje Diagonal Intermedio Estepa-Úbeda, Linares-Albacete, **Granada- Córdoba-Badajoz-Lisboa**, Valle del Almanzora, Huelva-Badajoz), así como mediante el desarrollo de una política de mejora de la accesibilidad, tanto interna como con el exterior, de cada ámbito territorial, atendiendo a sus particularidades eco-nómicas, territoriales, ambientales y paisajísticas".
En este sentido, y para los sistemas viarios provinciales se plantea como orientación la *"necesidad de continuar la mejora de las comunicaciones viarias y la accesibilidad de manera específica en el ámbito del Valle del Guadiato y Los Pedroches en la provincia de Córdoba",* para la cual es necesario la mejora a su vez de este eje Córdoba-Badajoz.

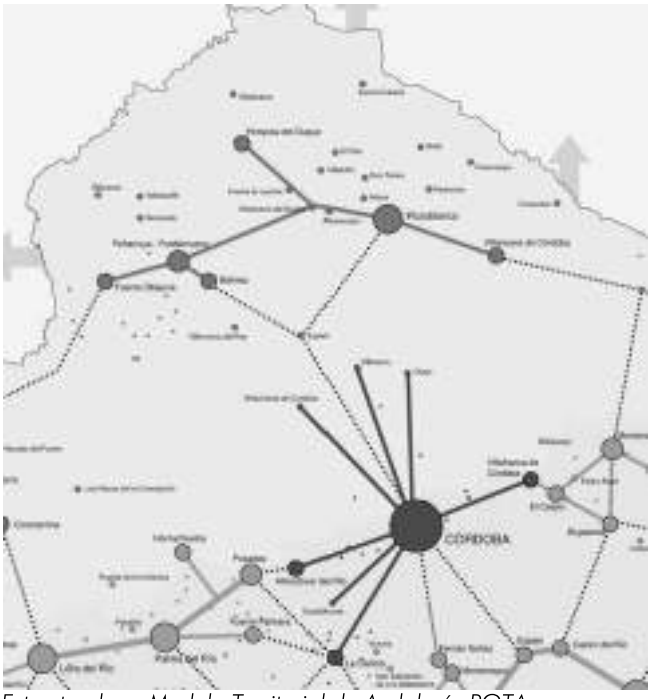
En planimetría, define este eje viario N-432 Granada-Badajoz, de primer nivel, de ahí la previsión que existe para convertirlo en autovía, lo que mejorará, en nuestro caso, tanto las comunicaciones de Córdoba a

Villaharta pudiendo atraer determinados flujos migratorios, como el uso de la infraestructura y en consecuencia la localización de determinadas actividades económicas de ámbito supralocal.

Zonificación. Dominios y unidades territoriales

Para los Dominios Territoriales, los objetivos y estrategias que el Plan establece van dirigidos, en general, a la gestión de los recursos naturales y del patrimonio territorial, de forma que se garantice un desarrollo ecológico, socioeconómico y territorial equilibrado.

Villaharta pertenece al **Dominio Territorial Sierra Morena-Los Pedroches**, para el que el Plan establece, entre otras, las siguientes estrategias:



Extracto plano Modelo Territorial de Andalucía POTA

- Desarrollo Rural de Sierra Morena-Los Pedroches.
- Programa de conservación y puesta en valor de la dehesa.
- Protección y puesta en valor de los recursos del patrimonio territorial.
- Preservación de los recursos hídricos.
- Control de los procesos de urbanización difusa de carácter turístico y de segunda residencia.
- Mejora de la articulación territorial interna.
- Ordenación de las actividades mineras.
- Cooperación con otras comunidades autónomas y con Portugal.

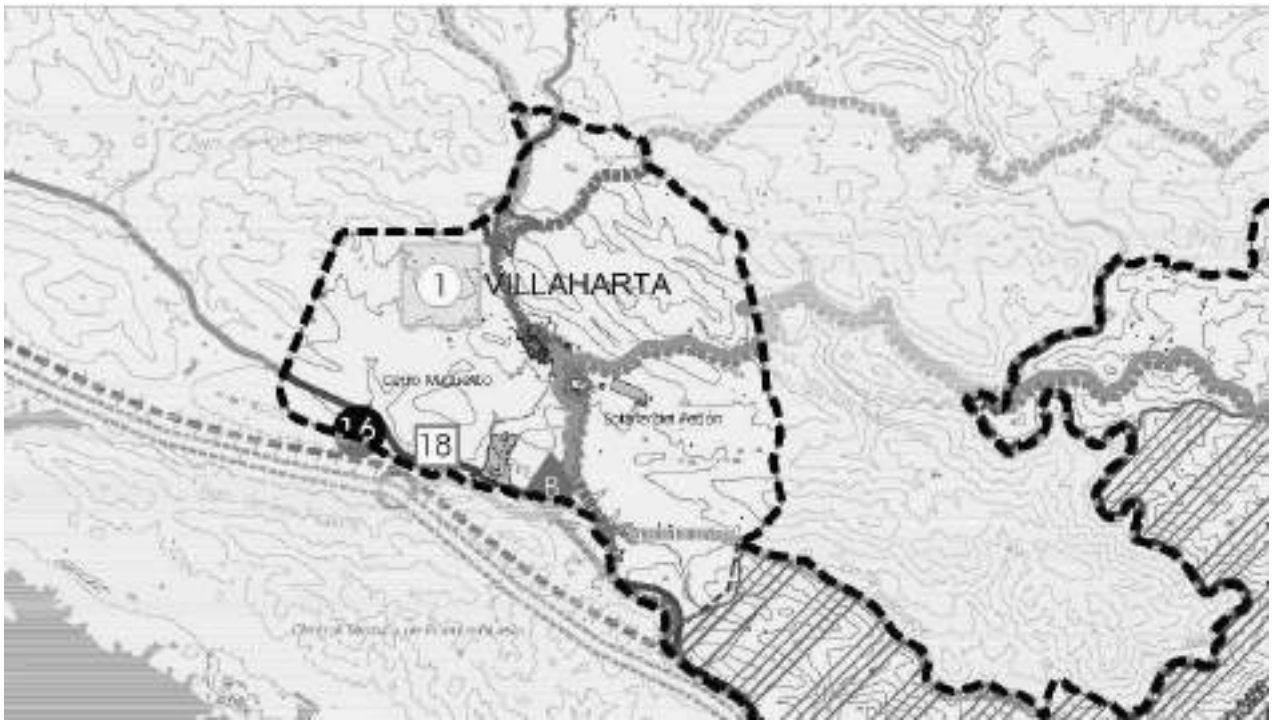
Respecto a las Unidades Territoriales, **Villaharta** se encuentra dentro de la **Unidad Territorial Centro Regional de Córdoba,** si bien por su localización limítrofe entre este y la Unidad del Valle del Guadiato-Los Pedroches, su situación se asimila más a la de los *"términos municipales adscritos a dos Unidades Territoriales"*. El POTA los distingue como una situación singular, por ser *"zonas de transición con límites más o menos indeterminados, que ejercen funciones de goznes entre diferentes Unidades. Son elementos territoriales con una especial riqueza y complejidad en su posición geográfica y en su influencia sobre el resto del espacio que han de ser considerados expresamente en la delimitación de ámbitos de planificación, siendo posible que por ello puedan estar en varios ámbitos de planificación"*.

En este sentido, la organización funcional de las Unidades Territoriales está condicionada tanto por la propia del Centro Regional de Córdoba, siendo Villaharta receptor de determinados flujos por su cercanía a Córdoba capital (uso de segunda residencia o vivienda vacacional y uso de primera residencia buscando mejor calidad de vida o una vivienda más asequible para personas que trabajen en Córdoba) como por la Unidad del Valle del Guadiato-Los Pedroches, *"singular por su organización en centros rurales con un territorio caracterizado por un uso agroforestal bastante homogéneo, un débil poblamiento rural y bajas densidades, así como la ausencia de núcleos urbanos de tamaño medio (con la excepción de Pozoblanco)"*.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE CÓRDOBA

El POTA, para la profundización de sus estrategias en la perspectiva de la construcción del Modelo Territorial de Andalucía, debe desarrollarse a partir de diferentes planes y programas, que tienen la consideración de instrumentos de la política territorial de acuerdo con la Ley 1/1994 entre los que se encuentran los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.

Tal y como se ha señalado anteriormente, Villaharta se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba formulado en Decreto 242/2011 de 12 de julio. Aunque sólo tiene publicado un documento de Avance con fecha febrero de 2012 y su contenido no es de aplicación, se han analizado las líneas de actuación propuestas en dicho Avance en el ámbito de la Modificación para comprobar su adecuación.



Extracto del Plano de Avance de Ordenación del POTAU de Córdoba en el término municipal de Villaharta

Derivado del análisis de la planimetría de ordenación del Avance:

SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

- El ámbito de la Modificación se localiza cerca de la Conexión Metropolitana número 18 "Acceso Villaharta- Obejo". La Memoria del Avance indica para esa conexión: *"La mejora de la A-3176 deberá igualmente garantizar las condiciones de accesibilidad de la población del núcleo de Obejo, que en Villaharta conecta con el resto de viarios de la aglomeración urbana y con los medios de transporte públicos"*.

– En el ámbito de estudio propone una instalación para el acceso al transporte público por carretera.

PUESTA EN VALOR Y/O RESTRICCIÓN DE USOS EN ZONAS POR SUS VALORES NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES O EN RAZÓN DE LOS RIESGOS.

– Todo el término municipal de Villaharta pertenece a la Zona de Protección Ambiental Sierra de Córdoba. Según la Memoria del Avance del POTAU de Córdoba, incluye "áreas *de transición que, sin contener los valores intrínsecos del espacio serrano característico, tienen el valor de conformar un área de amortiguación o transición entre las zonas protegidas por la legislación sectorial y el resto del ámbito metropolitano, destinado a acoger, en general, las actividades de base urbana"* . Si bien, en ellas, con carácter general, "*sólo se podrán instalar actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que no incidan en sus valores ambientales, naturales y paisajísticos, dada la ubicación en estas zonas de algunos núcleos y enclaves urbanos, el planeamiento urbanístico general podrá ampliarlos en contigüidad, con especial atención a su integración paisajística*".

  El término municipal de Villaharta, al estar en su totalidad incluido en esta zona de protección, se encuentra en esta situación, debiendo, según se desprende de estas directrices, conjugar el desarrollo social y económico del municipio con el objetivo de evitar el despoblamiento con la preservación de los valores del espacio serrano en el que se ubica.

  En este sentido, la localización propuesta para el suelo industrial en esta Modificación se considera coherente con estas directrices del POTAU de Córdoba pues es contigua a un suelo industrial existente y se sitúa en unos suelos situados entre dos infraestructuras viarias, a los que se les presume menos valores que los del resto del término municipal. Prueba de ello es su cercanía a la localización propuesta por el propio Plan para la instalación para el acceso al transporte público por carretera.

II.6.2. AFECCIONES AMBIENTALES

Las afecciones desde el punto de vista ambiental de esta modificación de planeamiento se recogen en el Estudio Ambiental Estratégico, siendo de cierta relevancia, las siguientes:

- Incidencia sobre la biodiversidad (HIC 6310 Dehesas perennifolias de Quecus Spp.)
- Incidencia sobre el suelo (ocupación)
- Incidencia en el medio socioeconómico (nuevas oportunidades)

En dicho documento, se describen y analizan en profundidad estas afecciones ambientales principales junto a otras de menor incidencia.

II.6.3. AFECCIONES SECTORIALES

Para determinar las afecciones sectoriales, se ha analizado la legislación sectorial de aplicación a los efectos de su posible incidencia en la presente Modificación.

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 como en el Capítulo 1 del Título III" Limitaciones de la propiedad para la protección de las carreteras" en lo relativo al resto de zonas de protección de la carretera: zonas de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

En concreto, 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). Tanto la zona de limitación de la edificabilidad (art. 33), cuya línea limite se sitúa en este caso, a 25 metros medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima como la zona de afección (art. 32), delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos horizontalmente, quedan alejadas de los límites del ámbito de la modificación.

Al no encontrarse colindante al ámbito, no se ve afectado el dominio público viario debiendo tenerse en cuenta, a priori, en la ordenación propuesta, las limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección, sobre todo en desde las citadas aristas, pues cualquier obra o instalación en la zona e incluso plantar o talar árboles requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

VÍAS PECUARIAS

Las Vía Pecuarias están sujeta lo dispuesto en la normativa vigente: Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998 de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

El Estudio Previo ya excluyó, del ámbito de los Sectores de Suelo Urbanizable propuestos, el dominio público pecuario siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente en informe emitido a solicitud del redactor del citado Estudio Previo.

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.

Aclarar que, en dicho Documento de Alcance, en el informe del departamento de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de Córdoba, se hace referencia a la necesidad de desafectación del tramo de la VP Vereda de Pedrique o de los Pañeros que discurre por el ámbito de la modificación o a la modificación de su trazado. Claramente esta exigencia se debe a un error de interpretación del Borrador del Plan, al considerar una alternativa diferente a la elegida, ya que, en la alternativa elegida para la modificación, esta VP queda fuera del ámbito delimitado, como así se indica en el referido informe de la Consejería de Agricultura incluido en el mismo Documento del Alcance.

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, "sobre los actos que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía y sobre las infraestructuras de aducción y depuración. (…)

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 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

Tal y como aparece grafiado en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable de Villaharta, O1. y O3. 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, siéndole de aplicación el RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Plan Hidrológico de la demarcación del Guadalquivir ciclo 2016-2021 (Real Decreto 1/2016, de 8 de enero).

Si bien el cauce queda excluido del ámbito, la Modificación tendrá que estudiar la afección en su caso de la zona de servidumbre, la zona de policía y las zonas inundables para una avenida de periodo de retorno de 500 años, tal y como indicó el Informe que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió a solicitud de los redactores del Estudio Previo. De especial interés para esta Modificación, pues parte del ámbito se ve afectado, es el establecimiento de la zona de policía que en aplicación del TR Ley de Aguas (art. 6), del Reglamento (art.9) y de la Ley 9/2010 de Aguas de Andalucía la conforma una banda de 100 m de anchura paralela a los cauces en ambas márgenes en la que las actuaciones requieren de autorización previa del Organismo de cuenca.

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.

El Informe solicitado por el Estudio Previo al organismo de cuenca, con fecha 2008, señalaba que el abastecimiento a la totalidad de la población de Villaharta, tras las actuaciones previstas, estaba garantizado. Teniendo en cuenta que la dimensión de los crecimientos propuestos en esta modificación es menor que la contemplada en ese Estudio Previo, es de prever que el abastecimiento está garantizado.

LEGISLACIÓN FORESTAL

Tal y como se desprende del contenido del informe de la Consejería de Medio Ambiente solicitado por los redactores del Estudio Previo, 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, según se describe en el citado informe, todo el término de Villaharta. En aplicación de la Ley se indican en el informe una serie de medidas que deberán ser tenidas en cuenta en el proyecto de innovación entre las que destacan:

La exigencia de 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 y zona de influencia forestal (faja circundante de 400 metros de anchura) todo núcleo de población, edificación, instalación de carácter industrial y urbanización, deberá mantener una faja de seguridad de 15 metros de anchura mínima, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Se podrán mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección".

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.

PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO

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

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 de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Como es una modificación en los usos del suelo del planeamiento general vigente, conllevará la necesidad de revisar la zonificación acústica del ámbito.

El término municipal de Villaharta no cuenta con mapas de ruido ni planes de acción aprobados, ni existen zonas de servidumbre acústica que afecten al territorio.

SALUD

La Ley Estatal 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública regula en su artículo 35, apartado 1, el deber de las administraciones públicas a someter a Evaluación de Impacto en Salud (EIS) las normas, planes, programas y proyectos que seleccionen por tener un impacto significativo en la salud.

La Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, incorpora en el capítulo V del Título II el marco normativo básico señalando el objeto, el ámbito de aplicación y su metodología. Es en el artículo 56. Ámbito de aplicación, apartado b) 1°, donde se regula que se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento general, así como sus innovaciones.

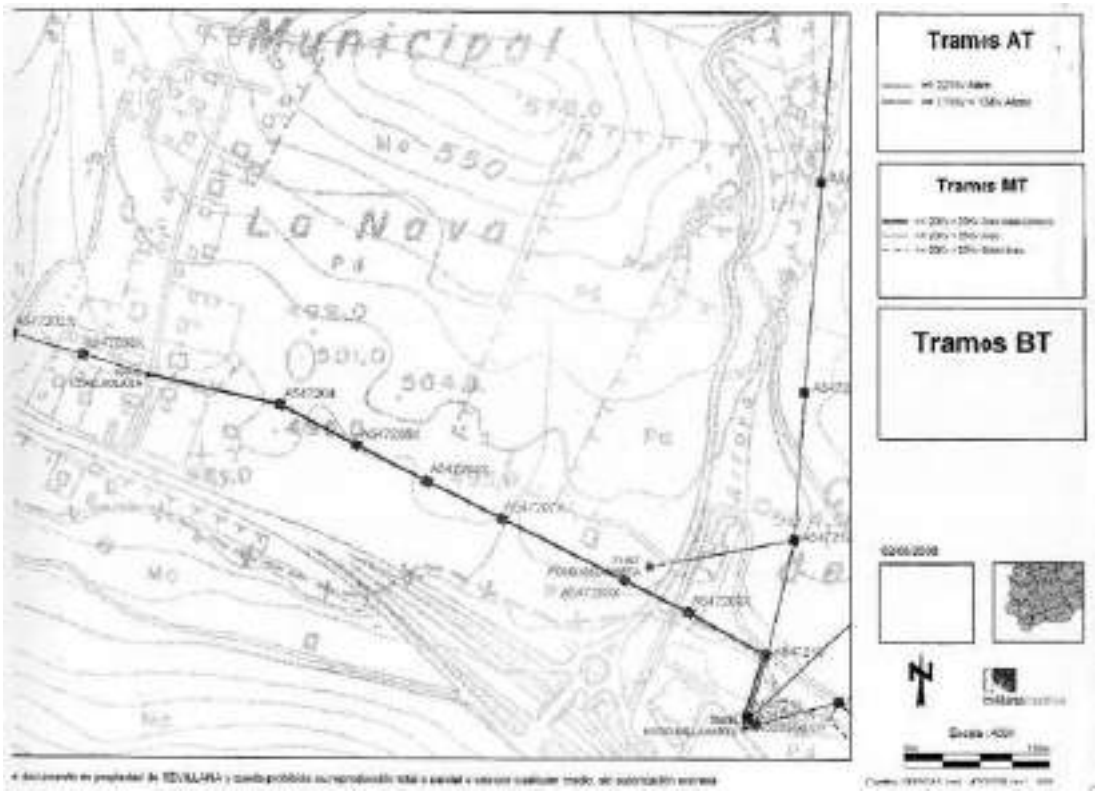
Realizado el trámite de consultas previas, mediante presentación de solicitud el 30/11/2022 acompañada de una Memoria Resumen, se emite dictamen de la Consejería de Salud y Consumo con fecha 19/01/2023 en el que indica que "***la modificación prevista no tiene que someterse al procedimiento de evaluación 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"*

Se anexa a este documento (para aprobación inicial) una copia de la memoria resumen presentada en dicho trámite de consultas previas y del dictamen emitido por la Consejería de Salud y Consumo.

PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

El entorno del ámbito de actuación cuenta con red de distribución aérea tal y como se puso de manifiesto en el apartado de determinaciones de planeamiento vigente y se señala en el informe que la compañía suministradora de electricidad emitió a solicitud de los redactores del Estudio Previo. Dicha línea discurre al sur del ámbito de la propuesta del Estudio Previo, atravesándolo en sentido sureste-noroeste.



Información gráfica contenida en el Informe de Endesa Ref JAAB/PTN-388 número 0766-08

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.

No se grafía en el plano que acompañaba a dicho informe, sin embargo, la torre metálica de apoyo para la línea aérea eléctrica que discurre al sur del actual polígono industrial, pues se presupone fue construida para acometer al polígono y dar servicio al centro de transformación de este. Dicha infraestructura se sitúa en el ámbito del nuevo sector.

Centro de transformación del Polígono Industrial La Nava en la que se observa la existencia del poste eléctrico.

La Modificación debe tener en cuenta la ubicación de esta infraestructura en la ordenación propuesta, pudiendo ser, en caso de que la compañía suministradora lo autorice, el punto de acceso de la nueva instalación eléctrica.

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

III.1. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN

Se explican a continuación, de forma resumida, las alternativas ya estudiadas en el Documento Inicial Estratégico y Borrador del Plan, actualizando la alternativa 2 a la delimitación final propuesta para el sector:

- Alternativa 0: consiste en la no tramitación de la Modificación, manteniendo el planeamiento vigente, sin ampliación del suelo industrial. Esta alternativa sirve como referencia para valorar el efecto de cada una de las alternativas de modificación con respecto al mantenimiento de la situación actual.
- Alternativa 1: Alternativa que clasifica un ámbito de suelo también colindante con el Polígono Industrial, en este caso con una delimitación coincidente con el sector denominado SUS-PPI-S2 por el Estudio Previo realizado en 2008.
- Alternativa 2: Alternativa del Plan propuesta para esta modificación puntual. Parte de la propuesta realizada por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba y es adaptada posteriormente en sus límites, a la estructura de la propiedad y a otras exigencias de carácter sectorial.

III.2. ALTERNATIVA 0: NO MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

La Alternativa 0 supone la no actuación en el ámbito. Se trata de una alternativa de referencia, sobre la que comparar lo efectos de las demás.
La no tramitación de la Modificación del PGOU vigente supondría mantener la ordenación estructural y pormenorizada vigente, impidiendo la disponibilidad de suelo industrial apto para acoger futuras iniciativas de inversión industrial. La falta de iniciativa de desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Transitorio PP-I1 "Camino de la Mimbre" ha evidenciado la inaptitud del mismo, a consecuencia de su alejada posición respecto a la N-432, como vía principal de comunicación, la topografía existente y la demanda local que reclama otras ubicaciones más atractivas para atraer también demandas supramunicipales.
La falta de suelo industrial, ante iniciativas que lo reclamen, que supondría esta alternativa aparentemente inocua, generaría una mayor dispersión en la implantación de actividades, con un efecto claramente negativo en el medio ambiente y en modelo territorial.
Se considera, por tanto, que esta alternativa, aunque técnicamente viable, no resulta adecuada ni conveniente.

Valoración de la alternativa 0

1º. La no clasificación de un nuevo suelo urbanizable de uso industrial conlleva no disponer de nuevos suelos regulados para dicha actividad.

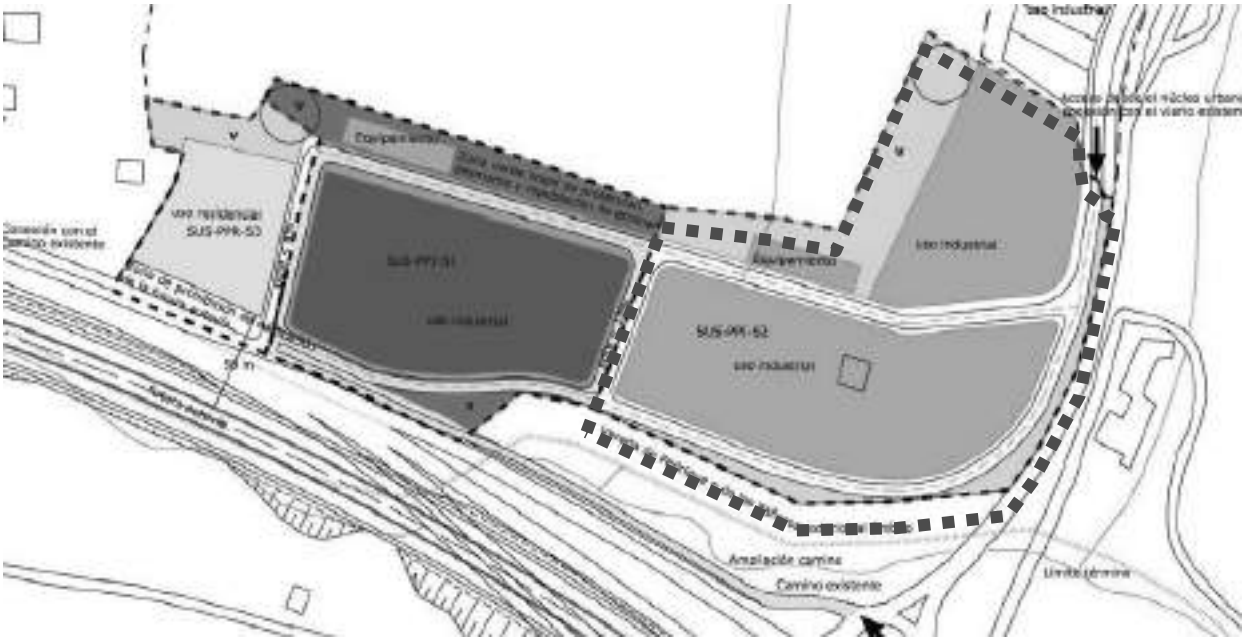
2º. La no disposición de nuevos suelos para actividades productivas puede fomentar la aparición de construcciones y actividades no deseadas en suelo no urbanizable o su dispersión en suelo urbano residencial.

3º. La no disposición de nuevos suelos para actividades productivas puede inducir al desplazamiento de iniciativas industriales a municipios cercanos, incidiendo negativamente en la creación de empleo y en la fijación de población en el municipio.

III.3. ALTERNATIVA 1

La alternativa 1 supone la Modificación del planeamiento general vigente para la clasificación de un nuevo sector industrial, coincidente con el denominado SUS-PPI-S2 del estudio previo redactado en 2008, para la ampliación del Polígono Industrial de la Nava. Dicho estudio previo preveía además de este sector industrial recayente a la carretera A-3176 (antes CO-420) otro sector industrial adyacente, el SUS-PPI-S1 con fachada también a la N-

432 y un tercer sector de uso residencial ya colindante con la Urbanización Solana del Peñón. Estos dos últimos sectores no se incluyen en esta alternativa, ya que la propuesta del estudio previo fue finalmente descartada precisamente por su elevada extensión.



Localización de la Alternativa 1 sobre extracto del plano 9 del Estudio Previo del año 2008

El sector propuesto en esta alternativa se puede considerar viable por tener un emplazamiento adecuado, al suponer un crecimiento en continuidad, hacia el sur, del Polígono Industrial La Nava y al mantener la situación de adyacencia respecto a la carretera A-3176, además de suponer una extensión más contenida (aprox. 50%) respecto a la propuesta de tres sectores del Estudio Previo de 2008. Además, ocupa una posición estratégica en relación con el territorio municipal y otros suelos industriales próximos, como por la existencia de infraestructuras (viaria, eléctrica y telefónica) a las que conectar.

La alternativa 1 consiste, por tanto, en clasificar los suelos pertenecientes al ámbito denominado PPI-S2 del Estudio Previo, colindantes con el Polígono de la Nava, y con una extensión de 39.260 m2, que afecta a un total de cinco parcelas catastrales.

Alternativa 1_ Ámbito sobre Imagen del Plano O.3. Ordenación Completa Termino Municipal del PGOU de Villaharta vigente.	*Alternativa 1_Propuesta de modificación del Plano O.3. Ordenación Completa Termino Municipal del PGOU de Villaharta.*

El ámbito incluye suelos clasificados por el planeamiento general vigente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Serrana del Carril, siendo los más óptimos, según el instrumento de planeamiento, para acoger "el futuro crecimiento del núcleo urbano, así como la instalación de algún tipo de industria o servicio".

También incluye suelos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras Territoriales Red eléctrica, por la línea eléctrica aérea de 20 kV que discurre al suroeste del ámbito.

En relación a las afecciones territoriales, se tendrá en cuenta la zona de no edificación de la A- 3176 y la zona de policía del arroyo de las Navas de Molero, que afecta de manera considerable al ámbito de la alternativa en toda su zona sur. Además, será imprescindible contar con la franja de 15 metros de protección contra incendios obligatoria por encontrarse el término municipal de Villaharta en zona de peligro de incendio forestal.

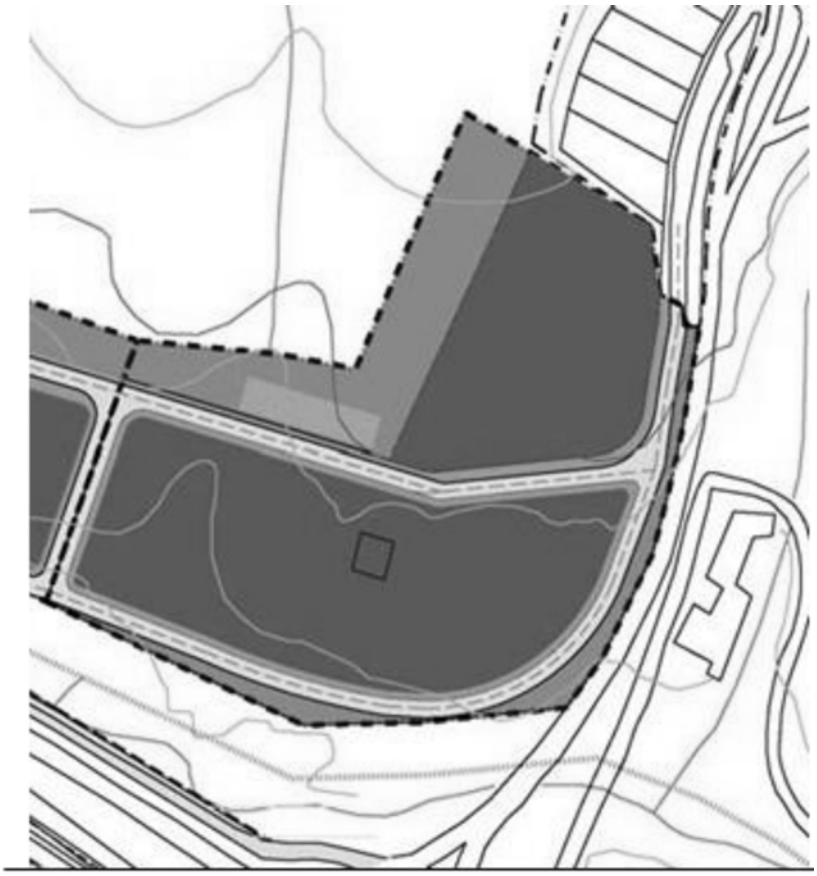
En cuanto a la Infraestructura eléctrica, la Modificación verificará su trazado, pues la información recabada de la compañía eléctrica muestra una mayor afección que genera, por tanto, una servidumbre. En caso de que se confirme la afectación del ámbito, sería necesario el soterramiento de la red que discurre dentro del sector para evitar el establecimiento de franjas de protección urbanística que limiten las edificaciones.

Esquema del ámbito de la alternativa 1 con las afecciones sectoriales

Como se observa en la imagen adjunta, la alternativa afecta a las construcciones existentes en el ámbito de la parcela 14068A0031190000 FO.

La clasificación de este sector supondría la puesta en carga de una gran oferta de suelo industrial en Villaharta en unos terrenos que, por su localización, pueden acoger algunas edificaciones que tengan "fachada" a la actual carretera N-432. La gran superficie que ocupa la zona de policía del Arroyo limitará los usos a implantar, pues requieren autorización previa del organismo de cuenca, quedando por tanto la alternativa, condicionada a su pronunciamiento para determinar la superficie lucrativa.

El Estudio Previo proponía una ordenación orientativa del ámbito con las siguientes características:



Alternativa 1_____Ordenación

Accesos: En continuidad con el vial de entrada del Polígono de la Nava justificando, en principio, la innecesaridad de obras exteriores.

Red viaria local: Viarios principales longitudinales (norte y sur) con poca pendiente y viario secundario perpendicular a ellos configurando las manzanas lucrativas con limitación de su pendiente. La alternativa reordenará el viario local situado al oeste, previsto a eje medio, para incorporarlo en toda su anchura.

Suelo industrial: Se ordenan grandes manzanas que por sus dimensiones podrían dar cabida tanto a parcelas de tamaño pequeño como a industria de tamaño medio o bien instalaciones que ocupan manzanas completas. En total se prevé una superficie de techo industrial de 19.716 m2 lo que se correspondería con una superficie aproximada de 22.000 m2 de parcela neta.

Dotaciones: la ordenación propone una localización de los espacios libres en los extremos norte y sur del ámbito. En la zona norte como cinturón de transición con la sierra que sirve, a la vez, como franja de protección del suelo forestal, y en la zona sur, para ocupar las posibles zonas inundables del arroyo. Los equipamientos se localizan integrados en la zona verde.

Infraestructuras: la ordenación incluye el soterramiento de la red eléctrica de alta, la depuración mediante instalación de depuradora previa al vertido al arroyo, el abastecimiento mediante una nueva instalación que conecte con la del polígono industrial existente y soterramiento de la red de telefonía situada en la margen oeste de la A-3176.

Estimación de costes

El Estudio Previo incluía una evaluación de los costes de urbanización y de los refuerzos o nuevos sistemas generales de infraestructuras previstos. Dichos costes, del año 2008, fueron actualizados en el Informe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba para el conjunto de la propuesta del Estudio Previo.

Tomando dicha valoración como referencia, se actualiza para el ámbito de la Alternativa 1:

Previsión costes de urbanización

Tipo de espacio	Superficie	Precio unitario	Coste estimado
Viario y aparcamientos	9.077 m²	105,71 €/m²	959.530 €
Ajardinamiento	6.674 m²	63,42 €/m²	423.265 €
			1.382.795 €

Tipo de servicio sistemas actuales	Capacidad de	Actuación prevista	Previsión de nueva demanda		Precio unitario	Coste estimado
Abastecimiento de agua	No existe	Nueva instalación	500 ml		60 €/ml	30.000 €
Saneamiento	No existe	Futura conexión		1	24.000 €	24.000 €
Depuración	No existe	Instalación provisional		1	84.000 €	84.000 €
Línea media Tensión	suficiente	Soterramiento	215 ml		1.440 €/ml	309.600 €
Electrif.MT/BT	Insuficiente	Nuevo C.T.	+ 1.000 KW			84.000 €
						531.600 €

Adquisición de suelo

Superficie	Precio unitario	Coste estimado
28.951(*) m²	1,00 €/m²	28.951 €

(*) Se ha deducido la superficie de la parcela municipal (10.309 m2)

Total coste estimado Alternativa 1: **1.943.346 €**

Esta alternativa de ordenación se corresponde con la del sector denominado SUS-PPI-S2, colindante con el polígono industrial de la Nava.

Valoración de la alternativa 1

1º. Se cumple el objetivo principal de esta Modificación de contar con una nueva bolsa de suelo ordenado junto al Polígono existente para acoger futuras industrias en el municipio, respondiendo así a una demanda actual de crecimiento de suelo de estas características, aunque su superficie supera las necesidades y expectativas actuales.

2º. La disposición de este nuevo suelo evita la implantación y dispersión de los usos industriales en suelo no urbanizable, ordenando suelo previsto (39.260 m2) para tal fin.

3º. Buena parte del sector queda afectado por la zona de policía del Arroyo de las Navas de Molero, además de las afecciones de la línea de no edificación de la carretera A-3176 y de la infraestructura eléctrica que discurre por el sur del sector. También afecta a vivienda existente en la parcela 14068A0031190000 FO.

4º. La situación del sector requerirá al menos la construcción de un nuevo enlace con la A-3176, además de la continuidad viaria interna con el P.I. La Nava.

5ª La mayor superficie del sector requiere una mayor inversión.

III.4. ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA DEL PLAN PROPUESTA

La Alternativa 2, que es la que se propone en esta Modificación, engloba a unos terrenos clasificados actualmente en el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable que, por medio de esta Modificación, pasan a ser un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial con ordenación pormenorizada "SECTOR SUO/SI/2/08".

Alternativa 2_ Ámbito sobre Imagen del Plano O.3. Ordenación Completa Termino Municipal del PGOU de Villaharta vigente.

Alternativa 2_Propuesta de modificación del Plano O.3. Ordenación Completa Termino Municipal del PGOU de Villaharta.

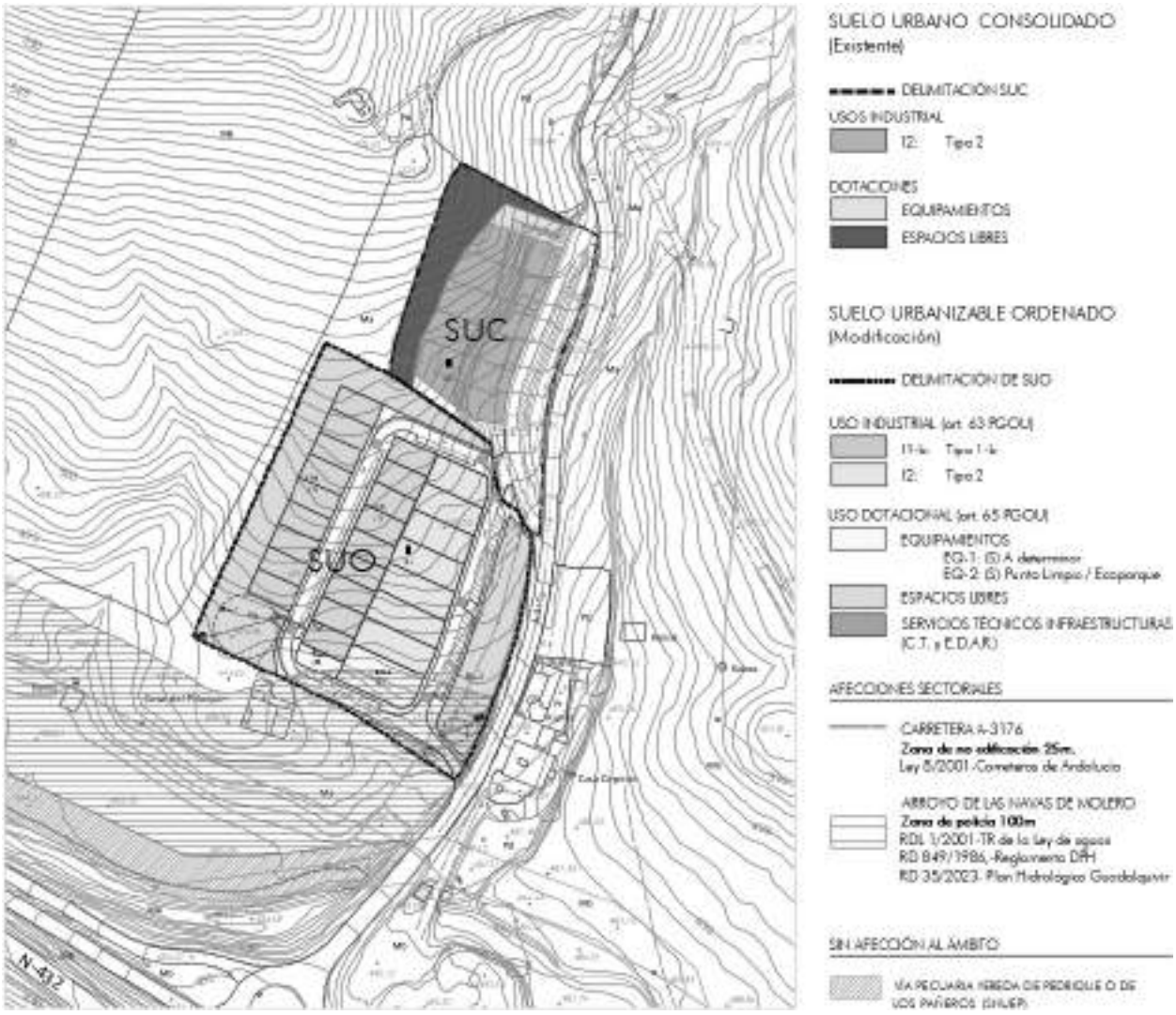
Al igual que la alternativa anterior, el ámbito incluye suelos clasificados por el planeamiento general vigente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Serrana del Carril, que son los considerados por el PGOU como óptimos para acoger "*el futuro crecimiento del núcleo urbano, así como la instalación de algún tipo de industria o servicio*".

Su delimitación parte de la considerada en la Alternativa 1, manteniendo así las ventajas de la proximidad de infraestructuras como de su posición estratégica en relación con el territorio municipal y otros suelos industriales próximos. No obstante, se trata de una alternativa más reducida en extensión (algo menos de 2 hectáreas), que afecta tan solo a dos parcelas catastrales (nº 118 y 119 del polígono 3), buscando una solución más equilibrada entre las necesidades reales de crecimiento industrial y las posibilidades económicas del municipio.

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

- Relación directa con un suelo prácticamente consolidado por edificación industrial y con todos los servicios urbanísticos, el P.I. La Nava, colindante por el norte, de que resultará ser una ampliación o crecimiento "natural" de este hacia el sur apoyándose también funcionalmente en la principal carretera de acceso al núcleo urbano, la A-3176.
- Conservación, entre el suelo consolidado del núcleo urbano y el polígono industrial, de la bolsa existente de suelo rústico que mitiga las posibles molestias que el tejido industrial puede suponer sobre la zona residencial, garantizando la no interferencia ambiental, morfológica y funcional.

En relación a las afecciones territoriales, se tendrá en cuenta la zona de no edificación de la A- 3176 y la zona de policía del arroyo de las Navas de Molero, que afecta a una pequeña superficie del sur del ámbito. Al igual que en la alternativa anterior será imprescindible contar con la franja de 15 metros de protección contra incendios respecto a terrenos forestales, obligatoria por encontrarse el término municipal de Villaharta en zona de peligro.



Ordenación propuesta en la Alternativa 2 respecto al Suelo Urbano colindante (P.I. La Nava) y a las afecciones territoriales

La propuesta de ordenación de esta alternativa presenta las siguientes características:

- Disposición de un viario interior en anillo conectado el único viario del P.I. La Nava, que permite una ordenación de parcelas de dos tipos y tamaños y una buena adaptación a la topografía del terreno, aminorando los movimientos de tierra necesarios. Aunque se mantiene una circulación de sentido único, se amplía la sección de la calzada con respecto a la existente en el P.I. La Nava hasta los 5m. Con su trazado se asegura también la conexión de este viario interno con la A-3176 en su extremo sur y con el camino existente de acceso a la edificación cercana (Casa del Peluquín) que queda ya fuera del ámbito.

- La reserva de Equipamiento se localiza en el extremo sureste del ámbito, con frente a tres calles, facilitando su acceso desde el interior del polígono, así como su comunicación con la A-3176.

- La reserva de espacios libres se conforma en dos espacios lineales, el E.L. 1 (norte y oeste) en continuidad con el espacio libre existente en el P.I. La Nava actúa también como elemento de transición con el suelo rústico y como franja de protección forestal, ampliándose en su extremo suroeste donde la topografía, menos pendiente, permitirá urbanizarlo como lugar de estancia. El EL.2 se dispone a lo largo del borde sureste ocupando la zona de no edificación de la carretera, sirviendo además como elemento de cualificación e integración paisajística del nuevo frente del polígono hacia el corredor visual que supone la carretera A-3176 de acceso a Villaharta desde la N-432.

- En cuanto a las infraestructuras, la ordenación incluye la conexión con la acometida existente al actual polígono, la depuración mediante instalación de depuradora, el abastecimiento mediante una nueva

instalación que conecte con la del polígono industrial existente y red de telefonía conectada a la red de distribución municipal que discurre junto al sector

Esta alternativa establece la siguiente distribución de usos pormenorizados del suelo:

DISTRIBUCIÓN DE USOS PORMENORIZADOS EN EL ÁMBITO

		Superficie de suelo	%
USO INDUSTRIAL		8 037,40	40,72%
USO DOTACIONAL	Espacios Libres	5 874,91	29,77%
	Equipamientos	924,43	4,68%
STI	EDAR + C.T.	164,96	0,84%
VIARIO Y APARCAMIENTOS		4 734,30	23,99%
TOTAL		19 736,00	

Estimación de costes

Tomando como referencia la valoración realizada para la Alternativa1 se incluyen los costes estimados para esta Alternativa 2:

Previsión costes de urbanización

Tipo de espacio	**Superficie**	**Precio unitario**	**Coste estimado**
Viario y aparcamientos	4.832,86m²	105,71 €/m²	510.882 €
Ajardinamiento E.L.	5.776,35 m²	63,42 €/m²	366.336 €
			877.218 €

Tipo de servicio sistemas actuales	**Capacidad**	**Actuación prevista**	**Previsión de nueva demanda**	**Precio unitario**	**Coste estimado**
Abastecimiento	Suficiente	Conexión a red extte.	1	1500 €	1.500,00 €
Depuración	No existe	EDAR COMP 200h Eq.	1	68.000 €	68.000,00 €
Vertido	No existe	Canalización emisario hasta Arroyo	60 m	110 € /m	6.600,00 €
Electrif.MT/BT	Insuficiente	Nuevo C.T. y conex MT	+ 630 KVA		62.000,00 €
					138.100,00 €

Adquisición de suelo

Superficie	**Precio unitario**	**Coste estimado**
9.427 (*) m²	1,00 €/m²	9.427 €

Total coste estimado Alternativa 2: **1.024.745 €**

(*) Se ha deducido la superficie de la parcela municipal (10.309 m2)

Valoración de la alternativa 2

1º. Se cumple el objetivo principal de esta Modificación de contar con una nueva bolsa de suelo ordenado junto al Polígono existente para acoger futuras industrias en el municipio, respondiendo así a una demanda actual de crecimiento de suelo de estas características, de forma proporcionada a las necesidades y expectativas actuales.

2º. La disposición de este nuevo suelo evita la implantación y dispersión de los usos industriales en suelo no urbanizable, ordenando suelo previsto (19.736,00 m2) para tal fin.

3º. Solo una pequeña parte al sureste del sector queda afectada por la zona de policía del Arroyo de las Navas de Molero. El borde este del sector queda afectado por la línea de no edificación de la carretera A-3176.

4º. La situación del sector requerirá al menos la construcción de un nuevo enlace con la A-3176, además de la continuidad viaria interna con el P.I. La Nava.

5ª Una superficie más ajustada de este sector, si se compara con la alternativa 1, permite la consecución de los objetivos con una menor inversión.

III.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA

Los suelos analizados en las distintas alternativas para acoger estos crecimientos no residenciales tienen en común su localización, junto al polígono existente y anexos a la carretera A-3176, proponiendo todos ellos que la innovación sea una actuación en continuidad con el citado polígono y se apoye en la infraestructura viaria de comunicación existente, lo que permite el fácil acceso a dichos suelos desde esta vía que une la carretera N-432 Córdoba –Badajoz con el núcleo urbano.

Como se deduce de la valoración de las alternativas estudiadas, desarrollada en el punto anterior:

a) La Alternativa 0 no cumple ninguno de los objetivos propuestos, ya que la no clasificación de un nuevo suelo urbanizable de uso industrial conlleva no disponer de nuevos suelos regulados para dicha actividad fomentando, además, de forma indirecta, la ocupación irregular del suelo no urbanizable.
b) La Alternativa 1 responde tanto al objetivo principal de disponer suelo para usos industriales como de dotar de coherencia y orden a una zona entorno al Polígono Industrial existentes. No obstante, supone una mayor ocupación de suelo para su transformación y por tanto necesita mayor inversión en infraestructura que la alternativa 2 (propuesta de Modificación), además de suponer también mayores afecciones a elementos infraestructurales y de medio físico.
c) La Alternativa 2 responde de forma proporcionada al planteamiento municipal y a los objetivos perseguidos, minimizando las afecciones a infraestructuras y al medio físico, consumiendo menos suelo rústico y sin comprometer mayores inversiones de las necesarias.

Por todo esto, se concluye que la **Alternativa 2** es la que más se aproxima al planteamiento municipal y la que permite conseguir con mayor seguridad los objetivos perseguidos, siendo la alternativa elegida para desarrollar con esta Modificación del Planeamiento.

III.6. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ORDENACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES

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.

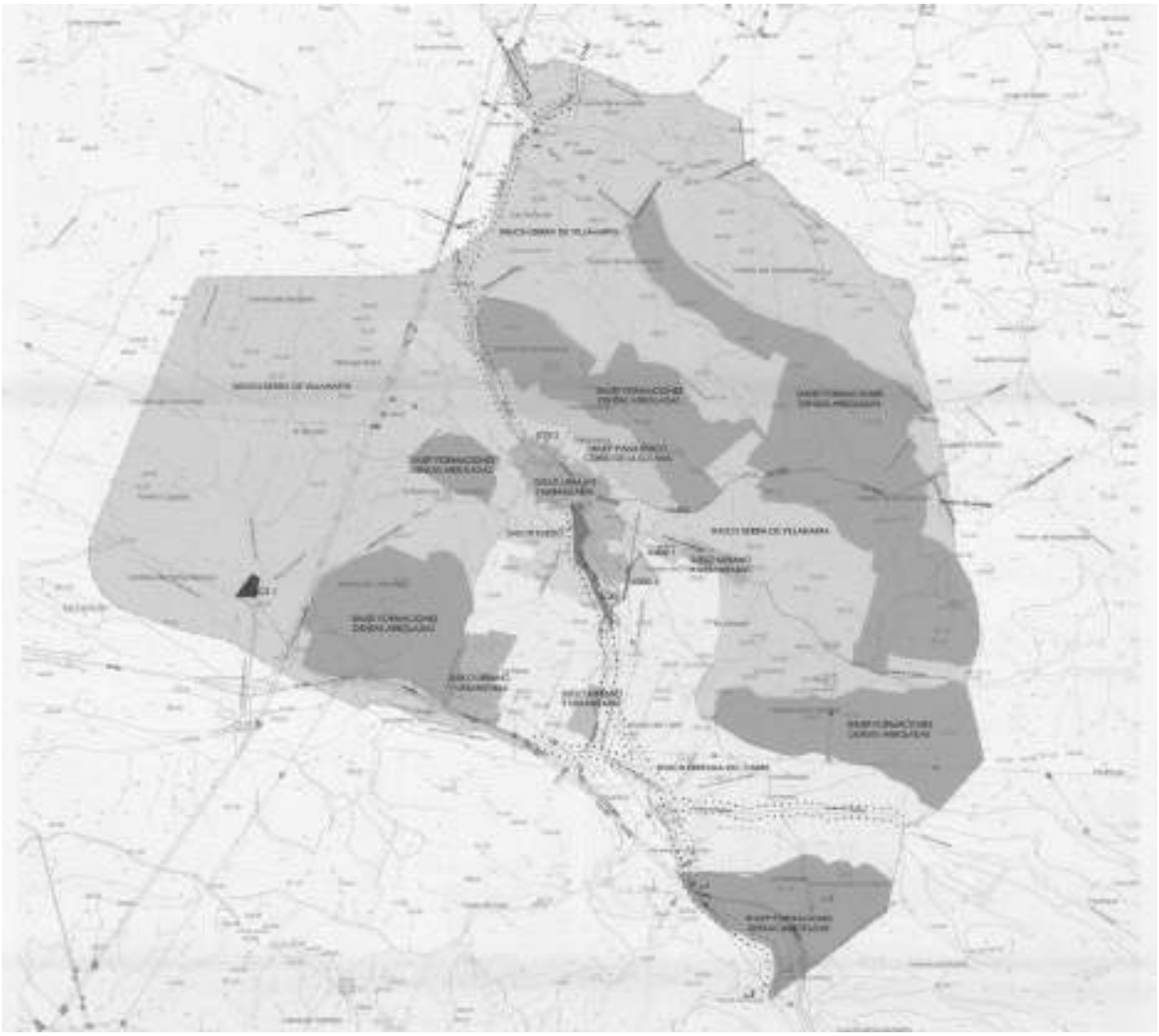
La Modificación cambia la clasificación de suelo en un ámbito de Villaharta, colindante con el Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial la Nava, clasificado por el planeamiento general vigente como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural Serrana del Carril, siendo los suelos incluidos en esta categoría los más óptimos,

según el PGOU vigente, para acoger *"el futuro crecimiento del núcleo urbano, así como la instalación de algún tipo de industria o servicio"*.

La justificación de la propuesta de ordenación, en líneas generales, aparece recogida en el apartado anterior y la misma cumple el objetivo prioritario solicitado por la administración promotora de la presente Modificación que es el de ampliar la oferta de suelo industrial en Villaharta.

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.



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

III.6.1. 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.

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	

SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL

Ordenación Estructural del SUO/SI/2/08

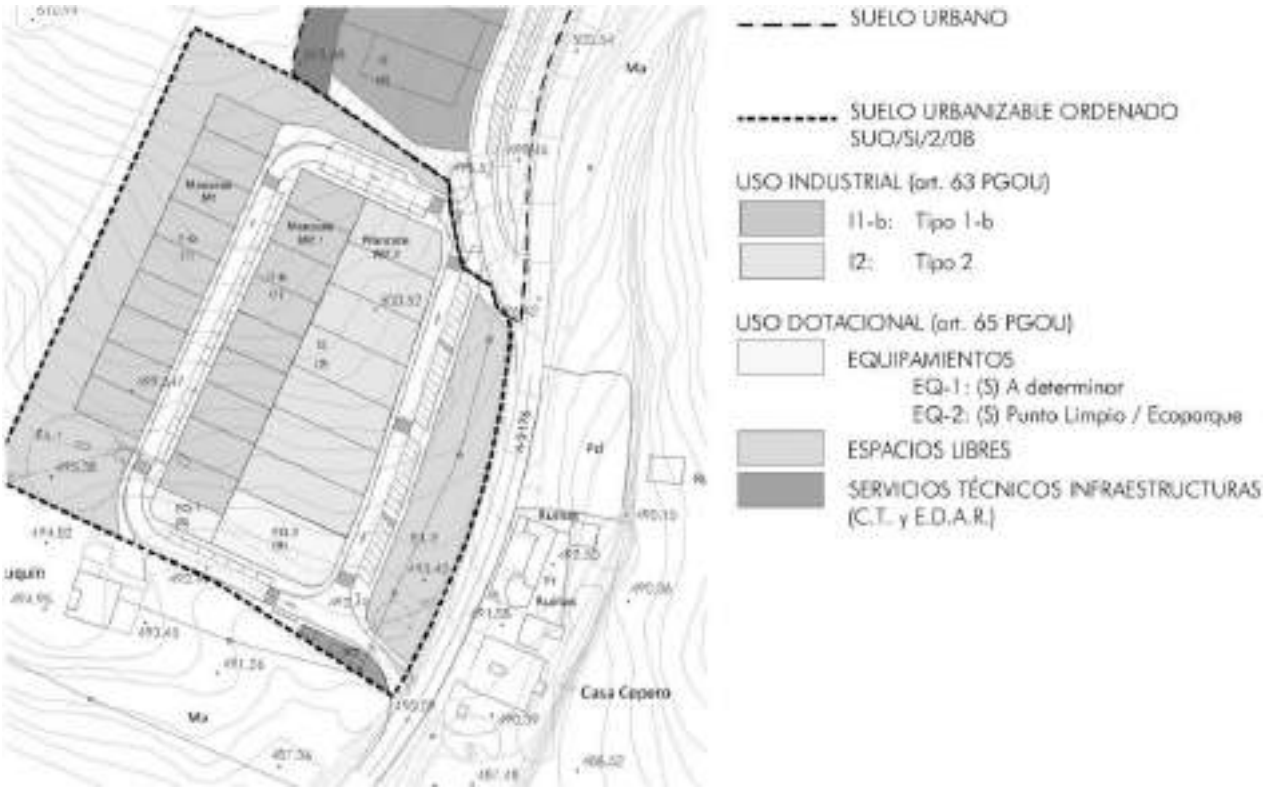
III.6.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Esta modificación incluye con carácter potestativo para este sector, la ordenación 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 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 equemas de implantación de infraestructuras. (ver Planos o.5 a o.11)

- **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

También se asegura, a través de este viario, la conexión con el camino de acceso a la finca y edificación existentes en el borde suroeste (identificada como Casa del Peluquín en la planimetría de base).

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)

En el anexo IV a esta memoria, se incluye Ficha justificativa del cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- 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**

Aunque la parcelación propuesta en la planimetría es orientativa, ya que la definitiva será la recogida en el Proyecto de Reparcelación, se 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[1] y atendiendo a lo requerido en el Documento de Alcance, destinar la parcela de Equipamiento de mayor tamaño de este nuevo sector al 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 de suelo para equipamiento (art. 17 LOUA) es del 4% de la superficie del sector:

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

[1] Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la calidad ambiental y Decreto 73/2012 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía

En el siguiente cuadro se hace un resumen cuantitativo de la ordenación y justificativo del cumplimiento de las reservas mínimas para dotaciones y aparcamientos en viario.

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		

III.6.3. ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA

Tal y como se indica en el Documento de Alcance, se incluye en este apartado un estudio paisajístico del ámbito, centrado principalmente, dada la escasa envergadura de la actuación, en las medidas de adecuación paisajística que se han previsto desde la propia ordenación pormenorizada del sector.

La situación de sector, en continuidad por uno de sus bordes con el P.I. de la Nava, pero rodeado de terrenos naturales en el resto de sus lados obliga a un tratamiento de esos bordes como espacios de transición paisajística, donde los espacios libres y la vegetación deben tener un papel predominante.

De especial importancia, por su mayor visibilidad, resulta el borde en contacto con la carretera A-3176.

En este sentido, la disposición de espacios libres (zonas verdes) que la ordenación plantea, resuelve estos puntos de contacto como verdaderas áreas de transición, permitiendo que en el proyecto de urbanización correspondiente se puedan utilizar para la plantación de especies arbóreas que amortigüen la visión de polígono desde la carretera o desde el entorno rural.

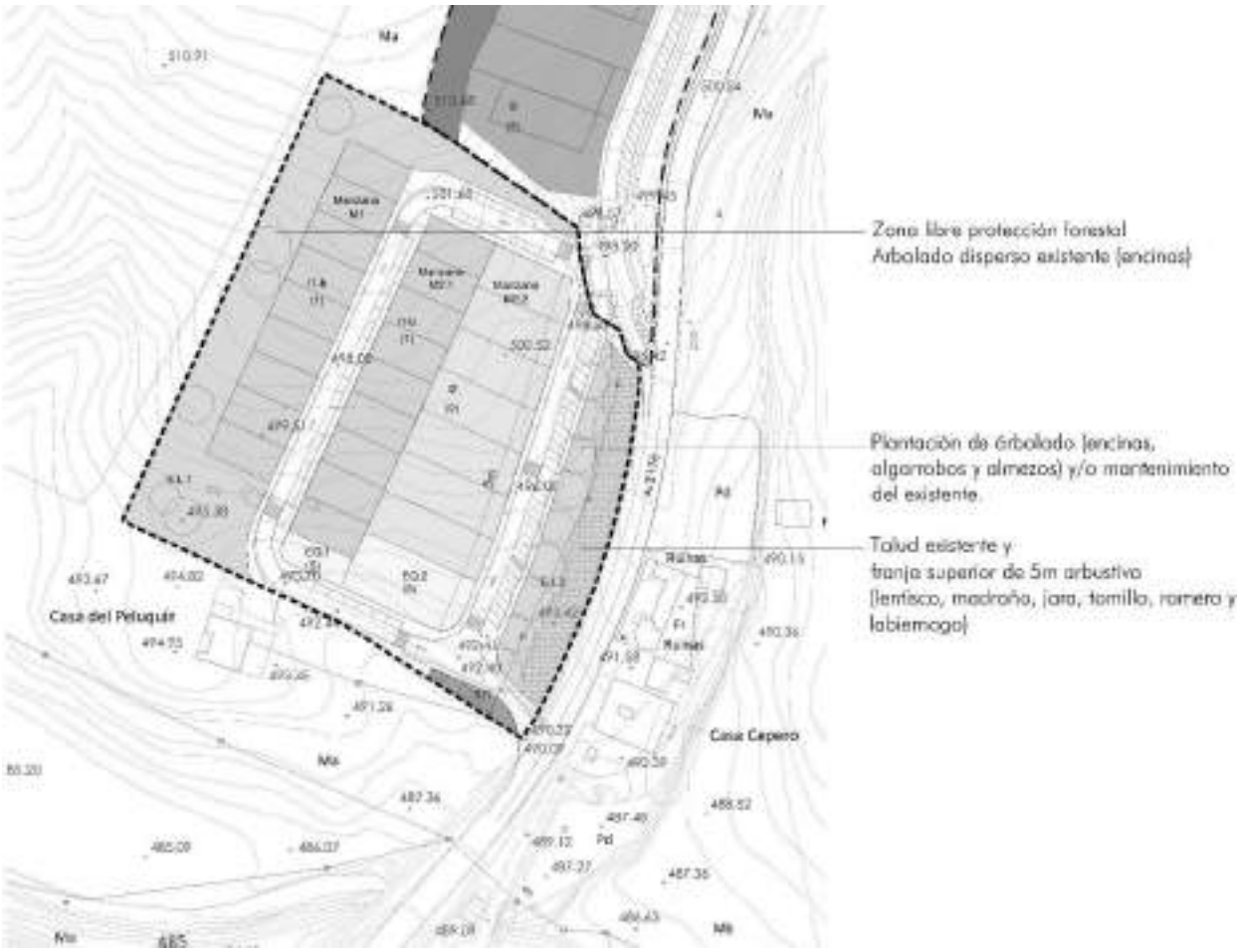
Captura Google Earth. Vista del área de actuación desde el sureste

Vista desde el punto de nuevo enlace previsto con la A-3176. Talud y vegetación existente en espacio libre previsto EL-1

Será necesario tener en cuenta que los jardines y zonas verdes que tradicionalmente se elaboraban a base de especies foráneas han resultado inviables y costosos por varios motivos. Al ser plantas que no están adaptadas al entorno, clima, suelo, enfermedades, fauna fitófaga y otros factores, suelen necesitar riego y cuidados continuos sobre todo en los primeros estadíos de su vida, lo que suele resultar difícil de asegurar sobre todo cuando se trata de áreas no integradas en el núcleo urbano, como es el caso.

Otro problema añadido es que especies que se utilizan en jardinería y paisajismo como lantana, paulonia, uña de gato, kalanchoes, cortadeiras, emiten semillas y propágulos que se dispersan por lo que están siendo catalogadas como invasivas e incluso prohibidas por su naturalización en los ecosistemas naturales.

La zona de modificación se ubica en un lugar dónde la vegetación potencial y natural existente es el bosque con matorral mediterráneo. Por lo tanto, una buena opción de cara a esa buscada integración paisajística del área industrial en este entorno rural sería que las nuevas zonas verdes que la ordenación contempla, resolviesen su ajardinamiento con esas mismas especies vegetales autóctonas.



Ordenación y previsiones de adecuación paisajística

Por un lado, aquellos ejemplares arbóreos susceptibles de recuperar y buscarle una nueva ubicación deberían de ser trasladados a estas zonas verdes previa poda y arranque de cepellón con la raíz principal, reduciendo de esta manera el impacto negativo de la actuación.

Por su mayor visibilidad desde el corredor visual que supone la A-3176, y por la configuración topográfica del ámbito algo elevado respecto de la carretera, el tratamiento que se dé al espacio libre E.L. 2 va resultar de especial importancia. Ya desde la ordenación se ha procurado establecer esta franja del mayor ancho posible, ocupando prácticamente todo el espacio disponible que marca la línea de no edificación de la carretera

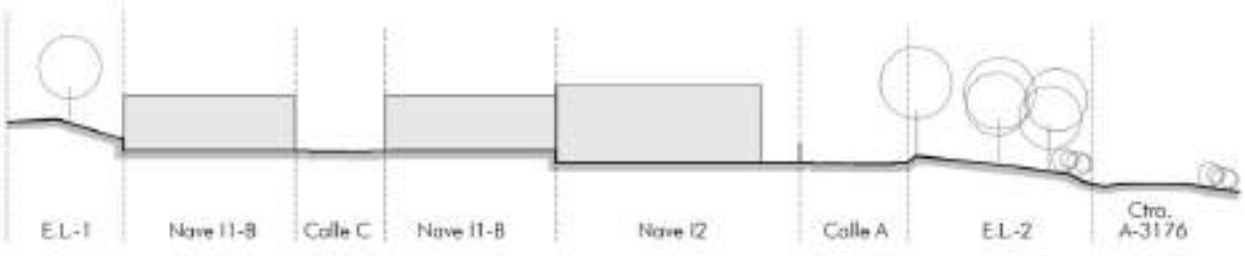
La propuesta de especies y su distribución en esta franja teniendo en cuenta la vegetación autóctona presente y la potencial es la siguiente:

- Una primera línea de plantas arbustivas (lentisco, madroño, jara, tomillo, romero y labiérnago) más próxima a la carretera, en el borde superior del talud.
- Una segunda línea de vegetación arbórea (encinas, almezos y algarrobos) a continuación en una cota algo más elevada, que permita filtrar la visión de las fachadas traseras de las naves y generar zonas de sombra en el espacio libre. Se prevé mantener en este espacio libre, en la zona más próxima a la carretera el mayor nº de ejemplares existentes.

Estas especies mediterráneas que se proponen tienen un menor gasto en cuidados, especialmente en lo que se refiere a consumo de agua, y además favorecen a la fauna local ya que numerosas aves se alimentan de sus frutos y semillas.

La adaptación a la topografía existente, en la medida de lo posible, ha sido otro de los mecanismos de adaptación paisajística utilizados desde la ordenación del ámbito. Con el trazado del viario interior, que modifica

la topografía existente lo mínimo posible para conseguir unas pendientes transitables y accesibles, se consigue una disposición de las naves de 1 y 2 plantas, resultando una mayor necesidad de desmonte en el lado oeste (menos perceptible) mucho menor en lado este, hacia el espacio libre E.L.2 y la carretera, donde la percepción del polígono va a ser más inmediata.



Sección transversal este-oeste

III.7. INFRAESTRUCTURAS

Teniendo presente el carácter de esquema indicativo que tiene el planteamiento infraestructural de este documento, se plantean a continuación las siguientes conexiones con las redes del municipio exteriores al sector, de acuerdo con la información obtenida.

En general para todas las infraestructuras necesarias se propone la conexión y trazado independiente de las redes existentes en el Polígono Industrial La Nava, a excepción de la red de suministro de agua potable cuya extensión es favorable sin necesidad de nuevas conexiones externas. No obstante, estos planteamientos deberán ser validados y concretados con los cálculos y estudios específicos oportunos que se realicen con ocasión de la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización.

III.7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Red de abastecimiento prevista

Se prevé la extensión de la red existente en el P.I. La Nava, con canalización de Polietileno que discurrirá enterrada por las aceras del nuevo vial central ya que, según la información disponible, el ramal de acometida del P.I. La Nava entra, desde la red municipal, por el punto de conexión previsto entre el viario existente y el de la ampliación prevista. Este ramal de acometida PE-110mm se considera suficiente para abastecer al sector. En el proyecto de urbanización se deberán confirmar, no obstante, datos de caudal y presión en punto de conexión con la empresa gestora de la red (EMPROACSA).

La red prevista parte del tramo en espera con tapón existente en el acceso al P.I. La Nava, colindante con este sector, desde ahí se ramifica en dos líneas paralelas bajo las aceras del vial central, dando servicio a cada una de las parcelas. Se prevé también la instalación de un hidrante para los servicios de extinción de incendios en el tramo central de dicho viario.

Se dispondrán acometidas independientes a cada parcela industrial, así como a cada parcela de equipamiento y de espacios libres.

El esquema de esta red se recoge en el **plano mp-o.7**

Disponibilidad de recursos hídricos

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos, el municipio de Villaharta se abastece a partir de un depósito municipal de 350 m3, de que parte la red de abastecimiento de agua que da servicio tanto al polígono industrial existente como a las parcelas del ámbito de la modificación. Dicha red en polietileno de 110mm, que se

encuentra en buen estado de conservación, se considera suficiente para abastecer también al nuevo sector que ampliará el Polígono Industria, por lo que se prevé su extensión discurriendo por las aceras del nuevo vial central.

En lo que respecta a las previsiones del consumo de agua, no es posible detallar ni calcular estimaciones de demanda, ya que, por una parte, el desarrollo de la modificación no repercute de manera directa en un crecimiento estimable de la población y, por otra, aún están por definir el tipo de industrias que se van a asentar en las instalaciones, lo que no permite conocer las necesidades de agua de cada una. El informe solicitado por el Estudio Previo realizado en 2008 (alternativa 1) señalaba que el abastecimiento a la totalidad de la población de Villaharta estaba garantizado tras la ejecución de las actuaciones previstas. Dado que la presente modificación es de menor entidad que la del Estudio Previo de 2008, es de prever que estará garantizado igualmente.

III.7.2. RED DE ALCANTARILLADO

Actualmente, el municipio de Villaharta no cuenta con EDAR, que se encuentra en fase de proyecto. El polígono existente cuenta con una depuradora de aguas residuales propia, localizada en las proximidades del arroyo del Puerto de la Silleta, en la margen derecha de la A-3176.

La red de saneamiento se proyecta independientemente de la actual debido a que la ubicación (cota) de la depuradora existente para el P.I. La Nava no permitiría la recogida de aguas del sector por gravedad, sin necesidad de bombeo, por lo que se dispone una nueva estación depuradora para la nueva red.

El trazado de esta red la misma se propone teniendo en cuenta la topografía del terreno y las pendientes establecidas en las rasantes de la nueva estructura viaria. Se seguirán las normas vigentes y las condiciones que disponga la empresa gestora EMPROACSA. Las características de la red prevista son:

- Sistema unitario, debido al ámbito de actuación (1,97Ha), los escasos caudales máximos que se prevén tanto de pluviales como de fecales, los cuales pueden suponer la acumulación constante por sedimentación de materia orgánica sólida en el interior de la red. Se adopta este sistema por considerarla, la más adecuada desde el punto de vista técnico y económico, además de que no existe una red separativa próxima al sector.
- Dado que se va a conectar a un sistema de depuración compacto, se dispondrá de un aliviadero de pluviales previo a al pozo de entrada a la EDAR, para derivar directamente al punto de vertido excesos de caudales en momentos de fuertes precipitaciones. El volumen de dicho aliviadero se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea. El cauce del Arroyo de Las Navas de Molero se encuentra a tan solo 60m desde la ubicación prevista para la EDAR medidos siguiendo el borde exterior de la cuneta de la carretera A-3176.
- Los pozos de registro se sitúan a lo largo de la red, en los puntos de intersección de ramales y conexiones de acometidas, en puntos de cambio de pendiente, de forma que la distancia entre ellos no sea mayor de 50m.
- Las acometidas de las parcelas se realizarán a pozo de registro.
- Los imbornales de recogida de agua serán mixtos – o tipo buzón – en los viales con calzada y acerados segregados; en los viales de plataforma única se colocarán imbornales de rejilla.

El dimensionado de los colectores, pendientes, profundidades de nuevos pozos y demás características de la red será objeto del correspondiente Proyecto de Urbanización, que cumplirá la normativa referida, así como las Ordenanzas Municipales y el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de Poblaciones.

El esquema de esta red se recoge en el **plano mp-o.8**

En todo caso se ha tenido en cuenta en la ordenación del sector, y se deberá tener en consideración en la redacción del correspondiente proyecto de urbanización lo establecido en el documento ***"Recomendaciones sobre el contenido mínimo en materia de aguas de los planeamientos urbanísticos y de los actos y ordenanzas de las entidades locales"***, publicado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico de la Junta de Andalucía, donde señala que:

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.
- Sobre planos de planta se representará la red de saneamiento en alta y la ubicación de las instalaciones necesarias de bombeo, almacenamiento, depuración y reutilización, que en ningún caso se situarán en dominio público hidráulico o zona inundable. La escala de los planos será en función del planeamiento: general o de detalle. Las diferentes infraestructuras e instalaciones de saneamiento y depuración previstas deberán plasmarse mediante la correspondiente reserva de terrenos para su ejecución.
- Se recomienda para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, la instalación de tanques de tormenta. En caso de desarrollos industriales será obligatoria la implantación de los citados tanques de tormenta, con conexión a la red de saneamiento y a la estación depuradora para estas primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta se dimensionará para que como mínimo absorba una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea.
- En relación a la red de aguas pluviales deberá definirse el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible. Se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras.
- La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45º. Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas, se deberán acondicionar distintos puntos de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de los márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal.
- Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo para las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Algunos m mínimos orientativos son:

    - En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.
    - Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
    - Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

III.7.3. RED DE TELECOMUNICACIONES

De acuerdo con la información disponible y consulta realizada al técnico de zona de Telefónica, se ha previsto el desmantelado de la red aérea de fibra que actualmente discurre por el borde del sector, paralela a la A-3176, y que conecta una arqueta D en el extremo sur del sector con el inicio de la red enterrada el P.I. La Nava, ya que dicha conexión quedará resuelta con la nueva red enterrada prevista en el interior del sector.

La red de fibra interior discurrirá enterrada bajo tubo por los acerados a lo largo de todo el viario, conectando las arquetas de acometida prevista para cada parcela. En la parcela para Equipamiento se dispondrá arqueta ICT.

Estimación del desarrollo telefónico

Se prevé una instalación para un número de líneas superior en un 20% al número de parcelas.

Número de abonados estimados:	25 parcelas x 1,2	=	30
	Otros usos	=	02
	TOTAL		32 Abonados

La canalización que se proyecte tendrá una capacidad, de al menos el 150% del desarrollo previsto.

Teniendo en cuenta el nº pares y calibre de los conductores, la compañía suministradora del servicio telefónico concretará para la redacción del proyecto de urbanización, las características de la red de telefonía que deberá proyectarse.

Características de la red prevista

Se prevé una red subterránea de canalizaciones para telefonía compuesta por tramos de cuatro, tres y dos conductos de PVC de diámetro 63 mm, con arquetas tipo D y H que distribuyen el cableado hasta armarios de distribución empotrados en cerramiento o en pedestales sobre las aceras, de los que partirán las canalizaciones hasta las arquetas tipo M de acceso a parcelas. La red proyectada está apoyada (conexión con el exterior) en la red de infraestructura general que las compañías de telecomunicaciones, explotan en la zona.

En los cruces de viales con tráfico rodado se incluirá al menos un conducto de reserva del mismo diámetro.

Las arquetas serán prefabricadas de hormigón de las características normalizadas.

El esquema de esta red se recoge en el **plano mp-o.9**

III.7.4. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se prevé una red de distribución en BT, que discurrirá enterrada por las aceras del viario principal hasta las acometidas a en la línea de fachada de cada parcela, partiendo del nuevo Centro de Transformación previsto, que deberá ser 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.

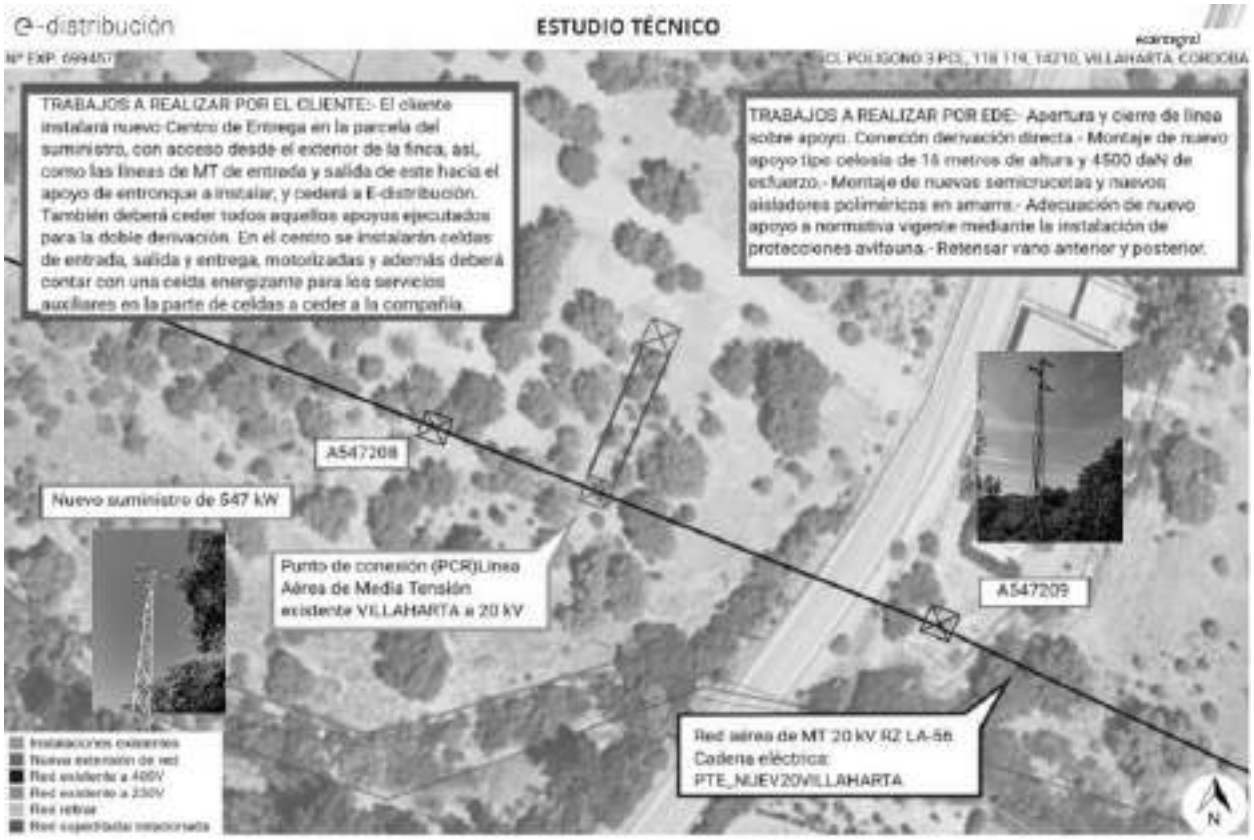


Gráfico del estudio técnico realizado por e-distribución para nuevo suministro al sector

La previsión total de cargas eléctricas, para el nº y tamaño de parcelas previstas, asciende a 557KW (446KW en CT) incluyendo parcelas industriales, equipamiento y alumbrado público, según el cálculo que se aporta en la siguiente tabla realizado de acuerdo con la *ICT-BT-10* y la *Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la DG de IEM de la Consejería de Innovación Ciencia y Empresa*, por lo que se ha previsto la instalación de **un transformador de 630 KVA en un nuevo C.T. a construir en el sector.**

PREVISIÓN DE CARGAS ELÉCTRICAS							
				P en parcelas	P en CT	P en LMT	P en Subest
Areas residenciales	Viv. Unifamiliares		0 viv	0 KW	0 KW	0 KW	0 KW
	grado de electrif. básico	5,75 KW	0 viv				
	grado de electrif. Elevado	9,20 KW	0 viv				
	Viv. en bloque		0 viv	0 KW	0 KW	0 KW	0 KW
	Equipamiento y STI (EDAR)		1 093 m2t	109 KW	87 KW	70 KW	74 KW
	Alumbrado (viario y E.L.)	0,002 KW	6 319 m2s	13 KW	10 KW	8 KW	9 KW
Areas de usos productivos	Suelo parcelas usos productivos		8 037 m2s				
	Parcelas de < 300m2		18 parcelas	270 KW	216 KW	173 KW	184 KW
	Parcelas entre 300m2 y 1000m2	430 m2	3 parcelas	65 KW	52 KW	41 KW	44 KW
		485 m2	2 parcelas	49 KW	39 KW	31 KW	33 KW
		515 m2	1 parcelas	26 KW	21 KW	16 KW	18 KW
		530 m2	1 parcelas	27 KW	21 KW	17 KW	18 KW
	Parcelas de mas de 1000m2		0 parcelas	0 KW	0 KW	0 KW	0 KW
				P en parcelas	P en CT	P en LMT	P en Subest
	TOTAL INCREMENTOS DE POTENCIA			557 KW	446 KW	357 KW	379 KW
	TOTAL POTENCIA EN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN				446 KW		
	TOTAL INCREMENTO EN LMT					357 KW	
	TOTAL INCREMENTO EN SUBESTACIÓN						379 KW
Cálculos según ICT-BT-10 y la Instrucción de 14 de Octubre de 2004 de la DG de IEM de la Consejería de Innovación Ciencia y Empresa							

Criterios de dimensionado de la red

Para la determinación de la sección de los cables de la red de distribución de Baja Tensión se tratará, por razones de economía, de determinar la sección menor de entre las normalizadas que satisfaga las siguientes condiciones:

- Ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el Reglamento de Baja Tensión. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.
- No ha de producirse, para esas intensidades requeridas que se producen en el cable, una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja Tensión de acuerdo con el servicio que ha de prestar la instalación. En el caso del suministro eléctrico general este valor es del 5 por mil de la tensión nominal, siendo del 3 por mil para los circuitos de alumbrado.
- Por último, que la intensidad del cortocircuito y el tiempo de desconexión previstos no ocasionen una elevación transitoria de la temperatura del conductor del cable superior a los límites que puede soportar sin sufrir daños permanentes.

La mayor de las tres secciones antes obtenidas, será la que puede cumplir todas las exigencias de la instalación de que se trate. El método de cálculo es idéntico tanto para las redes aéreas como para las subterráneas y la única diferencia estriba en que los valores de densidad de corriente permitidos por el REBT para cada tipo y sección de cable son distintos.

Los diferentes pasos a realizar para el dimensionamiento de la red son:

- Cálculo de la sección.
- Comprobación de la intensidad admisible.
- Determinación de la sección por calentamiento en aplicación de las tablas UNE.

El esquema de esta red se recoge en el **plano mp-o.10**

III.7.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público de se alimentará desde el C.T. de la propia urbanización. En éste se alojarán los equipos de medida y los cuadros de protección de la instalación.

El diseño del sistema de alumbrado público adoptado responderá a criterios de calidad que buscan asegurar la circulación viaria en óptimas condiciones de visibilidad. Estos criterios se agrupan en:

- Luminancia
- Iluminancia
- Deslumbramiento

El sistema adoptado tendrá en consideración las normas, ordenes vigentes y las recomendaciones que le afecten.

Se instalarán **luminarias cerradas**, capaces de alojar lámparas LED de hasta 75 W montadas sobre báculos troncocónicos, manteniendo una altura uniforme de 9m en distintas disposiciones según se estudiará convenientemente.

La instalación incluirá un sistema **de ahorro energético** mediante equipo de regulación en cabecera que permita una reducción de la potencia al 50% en horario específico.

La red diseñada para dotar de energía eléctrica a los puntos de luz recorre la urbanización en ejecución **subterránea bajo las aceras**, protegida con tubos rígidos de PVC.

Los cables serán unipolares, con conductores de cobre y tensiones nominales de 0,6/1KV. El conductor de neutro será independiente para cada circuito.

Se prevé un sistema de **circuitos monofásicos**. En la red se tendrá en cuenta, no utilizar secciones de cables inferiores a 6 mm2 en cobre, así como que la caída de tensión de cada circuito no sea superior al 3 %, es decir, 11,4 voltios. El conductor de toma de tierra será de 35 mm2.

Las conexiones se realizan todas en el interior de la columna o luminaria mediante bornes adecuados a través de PIA de 6 A bipolar. La acometida al punto de luz, se realiza por el interior de la columna con conductor de 3 x 2,5 mm2 cobre 1 Kv.

El **cuadro** será del tipo y modelo que utiliza el Servicio Municipal de Alumbrado, con todos los elementos necesarios para la protección y maniobra de los circuitos a instalar, así como de los dispositivos de medida necesarios.

Cada circuito proyectado, llevará instalado en el origen (cuadro de maniobra, protección y medida) un interruptor diferencial, tetrapolar 400 V. 300 mA. y de la capacidad que se indicará en la memoria de cálculo correspondiente.

Cada luminaria y columna estarán **conectadas a tierra** mediante un conductor desnudo de cobre de 35 mm2. de sección que recorre el mismo trazado que el circuito activo, conectado a una pica cada 5 luminarias y en el principio y final de cada circuito, o bien mediante una pica independiente a cada luminaria. Las picas serán de acero recubierto de cobre de 2,00 m. de longitud y 14 mm de diámetro.

El esquema de esta red se recoge en el **plano mp-o.11**

III.8. GESTIÓN

La Adaptación a la LOUA de las NNSS establecen la creación de una nueva área de reparto para cada Sector de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado. De modo que, para el nuevo sector que nos ocupa, se establece la correspondiente área de reparto Área de Reparto: **AR 08** cuyo aprovechamiento medio se asimilará al del sector, dado que se trata de un área de reparto de sector único y sin sistemas generales adscritos: Aprovechamiento Medio **A.M. = 0,5150 m2t/m2s**

El sector SUO/SI/2/08, pertenece a la nueva área de reparto A.R. 08.

El propietario mayoritario es el Ayuntamiento de Villaharta, cuya intención es contar con la totalidad de los terrenos al comienzo de su desarrollo. El sistema de gestión a aplicar será el de Compensación, regulado en el art. 109 de la LOUA y siguientes. Se delimita una sola unidad de Ejecución que coincide con el ámbito del sector. Para culminar su desarrollo precisará de Proyecto de Reparcelación y Urbanización, el cual podrá contemplar más de una fase.

Se establece un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del presente documento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

A continuación, se incluyen las determinaciones de gestión y del área de reparto de la ordenación planteada. Dado que se trata de un área de reparto con sector único y uso homogéneo industrial, no se han utilizado coeficientes de ponderación y por tanto los aprovechamientos se expresan en metros cuadrados de techo de uso característico por metro cuadrado de suelo m2t/m2s. La Cesión de Aprovechamiento al municipio se entiende que será en el suelo, ya urbanizado, suficiente y necesario para materializar el aprovechamiento indicado.

AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
Área de Reparto **A.R. 08**	Aprov. Medio del Área de Reparto: **0,5150 m2t/m2s**		
APROV. OBJETIVO (AO)	APROV. SUBJETIVO (AS)	CESIÓN DE APROV. (AC)	EXCESO DE APROV. (AE)
10.162,50 m2t	**9.146,25** m2t	**1.016,25** m2t	00 u.a.

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN	PROGRAMACIÓN	DESARROLLO
COMPENSACIÓN	4 años	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

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

Se modifican los siguientes documentos del PGOU de Villaharta

NORMAS URBANÍSTICAS

Se modifican los siguientes artículos:

Título VII. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO I

Artículo 135. Definición y delimitación

Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad

Título IX. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 153. Definición y delimitación (OE)

Artículo 155. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable

Artículo 156. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios (OE)

FICHAS DE PLANEAMIENTO

Se añade una nueva ficha, correspondiente al nuevo sector industrial SI2 con área de reparto AR 08

PLANOS

Se modifican los planos:

O.1→ mp-o.1 Suelo no urbanizable. Ordenación estructural

O.3→ mp-o.3 Suelo no urbanizable. Ordenación completa

Se añaden los planos:

De información:

mp-i.1 a mp-i.10 referentes al ámbito de la modificación exclusivamente.

De ordenación:

mp-o.2 Escala urbana. SUO/SI/2. Ordenación estructural

mp-o.4 Escala urbana. SUO/SI/2. Ordenación completa

De ordenación detallada (para hacer posible su ejecución sin posterior planeamiento de desarrollo)

mp-o.5 Usos pormenorizados y ordenanzas

mp-o.6 Alineaciones, rasantes y viario. Perfiles y secciones tipo

mp-o.7 a mp-o.11 de infraestructuras

En cuanto al resto de documentos se entenderán adaptadas puntualmente al contenido de esta modificación.

V. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

V.1. COSTES Y REPERCUSIÓN

Con el objeto de establecer la viabilidad económica del nuevo Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, a continuación, se detallan el valor inicial de suelo, los costes de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios o conexiones exteriores:

VALOR DEL SUELO												**19 736,00 €**
Suelos incluidos en el sector												
	Suelo rústico forestal				19736,00 m2		1,00 €/m2					**19 736,00 €**
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL ÁMBITO												**24 309,00 €**
	Modificación de planeamiento. Suelo Ordenado											13 888,00 €
	Levantamiento topográfico											2 400,00 €
	Proyecto de reparcelación											4 341,25 €
	Gastos de gestión											2 800,00 €
	Tasas municipales											880,00 €
URBANIZACIÓN DEL SECTOR												**1 280 512,91 €**
Coste de urbanización							unitario					**1 169 319,48 €**
Urbanización interior (precios de referencia COACo 2023)												
	Viario y aparcamientos				4832,86 m2		105,71 €/m2					510 881,63 €
	Ajardinamiento de Espacios Libres		EL.1		3714,14 m2		63,42 €/m2s					235 550,76 €
			EL.2		2062,21 m2		47,57 €/m2s					98 089,02 €
												844 521,41 €
Conexiones exteriores (estimación)												
	Abastecimiento	Conexión a red extte. P.I. La Nava										1 500,00 €
	Depuración	EDAR Compacta 200 hab. Equiv.										68 000,00 €
	Vertido	Canalización hasta arroyo			60 m		110,00 €/m					6 600,00 €
	Electrificación MT/BT	C.T. y conex. M.T.			630 KVA							62 000,00 €
												138 100,00 €
											total PEM	982 621,41 €
											19% BI + GG	186 698,07 €
							presupuesto contrata					1 169 319,48 €
Proyecto y Dirección de obra												**73 460,78 €**
Redacción de Proyecto de Urbanización					0,7x0,05 x Ku x PEM							36 111,34 €
Dirección de obra de la urbanización					0,3x0,05 x Ku x PEM							30 952,57 €
Redacción Estudio de Seguridad y Salud y coordinación en obra					0,0062		x Ku x PEM					6 396,87 €
Licencia de obras												**37 732,66 €**
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras				3,84% PEM								37 732,66 €
INDEMNIZACIONES												**0,00 €**
Gastos indemnización sobre edificaciones e instalaciones demolidas												**0,00 €**
TOTAL COSTES INCLUIDO VALOR INICIAL DEL SUELO												**1 324 557,91 €**

A partir de esta estimación del valor inicial del suelo y de los costes de su transformación de suelo rústico a suelo urbano de uso industrial, podemos establecer el precio medio de venta por m2 de solar, o por m2 de techo edificable.

Dado que se trata de una iniciativa municipal, donde no se busca tanto el beneficio económico en la venta de las parcelas resultantes sino el fomento de la implantación de actividades empresariales en el municipio no se va a considerar un posible "Beneficio promotor" en la valoración final del suelo urbanizado.

Teniendo en cuenta la superficie total de parcelas de uso industrial:

Suelo Industrial 8.037,40 m2 obtenemos un valor (coste) de suelo industrial urbanizado de:

Coste total suelo urbanizado = 1.319.126,21 € / 8.037,40 m2 = **164,12 € por m2 de parcela.**

En cuanto a la repercusión del precio del suelo sobre el metro cuadrado de edificabilidad tendríamos:

Repercusión del suelo sobre techo edificable = 1.319.126,21 € / 10.144,32 m2 = **130,04 € por m2 de techo.**

El coste medio de construcción de una edificación industrial es de unos 385 €/m2 construido, por lo que la **repercusión del suelo sobre el coste total de una edificación industrial** (suelo + construcción) sería 130,04/515,04 = **25%** valor que podemos admitir como normal.

Teniendo en cuenta que los valores medios de suelo industrial en la provincia de Córdoba para solares de entre 250 m2 y 500 m2 oscila entre los 90 €/m2 y 200 €/m2, **podemos concluir que el desarrollo previsto, con un precio en torno a los 165 €/m2 de suelo, y una repercusión en torno al 25% del valor total de la edificación, es viable desde el punto de vista económico.**

Estos datos arrojan unos costes orientativos de unos 45.000 € para las parcelas de 264m2 y de unos 82.000 € para las parcelas de unos 500 m2

V.2. FINANCIACIÓN

La ejecución del sector se podrá financiar:

1. Mediante recursos propios
2. Mediante el empleo de recursos propios y financiación bancaria con avalamiento no hipotecario para facilitar la obtención de créditos a los compradores.
3. Mediante el empleo de cualquiera de las dos formas anteriores más las cantidades a cuenta de los compradores, siempre que éstos resulten suficientemente avalados.
4. Por la venta a un tercero de los terrenos necesarios para hacer posible la autofinanciación, en el caso que sea posible.

En cualquiera de las formas antes expuestas debe quedar garantizada ante los organismos competentes, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, la ejecución de la urbanización de forma simultánea con las edificaciones que se vayan a realizad, a efectos de que las parcelas resultantes tengan la consideración legal de solares.

VI. PLAN DE ETAPAS

Puesto que esta Modificación del PGOU establece la Ordenación Detallada del Sector resultante, se redacta el presente Plan de Etapas por asimilación en el contenido de la Modificación a un Plan Parcial.

El Plan de Etapas hace una previsión temporal del desarrollo completo del proceso urbanístico, sin perjuicio de adaptaciones y ajustes a las situaciones concretas que se presenten.

El Ayuntamiento (promotor de la iniciativa) prevé un desarrollo de la urbanización en dos fases, con un plazo máximo de 6 meses para la primera fase (recepción parcial de la urbanización) desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Si de acuerdo con la legislación urbanística vigente se previera simultanear las obras de edificación junto con las de urbanización, se deberán cumplir los requisitos establecidos en la misma para estos casos.

Se velará por la correcta ejecución de los espacios libres de dominio y uso público, de forma que queden totalmente terminados en el plazo máximo fijado.

A continuación, se pormenorizan los plazos necesarios para el desarrollo del sector:

1. Aprobación Definitiva de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación: **Ocho (8) meses** desde la Aprobación Definitiva del documento urbanístico que contiene la ordenación destallada, para la

2. Presentación del Proyecto de Urbanización: **Tres (3) meses** desde la Aprobación Definitiva de los Estatutos y Bases de la Junta de Compensación, en su caso.

3. Inicio de las Obras de Urbanización y edificación: **Cuatro (4) meses** desde la Aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y concesión de las licencias de obras.

4. Finalización y recepción de las Obras de Urbanización:

   - **Fase 1: Ocho (8) meses** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
   - **Fase 2: Dos (2) años** desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

VII. NORMATIVA URBANÍSTICA

Se recoge a continuación el texto original y modificado de cada uno de los artículos de la Normativa Urbanística del PGOU que se modifican.

Se aprovecha la necesaria modificación del artículo 155 para corregir lo que, evidentemente, son erratas en la numeración y concatenación de varios párrafos.

Título VII. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Capítulo 7. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL TIPO I

Artículo 135. Definición y delimitación *ORIGINAL*

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O.4, situada en el casco de Villaharta.

Artículo 135. Definición y delimitación **MODIFICADO**

Corresponde esta zona con las áreas representada en el plano de ordenación completa O.4, situadas en el casco de Villaharta y en el margen derecho de la carretera A-3176 (CO-420), adoptando en esta segunda ubicación la denominación de subzona industrial Tipo I1-b, con diferentes condiciones de ocupación y edificabilidad.

Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad *ORIGINAL*

1. *Condiciones de ocupación: 70% ocupación máxima*
2. *Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,87m2t/m2s.*

Artículo 138. Condiciones de ocupación y edificabilidad **MODIFICADO**

1. Condiciones de ocupación: 70% ocupación máxima.
   100% ocupación máxima en subzona I1-b.
2. Condiciones de edificabilidad. Techo máximo (OE): 0,87m2t/m2s
   1,25m2t/m2s en subzona I1-b.

Título IX. NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 153. Definición y delimitación (OE) *ORIGINAL*

1. *El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:*

Uso global	*identificación sector*	*denominación sector*	*superficie sector*
Industrial	*Camino de la Mimbre*	*SUT/SI/1/06*	*38.028,72 m2*
Residencial	*Solana del Peñón*	*SUT/SR/1/07*	*102.284 m2*

Artículo 153. Definición y delimitación (OE) **MODIFICADO**

1. El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable:

Uso global	identificación sector	denominación sector	superficie sector
Industrial	Camino de la Mimbre	SUT/SI/1/06	38.028,72 m2
Residencial	Solana del Peñón	SUT/SR/1/07	102.284 m2
Industrial	Ampliación La Nava	SUO/SI/2/08	19.736,00 M2

Artículo 155. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable *ORIGINAL*

1. *Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):*

   a. La asignación del índice de edificabilidad bruta del sector.

   b. La asignación de usos globales.

   c. En su caso, la densidad máxima de viviendas para el sector.

   d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública

   e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente

2. *Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:*

   a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial.

3. *El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.*

4. *La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.*

5. *La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán con las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.*

   b. Las previsiones de programación y gestión para la ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

6. *Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.*

7. *La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que solo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.*

8. *El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.*

Artículo 155. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable MODIFICADO

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes (OE):

   a. La asignación del índice de edificabilidad bruta del sector.

   b. La asignación de usos globales.

   c. En su caso, la densidad máxima de viviendas para el sector.

   d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública

   e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente

2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

   a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres y a la zonificación residencial.

   b. El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano: se mantendrá obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.

   c. La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y dotaciones públicas.

   d. Las previsiones de programación y gestión para la ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que solo podrá ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.

- El sistema de actuación establecido para la unidad de ejecución.

e. En suelo Urbanizable Ordenado, además, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

3. Las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán, con coherencia, las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas

---

Capítulo 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 156. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE) *ORIGINAL*

1. *El pan delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.*

2. *La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:*

Área de reparto	*Identificación del sector*	*denominación del sector*	*coeficiente global*
AR 06	*Camino de la Mimbre*	*SUT/SI/1/06*	*1*
AR 07	*Solana del Peñón*	*SUT/SR/1/07*	*1*

3. *Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y la tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (LOUA, art. 60) son los siguientes:*

Área de reparto	*uso global característico*	*aprovechamiento medio (ua)*
AR 06	*Industrial*	*0,30*
AR 07	*Residencial*	*0,15*

4. *Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.*

Artículo 156. Áreas de reparto y Aprovechamientos medios. (OE) MODIFICADO

1. El pan delimita dos áreas de reparto en suelo urbanizable. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo.

2. La relación de áreas de reparto, sectores incluidos en ellas y coeficientes globales de ponderación es la siguiente:

Área de reparto	Identificación del sector	denominación del sector	coeficiente global
AR 06	Camino de la Mimbre	SUT/SI/1/06	1
AR 07	Solana del Peñón	SUT/SR/1/07	1
AR 08	Ampliación La Nava	SUO/SI/2/08	1

3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y la tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (LOUA, art. 60) son los siguientes:

Área de reparto	uso global característico	aprovechamiento medio (ua)
AR 06	Industrial	0,30
AR 07	Residencial	0,15
AR 08	Industrial	0,5141

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento real (en u.a.), el aprovechamiento medio del área de reparto y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los sistemas generales a cada sector será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

Córdoba, diciembre de 2023

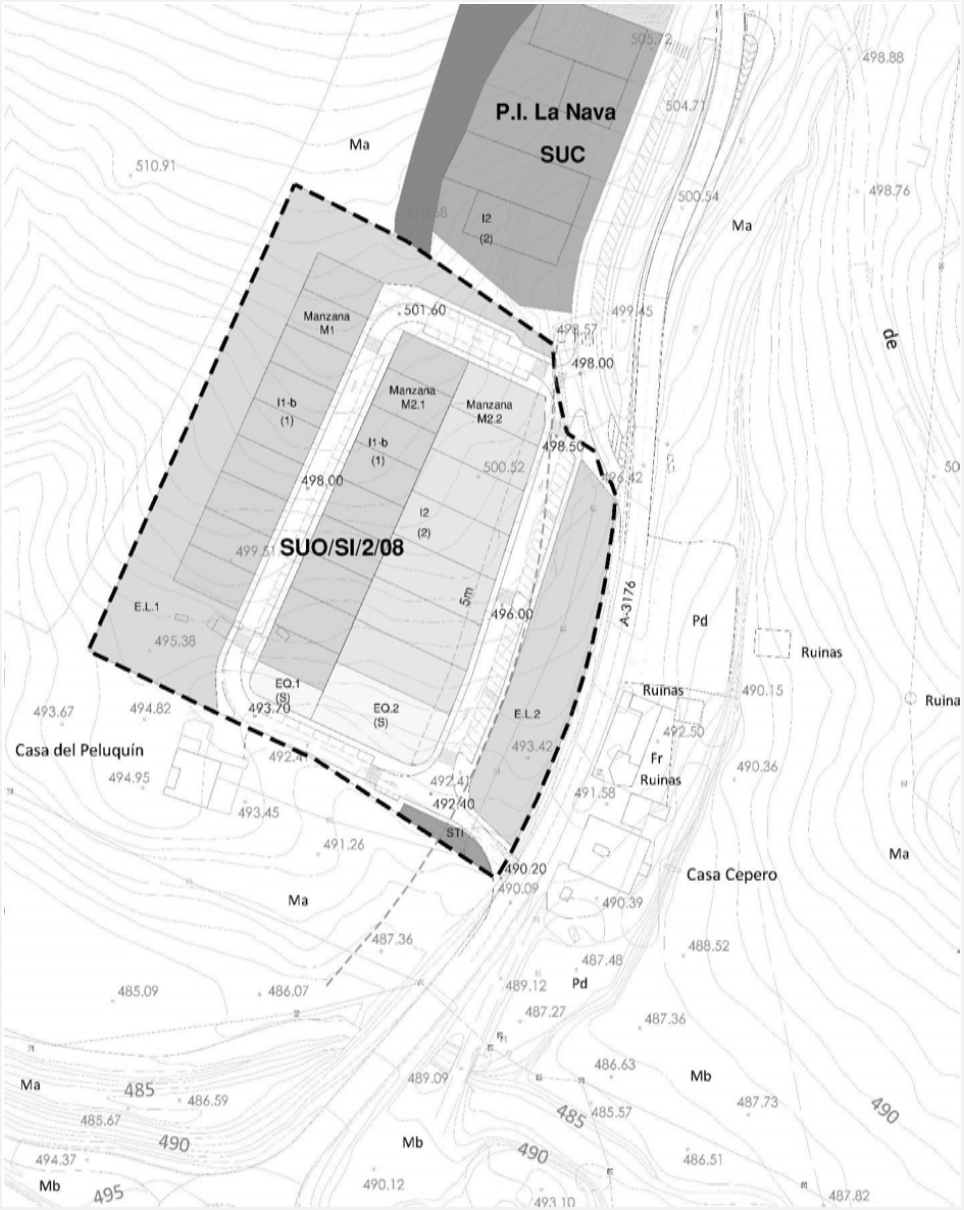
PLANEO ARQUITECTURA Y URBANISMO SLPU

Antonio Estrella Lara. Arquitecto

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

SI2. "AMPLIACIÓN LA NAVA"

AR 08



SUELO URBANIZABLE ORDENADO

DENOMINACION	SUO/SI/2/08. "AMPLIACIÓN LA NAVA"

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

CLASE DE SUELO:	**URBANIZABLE**		
CATEGORÍA DE SUELO:	**ORDENADO**	EDIFICABILIDAD GLOBAL:	**0,5141 m2t/m2**
ÁMBITO:	**19.736,00 m2**	DENSIDAD:	
USO GLOBAL:	**INDUSTRIAL**	PORCENTAJE MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	

ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS			
ÁREA DE REPARTO	**AR 08**	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	**10.144,32 UA**
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,5141 UA/m2**	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	**9.129,89 m2t**
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	**10.144,32 m2t**	EXCESO DE APROVECHAMIENTO	**0,00 m2t**
COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA	**1**	CESIÓN DE APROVECHAMIENTO	**1.014,43 m2t**

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

PRECEPTIVA

CRITERIOS Y DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA

Se pretende la ampliación del polígono industrial existente manteniendo el desarrollo longitudinal paralelo y con frente a la carretera A-3176.
Disposición cerrada de viario interno con conexión al existente en el P.I. La Nava y a la A-3176
Disposición de espacios libres como elementos de integración paisajística, transición con el suelo rústico y como franja de proteccion forestal

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN		
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	**NO NECESARIO. SUELO CON ORDENACIÓN DETALLADA**	
SISTEMA DE ACTUACIÓN / INICIATIVA PREFERENTE	**COMPENSACIÓN**	
PLAZOS MÁXIMOS DE EJECUCIÓN	Desde la aprobación:	**2 años**

POTESTATIVA - ORDENACIÓN DETALLADA

TRAMA URBANA: Se considera vinculante el trazado de la trama urbana recogido en los planos, excepto la parcelación que es orientativa. Edificación alineada a vial con retranqueo obligatorio de 5m en los frentes indicados en planos.

USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS

DOTACIONES LOCALES		USOS LUCRATIVOS		
ESPACIOS LIBRES	**5.776,35 m2**	INDUSTRIAL	SUELO	**ORDENANZA**
EQUIPAMIENTOS	**924,43 m2**	I1-b	**4.743,60 m2**	**Normas TÍTULO VII. CAPÍTULOS 7 y 8 "ZONA INDUSTRIAL TIPO I-b"**
APARCAMIENTOS	**62 PLAZAS**	I2	**3.293,80 m2**	**"ZONA INDUSTRIAL TIPO II"**