AYUNTAMIENTO DE VILLAHARTA
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLAHARTA

ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA LOUA

TEXTO REFUNDIDO
febrero 2009

REDACTOR:
JUAN DE DIOS SARAZA JIMENA
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLAHARTA.
(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.)

JULIO, 2006

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 1

2. INTRODUCCIÓN 3

3. METODOLOGÍA 6

4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES 7
   - 4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO 8
   - 4.2. SUELO URBANIZABLE 10
     - 4.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SUZo) 10
     - 4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZs) 10
     - 4.2.3. Suelo Urbanizable no Sectorizado 11
   - 4.3. SUELO NO URBANIZABLE 11
   - 4.4. SISTEMAS GENERALES 12

5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN 13
   - 5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE 13
   - 5.2. SUELO NO URBANIZABLE 18
   - 5.3. SISTEMAS GENERALES 26

6. SÍNTESIS – CONCLUSIÓN 27

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLAHARTA.
(ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.)

1. ANTECEDENTES

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y la Diputación de Córdoba vienen colaborando de forma continuada desde el año 1988, habiendo suscrito sucesivos Convenios Marco de colaboración en Materia de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, previéndose el desarrollo del Convenio Marco mediante la suscripción de Convenios Sectoriales de Colaboración para concretar, en cada caso, la cooperación mutua. El último Convenio Sectorial tiene una vigencia de dos años (2004 – 2006) y finaliza el 16 de diciembre de 2006, fecha en la que finaliza la vigencia del Convenio Marco en el cual se inscribe.

De manera muy sintética, se puede decir que la Junta de Andalucía aporta una subvención económica y la Diputación se compromete a aportar los medios personales y materiales suficientes para establecer la adecuada cobertura y asistencia técnica en materia urbanística a los municipios de la provincia de Córdoba.

Dicho Convenio Marco establece dos líneas básicas de trabajo en materia urbanística que se traducen en sendos Programas, uno básico y otro complementario, que son:

- Programa de Asistencia Urbanística (PAU) a los Municipios.
- Programa de redacción de Planeamiento Urbanístico (PPU).

Ambos programas se recogen en el Protocolo de Asistencia Municipal en Arquitectura y Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la Diputación de Córdoba, aprobado por el Pleno de la Diputación de fecha 10.03.00. Corresponde al SAU, que cuenta con una estructura descentralizada con oficinas “comarcales” que cubren toda la Provincia, la instrumentación de dichos programas.

En la presente relación de antecedentes nos interesa el Programa de Planeamiento Urbanístico. El PPU tiene por objeto la redacción de planeamiento urbanístico y, en su caso, los preceptivos estudios medioambientales, siempre que sean instrumentos de planeamiento de iniciativa municipal. Dicho Programa se concreta en el último Convenio Sectorial en dos subprogramas o líneas de actuación:

- La primera tiene carácter anual y consiste, de una parte, en la redacción de modificaciones puntuales de planeamiento general –con su preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, en su caso- o de Textos Refundidos y, de otra parte en planeamiento de desarrollo de iniciativa municipal, atribuida por el planeamiento general o sobre terrenos de titularidad pública. Las actuaciones incluidas en esta línea de actuación del PPU tienen que cumplir el requisito de que por su estado de gestión o nivel de complejidad puedan resolverse en el plazo anual de este subprograma. Se consideran preferentes las modificaciones planteadas en municipios que no estén en proceso de revisión de su planeamiento general.

- La segunda línea de actuación o subprograma, de carácter bianual e introducida como novedad en el Convenio tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es la de Adaptación de Planeamiento

General y consiste en la redacción, seguimiento y supervisión de adaptaciones de planeamiento general a la LOUA, fundamentalmente en instrumentos que no requieran una revisión.

El Convenio Sectorial 2004 – 2006 establece que el número de actuaciones de Adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbanística será de ocho. Una de esas ocho Adaptaciones es la del PGOU de Villaharta.

Para la redacción de las ocho Adaptaciones se ha contratado la asistencia técnica externa a cuatro equipos redactores interdisciplinares, integrados por técnicos a los que previamente, en el año 2004 se les impartió un curso especializado y aplicado sobre redacción de planeamiento urbanístico, promovido por el Colegio de Arquitectos de Córdoba y la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

El equipo que ha redactado la Adaptación del PGOU de Villaharta está integrado por:

- Isabel Casas Gómez. Arquitecta
- Cecilia Martínez Pancorbo. Arquitecta
- José Antonio Esquinas Garrido. Arquitecto
- José Ignacio Carpintero Agudo. Ldo. Ciencias Ambientales
- María José Calderón Caballero. Abogada

El Programa de Planeamiento Urbanístico cuenta con financiación del Convenio de Colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Diputación en Materia Urbanística, recogiéndose en el Protocolo vigente una aportación municipal del 15% en municipios con población inferior a 5.000 habitantes, y del 25% en los de población superior.

Conviene reseñar que el encargo de redacción de las citadas Adaptaciones no iba acompañado del de un Estudio de Impacto Ambiental de las mismas, ya que tanto desde la Consejería de Obras Públicas como desde el SAU de Diputación se trató de acotar deliberadamente el alcance de los documentos de adaptación de tal manera que éstos no fueran susceptibles de Evaluación de Impacto Ambiental. Para ello la Comisión Técnica de Seguimiento seleccionó, entre los municipios solicitantes a su inclusión en el Subprograma de Adaptaciones, aquellos que se consideraba contaban con un planeamiento vigente que no requería una revisión y, en definitiva, no requirieran la clasificación de nuevos sectores de suelo urbano o urbanizable. De hecho, las peticiones de los Ayuntamientos finalmente seleccionados para incluir alguna zona nueva de suelo urbano o urbanizable se han derivado, en su caso, a ulteriores modificaciones de planeamiento, una vez finalice el procedimiento técnico-administrativo de adaptación.

Con fecha 27 de marzo de 2006 se mantuvo una reunión en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente en relación a este asunto. A ella asistieron en representación de la Consejería D. José Antonio Torres Esquivias (Secretario General) y D. Joaquín Moreno Urbano (Técnico de la Delegación de Medio Ambiente), en representación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes D. José Manuel Cuenca Muñoz (Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y D. Jesús Martínez López (Jefe de Sección de Ordenación del Territorio), y en representación del SAU de Diputación D. Joaquín Gómez de Hita (Jefe de servicio) y D. Juan de Dios Sarazá Jimena (Técnico en Medio Ambiente / Urbanismo).

La reunión se había planteado, en principio, para consultar a la Consejería de Medio Ambiente sobre si determinados reajustes del límite de suelo urbano en tres de los municipios seleccionados, que consistían en pequeños ajustes a realidades físicas o parcelarias obligarían a la realización de un Estudio de Impacto para, en ese caso, no

incluirlas en los respectivos documentos de adaptación. Obviamente, el alcance de esas redelimitaciones era mínimo y se había comprobado no comportaban ninguna repercusión ambiental significativa.

Tras debatir no sólo sobre los tres casos particulares que se planteaban (uno de los cuales era Villaharta) sino en general sobre el objeto y carácter de las adaptaciones (que se explicitan en el apartado siguiente), desde la Consejería de Medio Ambiente se estimó que, aunque quizá fuera discutible la obligatoriedad del sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental, no obstante cada una de las Adaptaciones debería ir acompañada de un "Mini Estudio de Impacto Ambiental" o Estudio de Impacto Ambiental muy "simplificado", en el que básicamente se explicara el alcance de cada instrumento de Adaptación y se justificara la reducida repercusión ambiental del mismo, abordando, en su caso, los pequeños reajustes del perímetro de suelo urbano antes mencionados. Expresamente se acordó que aunque dichos documentos ambientales deberían denominarse Estudios de Impacto Ambiental, no se les exigiría desde la Consejería de Medio Ambiente el cumplimiento de los contenidos estipulados en el artículo 12 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental. También se decidió en esa reunión que, dado que los equipos redactores no tenían el encargo de realizar ningún instrumento ambiental y no era posible obtener fondos adicionales para dicho encargo, y teniendo en cuenta la reducida complejidad de dichos Estudios de Impacto Ambiental, éstos serían redactados por el Técnico Superior en Medio Ambiente / Urbanismo del SAU, presente en dicha reunión.

Se acordó también que estos Estudios se someterían al procedimiento de tramitación establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se aprobarían inicialmente por los Ayuntamientos junto con los documentos de adaptación.

La Consejería se comprometió, por su parte, a emitir la Declaración Previa en un plazo breve (se barajó la fecha de un mes) de manera que fuera posible aprobar los instrumentos de planeamiento definitiva o, al menos, provisionalmente, antes del 16 de diciembre, fecha en la que expira el Convenio, ya que de no ser así no podrían certificarse los trabajos dentro del periodo de vigencia del Convenio y, por tanto, abonarse.

En cumplimiento de dicho acuerdo se redacta el presente Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", cuya redacción a correspondido a Juan de Dios Sarazá Jimena, Geógrafo y Técnico Superior en Medio Ambiente / Urbanismo adscrito a la Oficina de Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación de Córdoba.

2. INTRODUCCIÓN

El Título I de la LOUA dedicado a la Ordenación Urbanística, enumera y describe los instrumentos de planeamiento y los restantes instrumentos de la ordenación urbanística. Cualquier persona que se lo lea comprobará que entre los mencionados instrumentos no se encuentra ninguno denominado "adaptación"; es decir, la adaptación de instrumentos de planeamiento general no aparece regulada de manera expresa (contenidos, requisitos, tramitación, etc.). Cabe preguntarse, pues, de donde surge esta figura.

En el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA se establece que:

> *"...los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.*

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones."

Además de introducir el concepto de "adaptaciones", leyendo los párrafos precedentes se comprende la necesidad y urgencia de proceder a la adaptación de todos los planeamientos que no se encuentren actualmente en proceso de revisión, ya que de lo contrario éstos no podrán realizar, a partir del año 2007 modificaciones que afecten a la ordenación estructural, como son, entre otras muchas, las muy habituales de clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables. De ahí el impulso que la Junta de Andalucía quiere dar a los procedimientos de adaptación y que en la Provincia de Córdoba han cristalizado en un subprograma específico dentro del Convenio Sectorial entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y la Diputación de Córdoba. Se pretende que dicho subprograma tenga continuación en el próximo Convenio.

El proceso de adaptación no ha estado exento de dificultades, sobre todo porque durante la realización de los trabajos se aprobó la Ley 13/2005, de 14 de noviembre, de Vivienda y Suelo, que introduce importantes modificaciones de la LOUA, que han complejizado los trabajos de adaptación.

Otro problema importante era establecer los contenidos precisos de los documentos de adaptación y, en otro plano distinto, el cumplimiento de los plazos, ya que dichas adaptaciones deben estar aprobadas antes de la fecha de finalización del Convenio, en diciembre de 2006. Para superar ambos obstáculos, se ha adoptado un procedimiento de trabajo "tutelado" en el cual cada mes se le ha ido explicando a los equipos redactores una parte del contenido de la adaptación (tanto en Memoria, Planos y Normativa), de manera que a la sesión siguiente tenían que haber realizado el trabajo explicado en la sesión anterior a la par que se les explicaba el siguiente "capítulo". Ha sido pues un proceso absolutamente guiado y tutelado desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo y la Delegación de Obras Públicas y Transportes, controlándose escrupulosamente que este proceso no se convirtiera, como legítimamente le hubiera gustado a los respectivos Alcaldes, en una especie de revisión general del planeamiento.

Criterio rector de dicho seguimiento desde la Administración ha sido el de tener presente la perspectiva ambiental desde el comienzo de realización de los trabajos, lo que se ha traducido, fundamentalmente, en la inclusión de una metodología de adaptación del suelo no urbanizable que aunara la dimensión urbanística y la ambiental, que ha producido un resultado más ambicioso del inicialmente previsto pero también más satisfactorio desde la óptica ambiental, como se expondrá en páginas sucesivas.

Así pues, es importante reseñar que la presente adaptación no constituye una innovación del planeamiento general ya que no se establece un nuevo modelo. La Adaptación ha consistido en una "traducción" del instrumento de planeamiento general vigente a la nueva terminología, exigencias y requisitos establecidos por la LOUA y la normativa que la desarrolla.

Ello no obsta para que esa "traducción" comporte a veces hechos significativos, entre los que destacan los cuatro siguientes:

- Obligación de establecer en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial una reserva de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo). En un proceso de adaptación se entiende que dicha determinación es de aplicación a las áreas o sectores del planeamiento vigente que no se hayan desarrollado; esto es, suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables sectorizados.

- Obligación de cumplir los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos por la LOUA, inferiores en ocasiones a los resultantes del planeamiento vigente.

- Obligación de distinguir el suelo urbano no consolidado del consolidado, y de establecer para el primero, el régimen de derechos y deberes muy similar al del suelo urbanizable, hecho gravoso para el propietario del suelo, pero que supone una mejora de los estándares urbanísticos desde la óptica ambiental (cesiones, edificabilidad, etc.).

- El cuarto hecho significativo es la obligación de adscribir los terrenos de suelo no urbanizable a alguna de las categorías que establece el artículo 46.2. LOUA, atendiendo a los criterios fijados en el apartado 1 de dicho artículo. En los planes adaptados más o menos recientes y que se habían sometido a EIA ello no supone cambios significativos; no ocurre lo mismo en los planes más antiguos donde el cumplimiento del artículo 46 de la LOUA altera la zonificación del suelo no urbanizable. Como se verá, uno de los resultados más interesantes del trabajo de adaptación del planeamiento de Villaharta es el tratamiento otorgado al suelo no urbanizable, donde el cumplimiento de los preceptos de la LOUA se traduce necesariamente en una mejor y más profunda consideración de la variable ambiental en el Plan General, ya sea inducida por determinaciones exógenas al planeamiento (suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica) o por criterio propio del planificador (suelos no urbanizables de especial protección por la planificación territorial o urbanística).

  No hay que olvidar, en definitiva, que la LOUA adopta un enfoque positivo del suelo no urbanizable, que lo define en función de sus caracteres, valores, potencialidades y limitaciones, y no sólo por estar vedado al desarrollo urbano, poniendo fin a la concepción residual de esta clase de suelo que imperaba en la legislación urbanística hasta la promulgación de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y de la Ley 7/2004 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aparte de los mencionados cambios, la Adaptación comporta otros aspectos muy positivos de índole formal: de una parte, la adaptación actúa como un Texto Refundido, al incorporar tanto el Planeamiento originario como todas las modificaciones ulteriores sufridas por éste e incluso las consideraciones y subsanaciones contenidas en las resoluciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. De otra parte, la Adaptación utiliza una base cartográfica actualizada, mejora ésta que en el caso de Villaharta ofrece resultados espectaculares, sobre todo si comparamos los planos adaptados con los del planeamiento vigente. Ambas cuestiones no tienen en sí repercusión ambiental pero ayudan notablemente a la comprensión, aplicación y manejo de la normativa urbanística.

En este sentido y por las razones ya expuestas en párrafos precedentes ya adelantamos nuestra opinión de que la adaptación de los planes urbanísticos, al menos como ésta se ha concebido en la provincia de Córdoba, es un proceso positivo no sólo desde la óptica urbanística sino también desde la óptica ambiental.

Como conclusión, el documento de adaptación evaluado “traduce” el documento de planeamiento vigente a la terminología y conceptos de la LOUA, no adoptando nuevas

decisiones sobre clasificación de nuevos sectores de crecimiento y no reconociendo más sistemas generales que los ya existentes.

Ello no obsta para que la Adaptación haya recogido, como se verá en páginas sucesivas, unas alteraciones superficialmente insignificantes de la línea de suelo urbano, no atendiendo al objetivo de aumentar su cabida sino de reconocer situaciones de hecho existentes en el municipio o desbloquear situaciones muy puntuales que impedían el desarrollo de una Unidad de Ejecución o la edificación en una parcela.

La ausencia de propuestas de clasificación de suelo para nuevos crecimientos explica la singularidad del documento de adaptación a efectos de su sometimiento a un procedimiento de prevención ambiental como es el de Evaluación de Impacto Ambiental, pensado fundamentalmente para instrumentos de planeamiento cuyas propuestas de actuación impliquen la ocupación de un suelo que hasta entonces tenía la clasificación de no urbanizable.

3. METODOLOGÍA

Como ya se ha mencionado anteriormente, el presente Estudio de Impacto Ambiental “simplificado” presenta una estructura y contenidos adaptados al alcance y contenidos del instrumento de adaptación al que se refiere, y que ya han sido expuestos también en párrafos precedentes, al igual que el contexto en el que se produce.

Su objetivo fundamental es explicar las alteraciones significativas introducidas en el documento de adaptación, centrando su atención, lógicamente, en aquellas que pudieran tener alguna repercusión ambiental, estimando en su caso el impacto de la misma y estableciendo, en caso de ser necesario, la oportuna medida protectora o correctora.

Este Es.I.A. “simplificado” sigue el orden del esquema estructural que establece el Decreto 292/1995 en su artículo 12, aunque ciertamente carece de buena parte de los contenidos establecidos en el mismo, como es el caso del Estudio y Análisis Ambiental del territorio Estudiado mediante la delimitación de unidades ambientales, aspecto éste que escapa al alcance y posibilidades del presente documento y que habrá de realizarse en el momento en que se proceda a la innovación del PGOU mediante su revisión o modificación. Esta imposibilidad ya fue comentada y asumida por los asistentes a la reunión mantenida con la Consejería de Medio Ambiente a la que nos referíamos en el capítulo de Antecedentes, al comienzo de este documento.

No obstante, que no se haya incluido una Memoria Ambiental con la descripción de las unidades ambientales no significa que los equipos no hayan tenido que analizar el territorio. En efecto, para cumplir las directrices de la LOUA tanto en suelo urbano y urbanizable como en suelo no urbanizable los equipos han tenido que realizar un análisis del estado actual y, en el caso del suelo no urbanizable, recorrer y analizar el territorio para diagnosticar *grosso modo* las unidades ambientales de cara a su ulterior clasificación urbanística. Para este trabajo ha resultado fundamental el uso de ortoimágenes digitales del municipio, complementado con el trabajo de campo, que ha sido posible gracias a las reducidas dimensiones del municipio.

A pesar del método seguido, de una importante componente empírica, se considera que el resultado supone un avance respecto a la planificación precedente. No obstante, el trabajo de adaptación no puede ni ha pretendido suplir el exhaustivo y explicito análisis-diagnóstico ambiental del territorio que habrá de realizarse en el marco de una futura revisión del Plan.

Así pues, el presente documento consta de dos fases fundamentales:

a) Descripción de las determinaciones estructurales, que consiste en una explicitación de los cambios introducidos por la Adaptación respecto al planeamiento vigente.

b) Identificación y valoración de impactos, circunscrita a aquellos inducidos por las determinaciones de la Adaptación. El carácter de este capítulo es muy singular al no constituir el objeto de la Adaptación la clasificación de nuevos suelos urbanizables ni el establecimiento de nuevos sistemas (se recogen sólo aquellas infraestructuras, espacios libres, dotaciones, equipamientos, instalaciones, etc. que ya existen en el municipio y merecen tal consideración desde la óptica de la LOUA). Por ello este capítulo consiste más bien en un comentario de las transformaciones que implica una adaptación del planeamiento vigente a la LOUA, para cada clase de suelo y una argumentación de su posible repercusión ambiental

Una gran peculiaridad del presente Es.I.A. es que puesto que la Adaptación evaluada no clasifica nuevo suelo urbano o urbanizable para nuevos crecimientos (el perímetro de suelo urbano se reajusta mínimamente y no con esa finalidad) y tampoco establece nuevos sistemas generales (reconoce los ya existentes o previstos), no se definen actuaciones susceptibles de prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento. Es decir, no ha sido preciso establecer medidas correctoras específicas relativas a la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras.

Finalmente reseñar que, dada la escasa extensión del presente Estudio, no se ha considerado necesario realizar un documento de síntesis como tal, sino simplemente un capítulo de síntesis que sirve de recapitulación y de conclusión final. Por ello se ha tratado de que el presente documento sea fácilmente comprensible para cualquier lector. Para facilitar dicha comprensión se hace imprescindible la consulta de los documentos y planimetría de la Adaptación en la que se integra este Estudio de Impacto.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Las actuaciones que recoge el documento de adaptación de Villaharta vienen a ser las mismas que recogía el planeamiento vigente pero convertidas al “lenguaje” LOUA. De ahí que este capítulo consista básicamente en explicar cuáles eran las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente en cada clase de suelo y cual ha sido su conversión al nuevo contexto normativo en materia urbanística.

Como se ha insistido en párrafos precedentes el documento de adaptación no introduce variaciones significativas respecto a la clasificación del suelo que establecía el planeamiento vigente. No se clasifica ningún nuevo sector y el perímetro del suelo urbano y urbanizable es prácticamente idéntico al de las Normas Subsidiarias vigentes. Y decimos prácticamente porque la Adaptación ha producido un ligero reajuste en el perímetro de suelo urbano para reconocer algunas situaciones de hecho o resolver un problema puntual

En concreto, las modificaciones de la línea de suelo urbano han sido las siguientes:

1. En la antigua UE-4 (ARI-4 de la Adaptación) se ha modificado la línea del perímetro urbano en su zona noroeste para adaptarla al parcelario y facilitar así su posible desarrollo, muy dificultado por las características físicas del terreno y de las construcciones y edificaciones existentes en este borde del núcleo urbano. El ajuste de la unidad a la realidad parcelaria supone dejar fuera terrenos antes incluidos en la unidad e incluir otros que antes no estaban incluidos, a pesar de pertenecer a una parcela mayoritariamente incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución. La diferencia de superficie es de + 321 m^2.

2. El límite este de la antigua UE-5 (suelo urbano consolidado en la Adaptación) ha resuelto la discrepancia existente entre las NN.SS. y el instrumento de desarrollo de la Unidad, integrando una pequeña zona de espacio libre prevista en el planeamiento de desarrollo. Igualmente se ha incluido como suelo urbano de esta unidad el equipamiento privado de piscina que se encontraba en suelo no urbanizable. Se trata, pues, del reconocimiento de una situación de hecho.

3. En la zona urbana de ordenanza aislada Tipo I, en el Noroeste del núcleo urbano se ha ajustado la línea de suelo urbano para que la última parcela cumpla la superficie mínima exigida en las ordenanzas de edificación.

4. Al sur del núcleo urbano, en la prolongación de la calle San Rafael, se ha modificado la línea de suelo urbano para permitir la edificación de vivienda de tipología tradicional, ampliando la parcela existente que no cumplía el requisito de parcela mínima, lo que bloqueaba su inclusión en el tejido urbano.

Al margen del referido ajuste del perímetro urbano, en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 45 LOUA la Adaptación reconoce como suelo urbano los terrenos que ya contaban con esta clasificación en el planeamiento vigente refundido de Villaharta, así como la superficie correspondiente a un sector de suelo urbanizable industrial (PP.I-2) que ya se ha desarrollado. En total, la superficie de suelo urbano asciende a 18,5 ha.

Respecto al suelo urbanizable, la Adaptación recoge el clasificado por el planeamiento vigente que no se había desarrollado completamente, incluyéndolo en la correspondiente categoría. No se ha producido ninguna modificación en la línea de los sectores de suelo urbanizable.

En cuanto al suelo no urbanizable se puede decir que el obligado cumplimiento de los criterios de adscripción a esta categoría que establece la LOUA ha comportado en la Adaptación una notable alteración de la zonificación prevista en las NN.SS. que, posiblemente por su relativa antigüedad y los singulares criterios que empleo para delimitar las zonas de suelo no urbanizable, no admitía una traducción literal, al no tener correspondencia la zonificación vigente con la realidad ambiental y territorial del municipio.

A continuación se explicita el tratamiento dado por la Adaptación a cada clase de suelo.

4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Las Normas Subsidiarias de Villaharta delimitan cinco Unidades de Ejecución, cuatro de uso residencial y una, la UE-4, de uso residencial compatible con uso industrial. El desarrollo previsto de dichas unidades era mediante Proyecto de Urbanización, si bien sólo se ha desarrollado la UE-5. En la tabla siguiente se relacionan las Unidades previstas en las NN.SS. vigentes y su estado actual.

SUELO URBANO		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	ESTADO ACTUAL
UE-1	1.920	Sin desarrollar
UE-2	3.170	Sin desarrollar
UE-3	1.976	Sin desarrollar
UE-4	6.075	Sin desarrollar
UE-5	25.200	Desarrollada

La adaptación a la LOUA implica el tener que distinguir el suelo urbano consolidado del que no lo está. La Memoria de la Adaptación explica claramente los criterios seguidos para la distinción entre ambas categorías de suelo.

De acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 45.2.A. LOUA se ha incluido dentro de la categoría de **suelo urbano consolidado** el ya delimitado por el planeamiento vigente no incluido en unidades de ejecución, que presenta las condiciones mínimas de urbanización como para no formar parte del suelo urbano no consolidado.

También integran el suelo urbano consolidado la UE-5 de las NN.SS. vigentes que, como se indica en la tabla precedente, se encuentra desarrollada en su totalidad, y el suelo industrial desarrollado a través de la ejecución del Plan Parcial PP.I-2.

El suelo urbano consolidado suma una superficie de 16,89 ha.

Aplicando los criterios establecidos en el artículo 45.2.B. LOUA, el **suelo urbano no consolidado** de Villaharta lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por el planeamiento vigente refundido que no se han desarrollado, y que son todas a excepción de la UE-5. A estas hay que sumar una nueva unidad de ejecución delimitada que incluye la parcela del antiguo cine y colindantes. Todas pasan a ser Áreas de Reforma Interior (ARI), no habiéndose delimitado ningún sector de suelo urbano no consolidado. Se delimitan, pues, cinco Áreas de Reforma Interior.

Se incluye dentro de esta clasificación el suelo urbano no consolidado de Villaharta que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1. LOUA.

En la Tabla siguiente se recoge como se ha traducido la clasificación de las Unidades de Ejecución del planeamiento vigente en la Adaptación:

DENOMINACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE	DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN
UE-1	SUNc/ARI/1
UE-2	SUNc/ARI/2
UE-3	SUNc/ARI/3
UE-4	SUNc/ARI/4
UE-5	SUC

La Adaptación define una nueva Unidad de Ejecución que pasa a ser el SUNc/ARI/5
SUC: Suelo Urbano Consolidado
SUNc/ARI: Área de Reforma Interior en Suelo Urbano no Consolidado

En la Memoria del documento de adaptación se pormenorizan los datos relativos a la ordenación (denominación, superficie, uso, densidad viv/ha, edificabilidad global, área de reparto, superficie de zonas verdes, de equipamientos de cada una de las ARI delimitadas. También se especifican aquellas ARI en las que se ha introducido algún pequeño cambio o se ha modificado su esquema de ordenación para hacer viable su gestión.

Como novedad respecto al planeamiento vigente, para el suelo urbano no consolidado la Adaptación introduce, en cumplimiento de la LOUA, la reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con uso residencial.

En cuanto a la delimitación de las áreas de reparto, el criterio seguido ha sido el de establecer un Área de Reparto para cada ARI, con el fin de evitar las transferencias de aprovechamiento, prácticamente imposibles de realizar en núcleos urbanos que no sean grandes ciudades, y obviamente, Villaharta no lo es.

Finalmente, la determinación del Aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto se obtiene según el art. 60.b de la LOUA teniendo en cuenta que no existen Sistemas Generales adscritos a ningún Área de Reparto.

4.2. SUELO URBANIZABLE

El suelo urbanizable de la Adaptación está constituido por los sectores de suelo urbanizable que delimitaba el planeamiento vigente refundido de Villaharta y que no se han desarrollado completamente. Éste identificaba tres sectores de suelo urbanizable, uno residencial denominado PP.R-1 Solana del Peñón, y dos industriales, el PP.I-1 (Camino de la Mimbre) y el PP.I-2 (carretera CO-420). Precisamente este último sector, introducido mediante modificación puntual, es el que se ha desarrollado por lo que ha pasado a clasificarse como suelo urbano consolidado.

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE*			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (HA)	ORDENANZA	GRADO DE EJECUCIÓN
PP.R-1	9,2	UNIFAMILIAR AISLADA	SIN DESARROLLAR
PP.I-1	38,2	INDUSTRIAL	SIN DESARROLLAR
PP.I-2	3,5	INDUSTRIAL	DESARROLLADO

* En la Memoria de la Adaptación se explicitan las condiciones de ordenación de cada sector.

La Adaptación recoge la totalidad del Suelo Urbanizable previsto en el planeamiento vigente refundido. No obstante, la Adaptación ha de adscribir los sectores de suelo urbanizable preexistentes a alguna de las tres categorías previstas por la LOUA: Suelo Urbanizable Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado.

4.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SUZo)

No se recoge ningún suelo dentro de esta categoría.

4.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SUZs)

En esta categoría suelen incluirse los sectores de suelo urbanizables previstos en el planeamiento vigente y que no se han desarrollado. No obstante, dentro de la Adaptación se ha establecido un régimen específico denominado **Suelo Urbanizable Transitorio** para aquellos sectores que ya cuentan con Plan Parcial aprobado inicialmente, como es el caso, precisamente, del sector PP.R-1 y el PP.I-1.

SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO		
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m^2)	IDENTIFICACIÓN
SUZs/SR/1 Solana del Peñón	102.284	Sector residencial aislado situado al sur del núcleo urbano, junto a la carretera N-432.
SUZs/SI/1 Camino de la Mimbre	38.028	Sector industrial aislado localizado al Este núcleo urbano de Villaharta.

El reconocimiento del régimen transitorio supone el mantenimiento de las determinaciones de ordenación del Plan Parcial, por lo que el PP.R-1 no se sería de aplicación la reserva de vivienda protegida (VPO) correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial del sector residencial, imposible además de materializar en un sector de densidad muy baja y ya consolidado totalmente.

Tanto la Ordenación Estructural como la Pormenorizada quedan recogidas en las Fichas de Planeamiento de cada uno de los Sectores.

El suelo urbanizable transitorio totaliza una superficie de 140.237 m^2

4.2.3. Suelo Urbanizable no Sectorizado

No se delimita ningún sector perteneciente a esta categoría.

4.3. SUELO NO URBANIZABLE

El planeamiento vigente de Villaharta, aprobado definitivamente con suspensiones en abril de 1995, contiene un esquema de clasificación del suelo no urbanizable que no es acorde ni con la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, ni con su predecesora la Ley 6/1998 Sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, ya que ambas entraron en vigor con posterioridad a las Normas Subsidiarias. Ello hace, como se verá más adelante, que no quepa una traducción literal de la clasificación de suelo, ya que el tratamiento del suelo no urbanizable ha evolucionado considerablemente desde que se aprobaron las NN.SS. de Villaharta.

Las NN.SS. de planeamiento distinguían los siguientes tipos o “zonas” de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable genérico
- Suelo no urbanizable de especial protección y defensa del paisaje, flora y fauna
- Suelo no urbanizable de interés agrosilvopastoril
- Suelo no urbanizable de especial protección de dominio hidráulico
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras
- Suelo no urbanizable de especial protección de sistemas generales y áreas libres.

Todos estos tipos de suelo no urbanizable se grafiaban en el plano “Clasificación del Suelo” de las NN.SS. vigentes.

La Adaptación, en cumplimiento de los criterios de adscripción a esta clase de suelo establecidos en el artículo 46.1 LOUA y a las categorías regladas en el punto 2 del mismo artículo, establece las siguientes categorías y tipos de suelo no urbanizable:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. Esta categoría incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del artículo 46, e i) en este último caso cuando los riesgos naturales a que hace referencia este epígrafe queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Comprende, por tanto, las distintas zonas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, científicos, ambientales, naturales o histórico-culturales, o en función de su sujeción a la protección del dominio público, resulta incompatible su transformación conforme a lo establecido en las legislaciones o planes sectoriales que le sean de aplicación. Es decir, debe incluir aquellos espacios afectados por normativas sectoriales que delimitan la noción de dominio público (vías pecuarias, forestal, aguas, etc.), aquellos otros incluidos en declaraciones de espacios protegidos por normativas ambientales o de patrimonio y, finalmente, aquellos susceptibles de padecer riesgos naturales acreditados por el planeamiento sectorial. En Villaharta se han identificado los siguientes tipos:

- SNUEP VIAS PECUARIAS
- SNUEP HIDROLÓGICA. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES
- SNUEP INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA, que incluye, al menos, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA.

   En esta categoría se identifican aquellas zonas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. En el municipio de Villaharta se han distinguido los siguientes tipos:

   - SNUEP PAISAJÍSTICA. CERRO DE LA SOLANA
   - SNUEP ECOLÓGICO PAISAJÍSTICA. SIERRA DE VILLAHARTA
   - SNUEP RECURSOS CULTURALES

3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**.** Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Dentro de esta categoría en el municipio de Villaharta se han delimitado los siguientes tipos:

   - SNU DE CARÁCTER NATURAL. SERRANA DEL CARRIL
   - SNU DE CARÁCTER RURAL. RUEDO DE VILLAHARTA

La Adaptación no ha delimitado ningún perímetro perteneciente a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. En cuanto a los Sistemas Generales en suelo no urbanizable éstos se abordan en el apartado siguiente, junto a los restantes identificados en las demás clases de suelo.

4.4. SISTEMAS GENERALES

El planeamiento vigente refundido de Villaharta recogía una lista de dotaciones y equipamientos, pero no identificaba cuales de ellos constituían sistemas generales, por lo que el obligado reconocimiento y la distinción entre sistemas generales y sistemas locales ha sido realizada por la Adaptación. La única excepción es el reconocimiento de una zona denominada como Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Sistemas Generales y Áreas Libres en el extremo sur del núcleo urbano, que ya estaba recogida en las NN.SS. vigentes.

Los diferentes sistemas generales se agrupan en la Adaptación en las siguientes clases:

- Sistema General de Equipamientos
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Comunicaciones Infraestructuras, Transportes y Servicios Técnicos

El criterio seguido por la Adaptación ha sido el de reconocer como Sistemas Generales aquellos equipamientos, espacios libres o infraestructuras de relevancia municipal o considerados generales en aplicación del artículo 10.1.A.c. de la LOUA.

En la tabla siguiente se enumeran los Sistemas Generales delimitados por la Adaptación y la clase de suelo sobre la que se delimitan.

Sistema General de Equipamientos (SGEQ)	
Ayuntamiento	Suelo urbano
Centro de Salud	Suelo urbano
Iglesia	Suelo Urbano
Polideportivo municipal	Suelo urbano
Colegio Público Vía Augusta	Suelo urbano
Edificio Usos Múltiples	Suelo urbano
Piscina municipal	Suelo urbano
Residencia tercera edad.	Suelo urbano
Cementerio	Suelo no urbanizable
Campo de Fútbol	Suelo no urbanizable

Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	
Plaza de la Constitución	Suelo urbano
Paraje Cañada del Carril	Suelo no urbanizable

Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras, Transportes y Servicios Técnicos (SGTI)	
Centro de gestión de RSU	Suelo no urbanizable
Depósito de agua	Suelo no urbanizable

Estos sistemas aparecen delimitados tanto en los planos de ordenación completa como en los de ordenación estructural del núcleo urbano de Villaharta y del suelo no urbanizable. Aunque la Adaptación no propone ningún nuevo Sistema General a conseguir, si ha incluido dentro de la delimitación del perímetro del cementerio una ampliación ya proyectada.

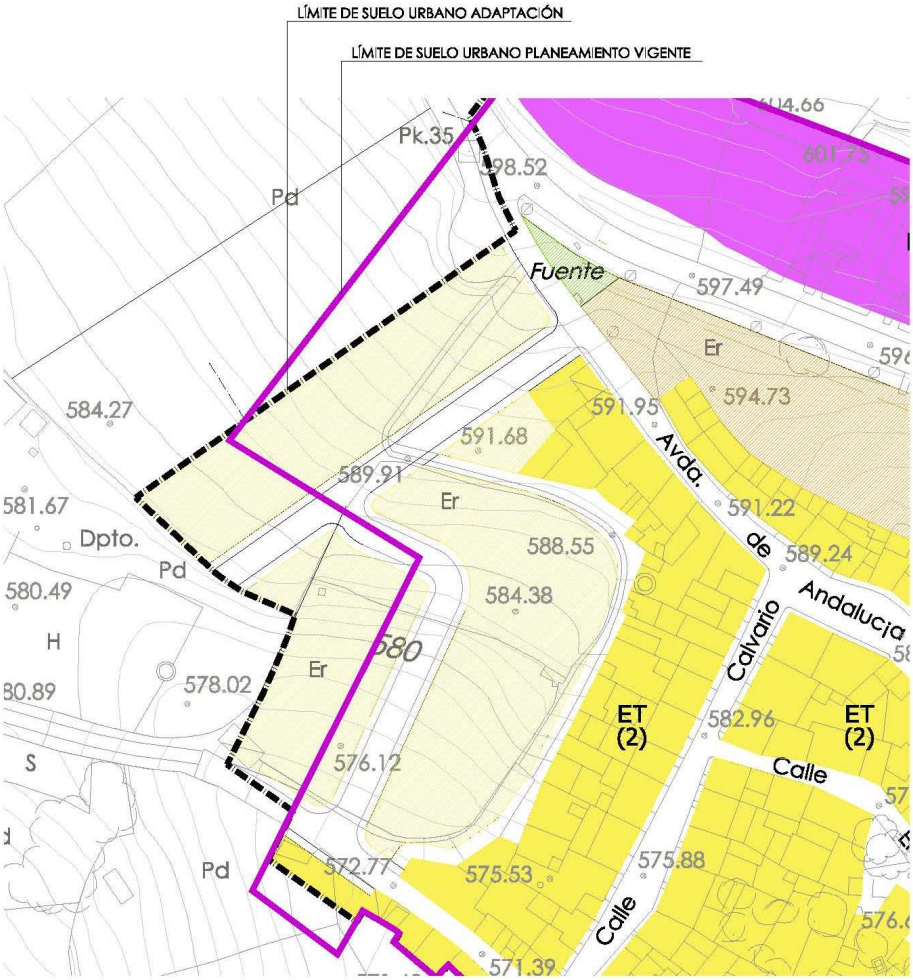
5. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS DETERMINACIONES DE LA ADAPTACIÓN

5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

En estas clases de suelo la Adaptación traduce el planeamiento vigente a la legislación urbanística actualmente vigente (encabezada por la LOUA), aplicando los criterios establecidos en el proceso de elaboración del documento (consensuados entre Consejería y Diputación) y teniendo en cuenta el estado actual de desarrollo de dicho planeamiento.

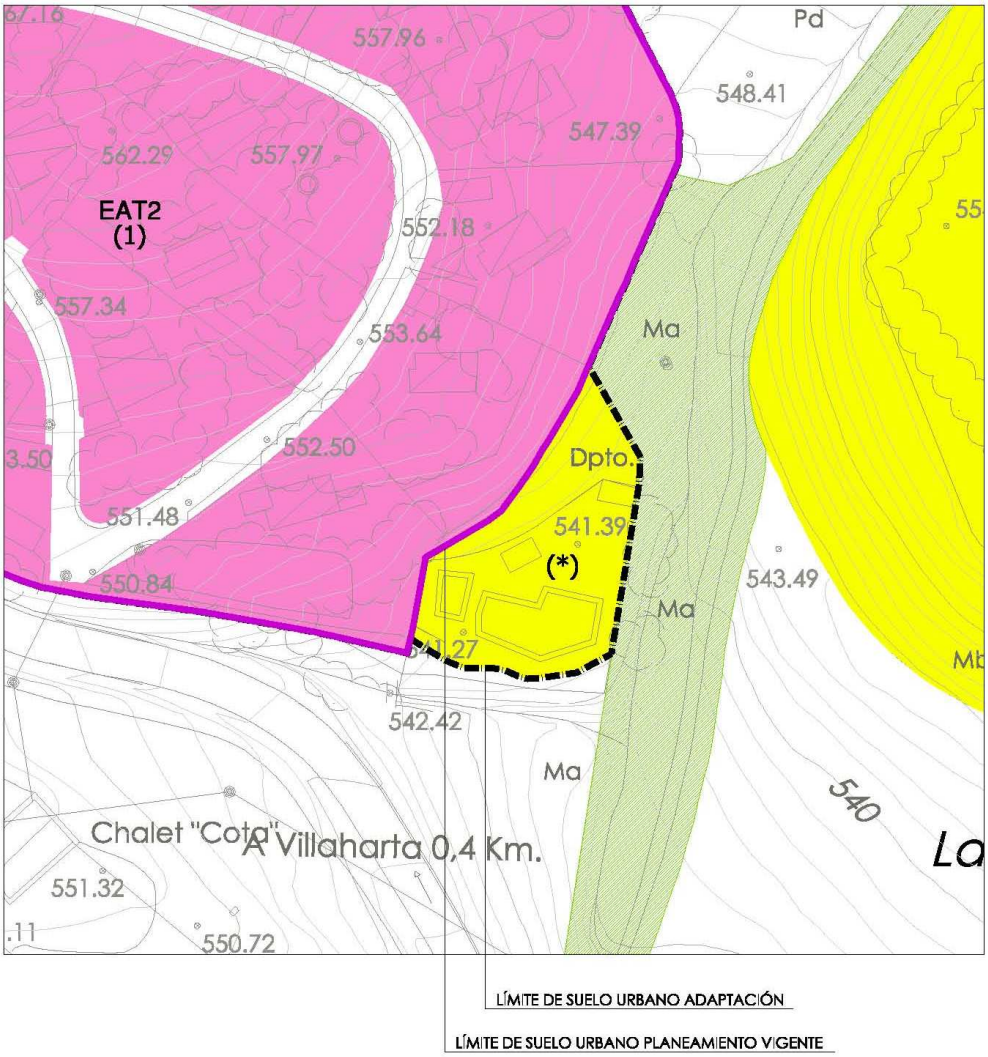
Como ya se reseñó al comienzo del presente Estudio la presente adaptación de planeamiento reviste una singularidad que prácticamente hace inviable la generación de impactos negativos como consecuencia del ulterior desarrollo y ejecución de sus determinaciones, como es que no se ha procedido a clasificar nuevos suelos, respetando al máximo la clasificación del planeamiento vigente, con excepción de unos mínimos reajustes del perímetro de suelo urbano que reconocen situaciones de hecho o pretenden desbloquear el desarrollo de una unidad de ejecución o subsanar la imposibilidad de edificar en una parcela parcialmente incluida en suelo urbano por no poder cumplir las ordenanzas de aplicación. Concretando, a continuación se realiza la siguiente valoración de los ajustes producidos por la Adaptación en el perímetro de suelo urbano para que pueda estimarse su posible repercusión ambiental.

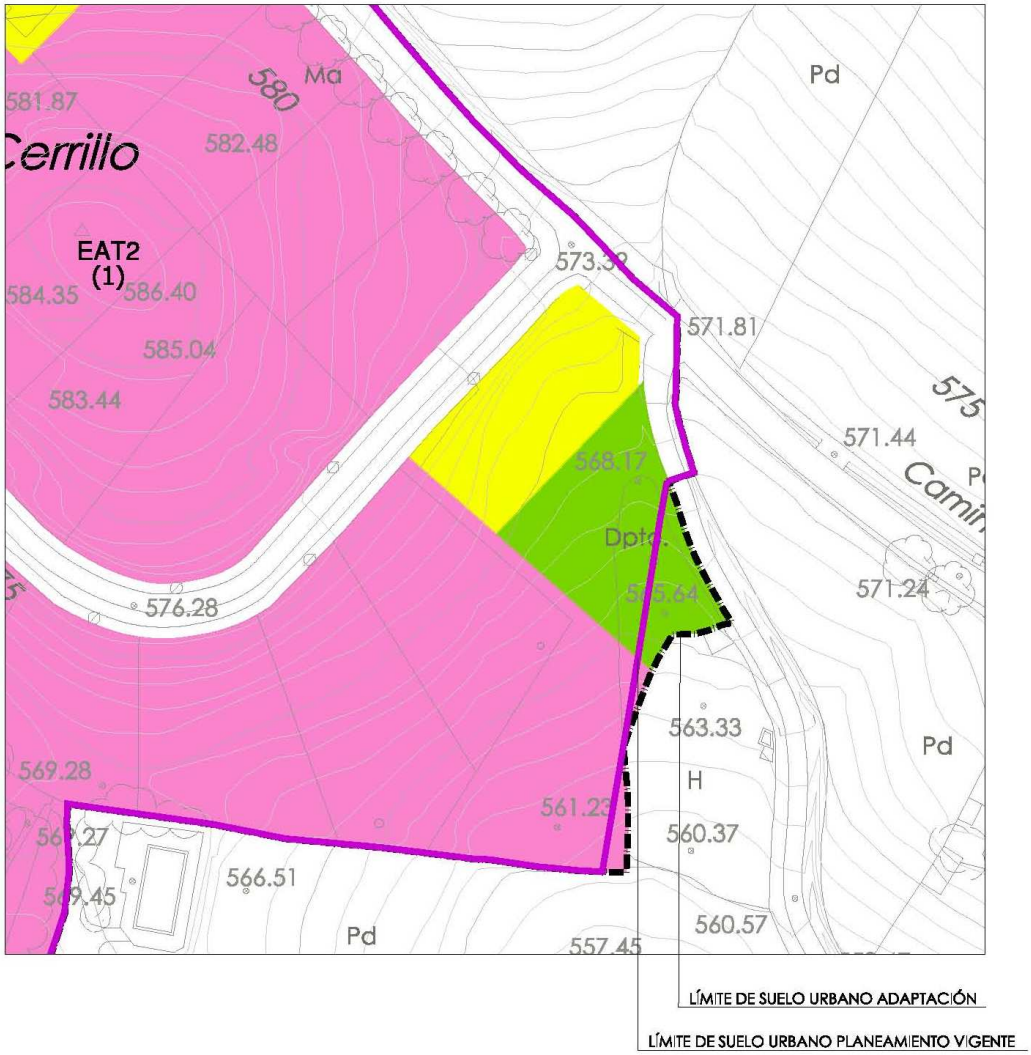
a) Reajuste perímetro ARI-4 (antigua UE-4). Se modifica el límite de suelo urbano en el borde noroeste, adecuándolo a la realidad parcelaria, hecho que facilita la gestión al no partir propiedades y que habilita una ordenación más racional del ARI, que puede desbloquear la hasta ahora imposible gestión y desarrollo de la Unidad. Este reajuste supone un incremento de 727 m^2 y afecta a terrenos de labor secano del ruedo del pueblo, de muy baja calidad ambiental. La racionalidad urbanística del ajuste realizado unida a la insignificante superficie de suelo no urbanizable afectado y a la ausencia de elementos ambientales que puedan verse afectados de manera significativa, hacen que el impacto ambiental que pueda producir la materialización de la actuación urbanística se considere de importancia muy baja.



b) Reajuste del límite de la antigua UE-5 (ahora suelo urbano consolidado) para incluir una dotación privada existente (ver croquis inferior) y una pequeña zona de espacio libre (ver croquis página siguiente). Se trata de reconocimiento dos situaciones de hecho: de una parte, la existencia de una dotación privada de piscinas que queda incluida en el perímetro del suelo urbano consolidado con el que limitaba y que lo conecta con un sistema general de espacios libres y de equipamientos, mejorando la funcionalidad de este ámbito. El segundo ajuste ha consistido en la inclusión de una pequeña zona 287 m^2 destinada a espacio libre y que aparecía incluida en el planeamiento de desarrollo de la antigua UE-5. Se subsana así esta discrepancia entre NN.SS. y planeamiento de desarrollo.

De nuevo la coherencia urbanística de ambos ajustes unido a la irrelevancia superficial de la superficie de suelo no urbanizable incluida y sobre todo, al hecho de que el reconocimiento de estas dos situaciones de hecho no supondrá ninguna transformación respecto al estado actual, hace que se valore el impacto negativo como de importancia muy baja.

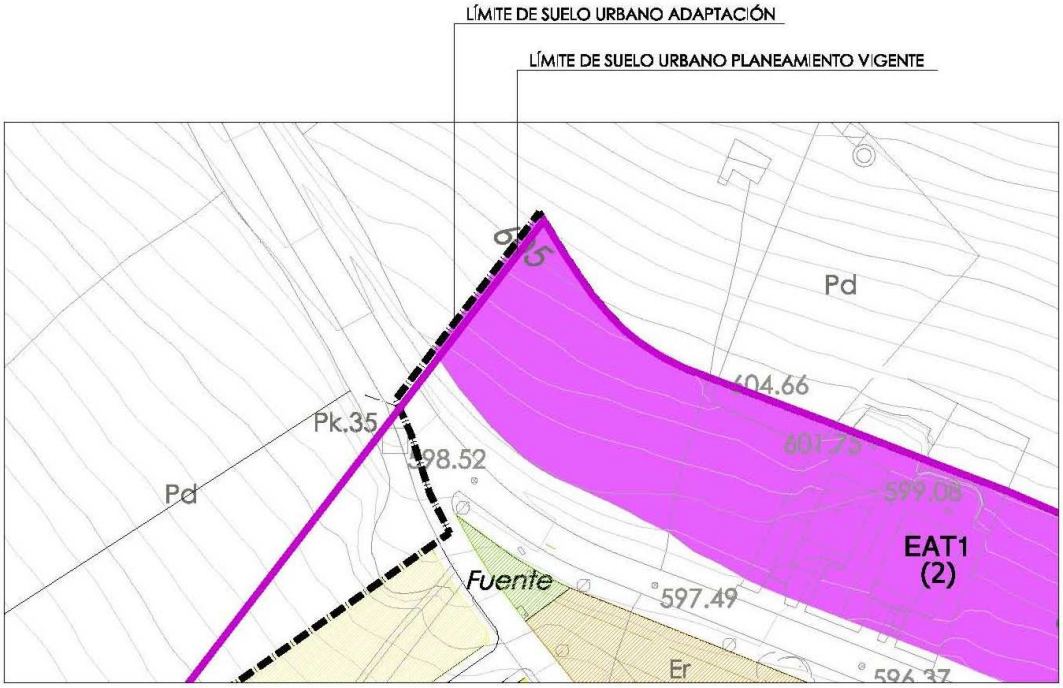




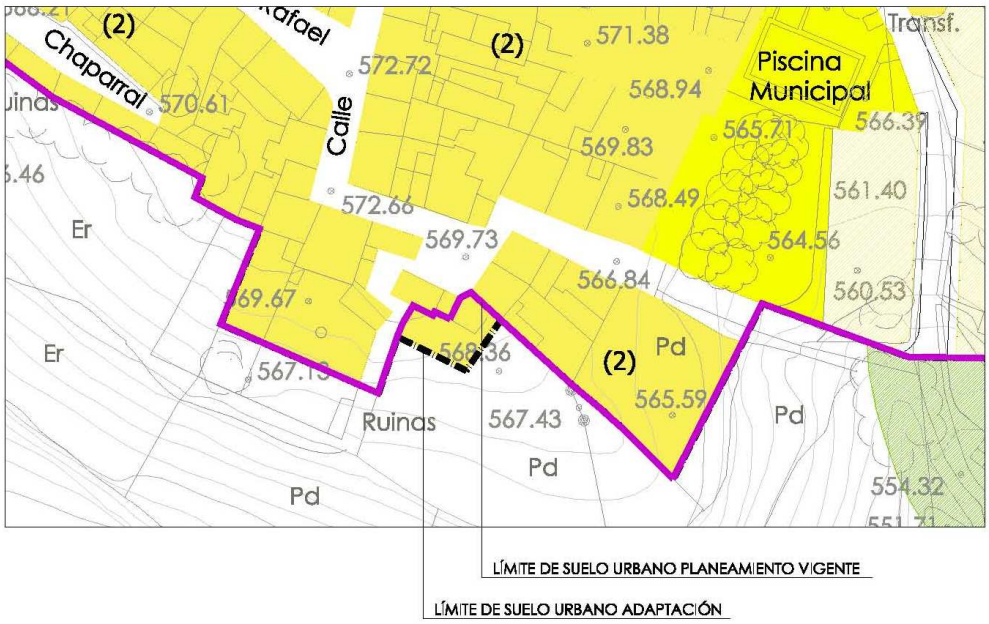
c) Reajuste del perímetro de suelo urbano consolidado al Noroeste del núcleo urbano. Se trata de una ligerísima modificación del perímetro en una zona de ordenanza de Edificación Aislada Tipo I para que la última parcela que comprende tenga la superficie mínima exigida por la mencionada ordenanza para poder edificar. Dicha alteración sólo es apreciable a una escala de mucho detalle (ver croquis superior de la página siguiente).

Se trata de corregir así una deficiencia que impedía al propietario de la mencionada parcela poder edificar, y que el Ayuntamiento deseaba subsanar. Se trata de una acción que implica una afección mínima sobre suelo anteriormente clasificado como no urbanizable (53 m^2) del borde urbano del pueblo, sin ningún uso productivo y sin ningún elemento ambiental de calidad o singular; es decir, se trata de un trozo de erial. Urbanísticamente es una medida razonable.

Por todo ello se considera que el impacto de dicho cambio tendrá una importancia muy baja.



d) Reajuste en el perímetro del suelo urbano consolidado al Sur del núcleo urbano (ver croquis inferior). Caso similar al anterior, en el sentido de que el objeto del ajuste del perímetro de suelo urbano es ampliar la superficie de la parcela de un propietario, parcialmente incluida en suelo urbano, para que cumpla la superficie mínima para poder edificar según la ordenanza de aplicación. El Ayuntamiento trata de dar así respuesta a la petición de un particular que se veía imposibilitado a edificar con el planeamiento vigente. La materialización de esta edificación anexa al núcleo urbano, sobre terrenos de la periferia del pueblo, supondrá un impacto ambiental de importancia muy baja, al afectar a una superficie muy reducida de 128 m^2 del ruedo agrícola del pueblo.



En definitiva, todos los ajustes del perímetro del suelo urbano son aceptables tanto desde la óptica urbanística como desde la ambiental, ya que su posible repercusión ambiental puede ser considerada como insignificante tanto cuantitativa (superficie afectada) como cualitativamente (calidad de los elementos ambientales afectados).

Sin perjuicio de los ajustes del perímetro urbano realizados, la aportación más importante del documento de adaptación en estas clases de suelo es la distinción de las categorías establecidas por la LOUA: suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado, sin que la introducción de estas categorías suponga alteraciones significativas en el modelo urbano y en la ordenación establecida por las Normas vigentes, al poderse asimilar, en términos generales, el suelo urbano no consolidado al anteriormente incluido en Unidades de Ejecución, y el suelo urbanizable sectorizado, al anteriormente programado.

Como novedad más importante de la Adaptación en estas clases de suelo puede destacarse la aplicación de las limitaciones de edificabilidad y densidad de viviendas de las distintas áreas y sector residencial que impone la LOUA, así como las reservas mínimas de suelo dotacional y destinado a vivienda protegida que prevé esta Ley. Estas novedades significan una disminución del aprovechamiento edificatorio y un aumento de dotaciones y reservas para VPO de indudables efectos positivos en la calidad ambiental del núcleo urbano.

5.2. SUELO NO URBANIZABLE

Aunque como en el resto de las clases de suelo la Adaptación pretende tener un carácter continuista, lo cierto es que en el caso del suelo no urbanizable el tratamiento dado por la Adaptación se ha traducido en una notable alteración de la zonificación urbanística de esta clase de suelo. Este hecho tiene su explicación en los siguientes factores:

- Cuando se redactaron las NN.SS. vigentes no existían “categorías” expresas de suelo no urbanizable en la legislación urbanística entonces vigente, por lo que la clasificación del suelo no urbanizable sigue el esquema estructurante derivado de la aplicación del Texto Refundido de la Ley 1/1992 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. El cambio de concepción en el tratamiento del suelo no urbanizable sufrido por la legislación urbanística desde entonces ha sido sustancial.

- El cumplimiento de la legislación urbanística actualmente vigente (principalmente del artículo 46 LOUA) comporta necesariamente una alteración en la zonificación urbanística del suelo rústico municipal. Y ello porque la legislación urbanística vigente, pero también la sectorial, obliga a un reconocimiento en positivo y mucho más pormenorizado que antaño del suelo no urbanizable, aplicando unos criterios recogidos en el artículo 46.1. y agrupando los tipos de suelo resultantes en cuatro categorías que se establecen en el artículo 46.2, ello amén de obligar a distinguir entre Ordenación Completa y Ordenación Estructural, cuestión ésta última sin trascendencia a efectos ambientales.

- El reconocimiento del territorio municipal que traduce el planeamiento vigente está fundamentado en criterios geológicos, pero apenas si tiene en cuenta criterios fitosociológicos; es decir, tiene muy presente la litología pero no la vegetación, lo que se traduce en una zonificación que no se corresponde con una hipotética zonificación en unidades ambientales actualizada. Es decir, se considera que la delimitación de zonas del planeamiento vigente no se ajusta a las características ambientales del territorio. Para corroborar esta afirmación basta con delimitar la mancha de suelo no urbanizable genérico de las NN.SS. (supuestamente la de menor interés ambiental y mayor capacidad de acogida de usos urbanos) sobre una ortoimagen para comprobar que

encierra terrenos de un valor similar al de la mayor parte del territorio municipal, e igual o superior a la zona denominada de Interés Agrosilvopastoril en las NN.SS. vigentes.

- Aún fuera del marco de un Estudio de Impacto Ambiental reglado, excesivo para el alcance de la Adaptación y que no formaba parte del encargo del trabajo, el equipo redactor de la Adaptación ha realizado un importante esfuerzo por contrastar el planeamiento vigente con la realidad física, ambiental y territorial de el municipio de Villaharta. Fruto de dicha labor ha sido la detección de disfuncionalidades e incoherencias en la delimitación de zonas. Sin duda, las reducidas dimensiones del municipio de Villaharta han posibilitado dicha tarea.

A continuación se explicita el carácter de las alteraciones en la zonificación urbanística producidas por la Adaptación, las cuales se resumen de forma esquemática en:

a) La Adaptación considera la práctica totalidad del término municipal como un ámbito forestal con una aptitud / impacto para usos urbanos relativamente homogénea denominado Sierra de Villaharta, a la que se asigna un régimen urbanístico de especial protección otorgada por el planificador urbanístico ya que dicha protección no puede devenir de normativas sectoriales, al no estar el término municipal incluido total o parcialmente en ningún espacio protegido.

   Que sea un ámbito homogéneo desde el punto de vista de su capacidad de acogida no es óbice para que presente cierta diversidad interna de formaciones vegetales (bosque, matorrales preforestales, matorrales seriales, dehesa, etc) e incluso una variabilidad interna dentro de las formaciones vegetales que la integran, destacando la dehesa que, dependiendo de los manejos humanos, varía sensiblemente de unos años a otros: dehesa con pastizal, dehesa invadida, dehesa cultivada...). No obstante, a pesar del irremediable carácter cambiante del paisaje serrano de Villaharta éste no deja de ser un ecosistema serrano con un estado de conservación bastante notable, uno de cuyos valores radica precisamente en la intercalación de formaciones vegetales, por lo que el valor de cada una de ellas no radica sólo en su propio interés fitosociológico y florístico, sino en su complementación con el resto, creando numerosos ecotonos que aumentan su interés para la fauna.

   Carácter cambiante del paisaje (lo que hoy es matorral con arbolado de encinas mañana puede ser una dehesa, lo que es dehesa con pastizal mañana es una dehesa invadida, etc.) y calidad del ecosistema derivada de la intercalación de distintas formaciones vegetales es lo que desaconseja la desagregación del territorio municipal en mini-unidades ambientales asociadas a usos actuales y su conversión en zonas de suelo no urbanizable.

   En definitiva, la Adaptación delimita una zona clasificada como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico – Paisajística: Sierra de Villaharta, la cual constituye la matriz ecológica y paisajística del municipio, y que integra terrenos anteriormente clasificados como:

   - SNUEP y Defensa del Paisaje, Flora y Fauna
   - SNU Genérico
   - SNU de Interés Agrosilvopastoril

b) La Adaptación individualiza una ladera en solana cultivada de olivar que juega un papel relevante en la imagen paisajística del núcleo urbano, al actuar como telón de fondo del mismo. Este ámbito, a pesar de su clara diferencialidad con su entorno y singularidad no se individualizaba con una delimitación propia en las NN.SS. sino que aparecía incluido

dentro una zona mayor de SNUEP y Defensa del Paisaje, Flora y Fauna. Ahora la Adaptación lo clasifica como SNUEP Paisajística: Cerro de la Solana.

c) Se delimita el ruedo y trasruedo del núcleo urbano, constituido por terrenos de cultivo y pastizal que revisten menor calidad ambiental y que presentan mayor capacidad de acogida de usos urbanos. Esta zona, que ahora se clasifica como SNU de Carácter Rural: Ruedo de Villaharta, estaba incluida anteriormente en la zona de SNU de Interés Agrosilvopastoril y, en menor medida, en la de SNU Genérico.

d) Se delimita una mancha de suelo denominada SNU de Carácter Natural: Serrana del Carril que recoge terrenos forestales bastante similares a los de otras zonas del término, pero que por su localización junto a la carretera que une la N-432 con Villaharta y su accesibilidad desde el camino de Pedrique, el Ayuntamiento considera presenta condiciones más favorables para acoger en el futuro crecimientos planificados; de ahí que el Ayuntamiento, que es el que dirige la planificación de su municipio, haya impuesto su criterio de que dichos suelos se diferencien formalmente de los de especial protección.

   La mayor parte de estos terrenos estaban incluidos en las NN.SS. vigentes dentro del tipo SNU de Interés Agrosilvopastoril.

e) Finalmente, la transposición a la LOUA supone la inclusión de otros tipos de suelo no urbanizable de carácter lineal (vías pecuarias, carreteras, etc.) o puntual (recursos culturales: yacimientos, fuentes, etc.), que se clasifican expresamente como de especial protección. Los elementos singulares en SNU identificados por la Adaptación se han agrupado por tipos y se han agrupado en una clasificación como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística (SNUEP Recursos Culturales).

- **El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación**

En el documento de adaptación analizado se identifican tres de las cuatro categorías de suelo no urbanizable previstas en la LOUA:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Dentro de ésta categoría se ha establecido una distinción entre el suelo no urbanizable de carácter natural y el suelo no urbanizable de carácter rural.

Además de estas categorías, el Plan identifica varios Sistemas Generales en esta clase de suelo.

A continuación se analizan los tipos incluidos en cada categoría por la Adaptación y su correspondencia con el planeamiento vigente, valorando la idoneidad y racionalidad de las determinaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

1. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA. Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

   A SNUEP VÍAS PECUARIAS. Las NN.SS. de Villaharta se aprobaron antes de la entrada en vigor del Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías

Pecuarias de Andalucía, lo cual explica que las Vías Pecuarias no se definieran de forma expresa como un tipo de suelo no urbanizable en el planeamiento vigente. Es la condición de bienes de dominio público de las vías pecuarias la que justifica su inclusión en la presente Categoría.

B SNUEP HIDROLÓGICA. CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES. Este tipo de suelo tiene su antecedente en el "suelo no urbanizable de protección del dominio hidráulico" de las NN.SS. vigentes. Su inclusión en esta categoría de suelo viene obligada por la condición de bienes de dominio público de los cauces y la imposición en la legislación de Aguas de una serie de limitaciones y servidumbres en los terrenos aledaños al dominio público. Villaharta no cuenta con ríos que discurran por su término municipal, por lo que esta protección se refiere a los arroyos que discurren por el término municipal.

C SNUEP INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. También este tipo estaba previsto en las NN.SS. vigentes, si bien con la salvedad de que en la normativa se enumeraban los elementos que integraban esta clase, pero éstos no aparecían grafiados en los planos de ordenación, que no contienen en su leyenda el "Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras" a que se refiere el articulado de las Normas.

La Adaptación identifica dentro de este tipo aquellas infraestructuras territoriales cuyos terrenos aledaños se encuentran sujetos a servidumbres o limitaciones en función normalmente de la protección de la funcionalidad, eficacia, etc. del dominio público, como pueden ser, en Villaharta, las carreteras, o las líneas de alta tensión. Las vías pecuarias, que en las NN.SS. se incluían en este tipo de suelo han pasado a identificarse en la Adaptación como un tipo de suelo específico.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA. Puesto que el municipio de Villaharta no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 46.1.c). Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

D SNUEP ECOLÓGICO – PAISAJÍSTICO. SIERRA DE VILLAHARTA. Este tipo de suelo integra prácticamente todo el suelo no urbanizable de especial protección que el planeamiento vigente delimitaba en el municipio, pero incluye también terrenos que aparecían clasificados como SNU Genérico. Se trata de una gran mancha de terrenos forestales con formaciones vegetales diversas que se extiende por la mayor parte del término y que dan lugar a un paisaje típico de Sierra Morena.

E SNUEP PAISAJÍSTICA. CERRO DE LA SOLANA. Identifica una ladera de acusada pendiente en cuya parte baja se ubica el núcleo urbano y que constituye el telón de fondo de la imagen del núcleo urbano, por lo que cualquier actuación que se realice en ella repercute sobre la visión de conjunto del núcleo. Es una zona de delimitación muy clara cuyo valor paisajístico le viene conferido por su elevada fragilidad y por el papel que juega en la imagen externa del núcleo urbano.

La mancha delimitada alberga un olivar serrano bastante homogéneo y anteriormente estaba incluida en el SNUEP y Defensa del Paisaje, Flora y Fauna.

F SNUEP RECURSOS CULTURALES. En este tipo de suelo no urbanizable de especial protección se incluyen los elementos singulares existentes en el territorio municipal que revisten interés patrimonial, pero que no están protegidos

específicamente por la legislación sectorial de Patrimonio. El objetivo de la Adaptación es su reconocimiento y puesta en valor compatible con la preservación de los valores que los hacen singulares. La Adaptación distingue varios tipos de SNUEP de recursos culturales:

- Patrimonio natural: Según el Inventario de Árboles y Arboledas singulares de la provincia de Córdoba de la Diputación de Córdoba (2001) dentro del término de Villaharta se encuentra documentada (ficha 259) una encina singular.

- Patrimonio cultural hidrológico: Fuentes, pilares y veneros. Se documentan e incluyen 4 fuentes dispersas por el suelo no urbanizable del municipio.

  Se cumple así con el mandato establecido en el artículo 46.1.c) LOUA de proteger especialmente aquellos bienes o elementos de interés histórico, ambiental, paisajístico, etc. Ni el árbol singular ni las fuentes estaban identificados y protegidos por el planeamiento vigente.

3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. Dentro de esta categoría la Adaptación distingue entre suelos que, sin estar sujetos a una categoría de especial protección, poseen ciertos valores naturales (ambientales y/o ecológicos) que obligan a establecer restricciones en la regulación de usos mayores que aquellos otros suelos agrícolas de menor calidad ambiental y por tanto con mayor capacidad de acogida de usos.

   Sin lugar a dudas la delimitación de la zona de SNU de Carácter Natural (SNU-CN) denominada “Serrana del Carril” es la cuestión más controvertida de la Adaptación del planeamiento de Villaharta. Y ello porque su clasificación no se deriva estrictamente de sus características intrínsecas, bastante similares a las del resto de la Sierra de Villaharta, sino de una decisión estratégica del planificador municipal que, siguiendo un criterio firme e inamovible del Ayuntamiento ha considerado no incluir los terrenos delimitados en una posible categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística. Las razones que han llevado a esta determinación han sido, fundamentalmente, las siguientes:

   a) El Ayuntamiento no quiere que prácticamente todo su término municipal quede clasificado como suelo no urbanizable de especial protección porque considera que ello le puede cerrar las puertas a futuras clasificaciones de suelo urbanizable, estratégicas para el desarrollo del municipio según el Ayuntamiento. Esta opinión municipal se ve reforzada desde el momento que la Consejería de Obras Públicas y Transportes le hace saber durante el proceso de Adaptación que, efectivamente, aquellos suelos que se delimiten como de especial protección difícilmente van a poder ver alterado en el futuro su régimen urbanístico de suelo no urbanizable.

   b) El Ayuntamiento esgrime que los terrenos delimitados como de Carácter Natural Serrana del Carril estaban clasificados mayoritariamente en el planeamiento vigente como SNU de interés agrosilvopastoril, no estando sujetos a ningún régimen de especial protección, y que en el marco de la Adaptación, que no pretende establecer un nuevo modelo sino traducir el preexistente, no puede adoptarse una decisión drástica de clasificación de prácticamente todo el municipio como suelo no urbanizable de especial protección, porque además no se tiene una visión urbanística global, al no poder ser objeto de la Adaptación otras cuestiones que definen cualquier modelo urbanístico, principalmente la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable, ya sean ordenados,

sectorizados o no sectorizados. Asimismo aduce que no hay ningún espacio natural protegido clasificado por normativas o planes sectoriales dentro del municipio que obligue a su inclusión como SNUEP por legislación específica.

c) Finalmente, la delimitación de la mancha de SNU-CN Serrana del Carril responde a su localización junto a la carretera más importante del municipio, la que une la N-432 con el núcleo urbano, que es la que el Ayuntamiento estima posee condiciones más favorables para acoger futuros crecimientos urbanos residenciales.

Por ello desde la Adaptación se ha tratado de adoptar una solución intermedia, aceptable por el Ayuntamiento y postergar el debate sobre el futuro de los suelos afectados a futuros instrumentos de planeamiento y sus preceptivos estudios de impacto ambiental, cuando realmente se analicen propuestas concretas de clasificación de suelo urbanizable. De hecho, la Adaptación no contiene ninguna propuesta de clasificación de suelo urbanizable, ni siquiera en su categoría de suelo urbanizable no sectorizado. El celo en no tomar decisiones sobre clasificación de nuevos suelos de crecimiento urbano explica que la Adaptación no haya recogido una propuesta de pequeña ampliación del sector residencial PP.R-1 que deseaba plantear el Ayuntamiento por considerar que escapa del alcance de la presente adaptación, fundamentalmente porque se requeriría de un estudio de impacto ambiental típico, no “simplificado”.

Dicha solución ha consistido en establecer dentro de la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural del artículo 46.2. LOUA dos subcategorías:

- Suelo no Urbanizable de Carácter Natural (SNU-CN), que integraría los terrenos anteriormente denominados ”Serrana del Carril”, que se corresponde con terrenos de sierra (dehesas fundamentalmente) en los que se establece un régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable muy similar al de los suelos especialmente protegidos. La única diferencia radica en que en estos suelos no se cierra la puerta a que en el futuro puedan ser objeto de un cambio de clasificación de suelo mediante la correspondiente innovación del planeamiento urbanístico y su preceptivo Estudio de Impacto Ambiental.

- Suelo no Urbanizable de Carácter Rural (SNU-CR), que integra el ruedo de Villaharta, terrenos de carácter agrícola que presentan la mayor capacidad de acogida dentro del municipio tanto para usos aislados en suelo no urbanizable como para acoger los futuros crecimientos orgánicos del núcleo urbano de Villaharta.

Es decir, el SNU de Carácter Natural supone una subcategoría intermedia entre el suelo de mayor capacidad de acogida (SNU de Carácter Rural) y el de especial protección por la planificación urbanística. Con este planteamiento dentro del municipio de Villaharta la Adaptación distingue los siguientes tipos:

G SNU DE CARÁCTER NATURAL. SERRANA DEL CARRIL. Mancha de terrenos situados al Este de la carretera CO-420 y muy próximos a la N-432, integrada fundamentalmente por dehesa con pastizal. Estos suelos estaban clasificados en las NN.SS. vigentes como SNU de Interés Agrosilvopastoril y tenían un régimen de autorización de usos que se ha visto ligeramente restringido en la Adaptación (por ejemplo, la vivienda unifamiliar no es actualmente autorizable en SNU).

H SNU DE CARÁCTER RURAL. RUEDO DE VILLAHARTA. Cinturón de parcelas cultivadas que rodea el núcleo urbano y que no revisten ninguna singularidad ambiental. En él se combinan parcelas de labor secano, pastos y olivar. En el

Planeamiento vigente estaba clasificado en su mayor parte como SNU de Interés Agrosilvopastoril y, una pequeña parte, como SNU Genérico.

Para cumplir con los criterios de adscripción a las distintas categorías de suelo no urbanizable y, especialmente, a la categoría de SNUEP por la Planificación Territorial y Urbanística, se ha diseñado una metodología específica para el proceso singular de adaptación del planeamiento. Esta metodología, que ha producido los resultados anteriormente expuestos, ha constado de los siguientes pasos:

- Análisis de las determinaciones del planeamiento vigente, contrastando la idoneidad en la delimitación de las manchas de suelo y la clasificación otorgada a cada una, con el objetivo de transponer aquellas a los nuevos criterios establecidos por la LOUA. Como ya se ha mencionado, la Adaptación apenas ha alterado los límites de las zonas de suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, aunque sí ha adaptado sus clasificaciones a las categoría previstas por la LOUA.

- Analizado el planeamiento vigente, análisis del territorio municipal de manera empírica mediante el análisis de ortoimágenes y el trabajo de campo, corroborando la clasificación vigente e identificando “grosso modo” las unidades ambientales del municipio. Esta capa es la primera trama subyacente de la clasificación de suelo y ha arrojado una zonificación novedosa respecto a las anteriores zonas de suelo no urbanizable que, al menos actualmente, no respondían a la realidad fisico-ambiental del municipio.

- Análisis de las normativas sectoriales con afecciones de planeamiento. Tarea inexcusable para cumplir los preceptos de la LOUA y que da como resultado una segunda trama subyacente para la clasificación del suelo no urbanizable (vías pecuarias, bienes de interés cultural, montes de dominio público, espacios naturales protegidos, etc.).

- Identificación de elementos singulares en suelo no urbanizable. Trama de reducido “espesor” integrada por los recursos culturales del municipio, sistematizados de acuerdo con una pequeña guía suministrada a éste y el resto de equipos redactores de adaptaciones pertenecientes al mismo Subprograma. Esta trama de la ordenación del suelo no urbanizable es inducida por la nueva visión del suelo no urbanizable emanada de la LOUA, si bien en el caso de Villaharta prácticamente todos los elementos singulares que incluye aparecían previamente recogidos en el planeamiento vigente.

- Superposición de las tramas subyacentes resultantes de los tres apartados anteriores, contraste con el planeamiento vigente y aplicación sistemática de los criterios de adscripción a cada tipo de suelo y categoría de cada uno de los ámbitos delimitados, prevaleciendo, en caso de superposición de ámbitos, la trama de afecciones por normativas sectoriales sobre las restantes.

Con este método, muy parecido al que se seguiría en un proceso de redacción de un PGOU *ex novo*, se ha pretendido dar al suelo no urbanizable un tratamiento acorde con la LOUA, si bien con las limitaciones inherentes a un proceso de adaptación, que no cuenta con toda la información territorial y ambiental propia de los planes generales y sus preceptivos estudios de impacto ambiental. En ausencia de una detallada Memoria Informativa, el método seguido se ha caracterizado por su carácter empírico, basado en un notable conocimiento del territorio y un seguimiento desde la Delegación de Obras Públicas Transportes y el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de Diputación que ha aportado también su conocimiento del territorio analizado y de las técnicas urbanísticas más adecuadas para su tratamiento.

Hay que decir que la única anomalía en la aplicación de la mencionada metodología es la delimitación de la zona de SNU-CN Serrana del Carril, cuya delimitación ha sido requisito *sinequanon* para la aprobación inicial del documento de Adaptación por parte del Ayuntamiento y cuya justificación ha sido expresada en párrafos precedentes.

Dicha justificación, absolutamente legítima e incluso argumentada en base a un modelo urbanístico municipal, no obsta para reconocer que, desde una óptica puramente técnica de delimitación de zonas en suelo no urbanizable, esta decisión carezca de fundamentación, ya que los terrenos delimitados, sobre todo los situados al Norte del camino de Pedrique, comparten la misma calidad ambiental que otros clasificados como de especial protección.

Al margen de esta incoherencia ambiental en la zonificación urbanística, hay que reconocer que en la práctica el régimen urbanístico de los terrenos afectados es incluso más protector que el preexistente, por lo que no cabe colegir de la entrada en vigor de la Adaptación vaya a suponer un impacto mayor que el derivado de la aplicación del planeamiento vigente, donde estos suelos tampoco estaban especialmente protegidos.

Será el instrumento de planeamiento general que aborde la clasificación de los futuros sectores urbanizables el que deberá analizar en profundidad las posibilidades de crecimiento que ofrece el territorio municipal, el modelo de desarrollo deseado por el Municipio, las limitaciones derivadas de las características ambientales del término, las infraestructuras territoriales, etc. y el que habrá de someterse al procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental.

En definitiva, se considera que la Adaptación del planeamiento de Villaharta en suelo no urbanizable, aún no siendo plenamente coherente desde la óptica puramente ambiental por el motivo expuesto, ofrece un resultado más satisfactorio que la ordenación preexistente.

De hecho, si se recorre o analiza el territorio mediante ortoimágenes y se compara la zonificación y regulación de usos de las NN.SS. vigentes con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que la metodología seguida se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial, más preciso y entendible que el realizado en su día por el instrumento de planeamiento y una regulación de usos más pormenorizada. Ello no obsta para que en el marco de una Revisión del PGOU se profundice en el conocimiento territorial y en su zonificación ambiental y urbanística.

Si a ello sumamos que la Adaptación actualiza su normativa en suelo no urbanizable siguiendo un modelo de norma elaborado y consensuado entre la Delegación de Obras Públicas y Transportes y la Diputación de Córdoba, y que bebe de las mejores normativas de los planes elaborados desde la entrada en vigor de la LOUA, se colige fácilmente, que la ordenación del suelo no urbanizable en el planeamiento adaptado es mejor, tanto desde la óptica urbanística como de la ambiental, que la hasta ahora vigente.

Hay otro valor añadido que es el intento de establecer unos criterios generales y metodología de tratamiento del suelo no urbanizable y de regulación urbanística de los usos y actividades homogéneos para los ocho municipios incluidos en este Subprograma de Adaptaciones, atendiendo lógicamente a las singularidades de cada territorio. Y se considera un valor añadido también desde la óptica ambiental porque la aplicación de la metodología y criterios establecidos en el proceso de adaptación introduce en nuestra opinión de manera preponderante la dimensión ambiental.

Por las razones expuestas se considera que la ordenación urbanística del suelo no urbanizable reviste, aún con la decisión controvertida de la delimitación de terrenos pertenecientes al SNU de Carácter Natural, más calidad que la precedente e incorpora la

dimensión ambiental en la toma de decisiones sobre la ordenación de esta clase de suelo. No obstante, no se valora el impacto como positivo porque a pesar de que desde la óptica urbanística pueda estar justificada la decisión adoptada (delimitación del SNU-CN Solana del carril), ésta no resulta entendible desde la óptica puramente ambiental. Y no es entendible, además, porque desde la presente Adaptación no es posible abordar el tema de la delimitación del suelo no urbanizable paralelamente al de la delimitación de los nuevos suelos urbanos o urbanizables; es decir, de forma integral, al haberse vetado conscientemente a la presente Adaptación la capacidad de establecer determinaciones sobre nuevos suelos urbanizables, cuestión ésta que hubiera implicado la revisión total del modelo vigente, el sometimiento estricto al procedimiento de prevención ambiental y, en definitiva, un alcance y periodo de ejecución propio de un PGOU que escapa a las posibilidades del presente trabajo.

Por ello, se considera que sólo desde una revisión global del modelo mediante la pertinente innovación del planeamiento se estará en disposición de abordar la definición de la estructura general y orgánica del municipio con la perspectiva integral e integradora necesaria, teniendo en cuenta todas las dimensiones que deben influir en la definición del modelo urbanístico de un municipio: urbanística, económica, ambiental, social, etc.

5.3. SISTEMAS GENERALES

Poco hay que decir de los sistemas generales delimitados por el documento de adaptación desde el punto de vista de su posible incidencia ambiental ya que, como se ha mencionado anteriormente, la Adaptación no propone ningún nuevo sistema general (no es su objeto) sino que simplemente identifica y delimita aquellos que ya existen en el municipio en el momento de realizar la adaptación, aunque no estuvieran reconocidos como tales en el planeamiento vigente. Sólo hay una excepción a lo dicho y es que la Adaptación recoge en la delimitación del Sistema General del Cementerio la ampliación ya proyectada del mismo. La Adaptación distingue entre Sistemas Locales y Sistemas Generales.

La adaptación del planeamiento de Villaharta sigue escrupulosamente los criterios dictados por la Comisión Técnica de Seguimiento, que son:

- Se incluyen los que el planeamiento vigente (NN.SS. y, en su caso, sus modificaciones) identifiquen como sistemas generales, excluyendo justificadamente aquellos que hayan perdido esta función con posterioridad a la aprobación del planeamiento vigente, e incluyendo los nuevos elementos ejecutados que deban incorporarse como sistema general.

- En el caso de que el planeamiento general no distinga sistemas generales de sistemas locales, se recogerán aquellos que tengan este carácter conforme a los criterios de LOUA (art. 10.1.A.c.).

- Se distinguirán tres tipos de sistemas generales: Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamientos (docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, cultural y social), y Sistema General de Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios Técnicos (estaciones depuradoras de aguas residuales, variantes o rondas viarias, etc.)

- Se adscribirán, en su caso, a cada una de las clases establecidas.

Como se comprende, de la aplicación de los mencionados criterios no se colige ninguna afección ambiental, dado que el resultado es una actualización y clarificación de la red de sistemas generales del municipio, sin que se contengan propuestas de sistemas generales *ex novo* o de nueva ejecución. Además, puesto que no es competencia de la Adaptación la

previsión de nuevos sistemas (que podría implicar la alteración del modelo urbanístico) sino la identificación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones prexistentes merecedores de tal distinción, no tiene sentido entrar a enjuiciar la idoneidad de la localización, dimensionamiento o estándares de los sistemas generales en el municipio, tarea ésta que deberá ser abordada desde el marco de una innovación de planeamiento, concretamente de una revisión, que sí tiene carácter propositivo.

El trabajo realizado ha servido para, una vez analizados las dotaciones y equipamientos previstos en el planeamiento vigente o ejecutados, discriminar, clarificar –y grafiar- que construcciones, edificaciones o instalaciones son sistemas locales y cuales son sistemas generales en el municipio, contribuyendo a la mejor definición y comprensión del modelo y la estructura urbana de Villaharta. La distinción entre sistemas locales y generales no es una cuestión baladí ya que, como establece el artículo 36.2.c).2ª) "Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía". Por tanto, el reconocimiento de los sistemas generales de Villaharta que realiza la Adaptación constituye una garantía de pervivencia futura.

En definitiva, la delimitación de sistemas generales en el documento de adaptación, que ha consistido en seleccionar aquellos equipamientos, dotaciones, espacios libres, etc. de los incluidos en el planeamiento vigente merecedores de tal distintivo, no producirá ningún efecto ambiental ya que no se establece ningún sistema nuevo a obtener sobre cualesquiera clases de suelo. El impacto ambiental será, pues, nulo.

6. SÍNTESIS – CONCLUSIÓN

La Adaptación del planeamiento del municipio de Villaharta (Córdoba) presenta como singularidad de que no tiene como objeto la clasificación de nuevo suelo para usos urbanos o urbanizables ni se realiza para habilitar la materialización de ninguna actuación concreta. Se trata de una "traducción" o "transposición" del planeamiento vigente a la terminología y criterios de la legislación urbanística actualmente vigente, cumpliendo así lo establecido en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, que establece la obligación de adaptar el planeamiento vigente a la LOUA en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOUA para poder realizar modificaciones del mismo que revistan carácter estructural.

El Estudio de Impacto Ambiental, debido a la mencionada singularidad del trabajo de adaptación llevado a cabo, presenta una estructura y contenido anómalo, "adaptado" también a la peculiaridad de dicho trabajo. En realidad y como ya ha sido reseñado, el Subprograma de Adaptaciones en el que se enmarca la adaptación del planeamiento urbanístico de Villaharta no preveía el sometimiento de este instrumento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental al considerar que, al haberse acotado restrictivamente su objeto y excluir propuestas de nuevos crecimientos urbanos, sus determinaciones no eran susceptibles de generar efectos ambientales significativos y menos aún de repercusión negativa. De hecho, antes de autorizar al equipo redactor a introducir los ligeros retoques al perímetro del suelo urbano se acudió a la Delegación Provincial para saber si la inclusión de los mismos en la Adaptación suponía tener que someter toda la Adaptación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental para, en caso afirmativo, no realizarlos.

Así pues, siguiendo las directrices de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, que estimó procedente la elaboración de un documento ambiental independientemente de que se reajustasen o no perímetros de suelo urbano o sectores en las Adaptaciones, se ha elaborado esta especie de Estudio de Impacto Ambiental simplificado, de acuerdo con las pautas acordadas en reunión mantenida con dicha Delegación Provincial en marzo de 2006, explicándose detenidamente el alcance de la

Adaptación, las pequeñas alteraciones introducidas en el límite del suelo urbano y los cambios más importantes que ha comportado la Adaptación en las distintas clases de suelo, para lo cual es imprescindible analizar siempre la relación con el planeamiento vigente hasta ahora.

El carácter limitado del presente Estudio de Impacto justifica que una de las propuestas planteadas por el Ayuntamiento durante la realización de los trabajos, consistente en la ampliación del sector PP.R-1 que pretendía ajustar su perímetro de la finca matriz, no haya podido ser incluida en el documento de Adaptación porque no era asimilable ni en extensión superficial ni en su posible repercusión ambiental a los nimios reajustes del perímetro de suelo urbano realizados, y hubiera obligado a realizar un estudio impacto ambiental "en toda regla", fuera de las posibilidades del proceso de Adaptaciones promovidas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes y Diputación.

A lo largo del presente documento se han expuesto las determinaciones de clasificación de suelo adaptadas y se ha tratado de argumentar su posible repercusión ambiental, llegándose a la conclusión, para todas las clases de suelo y sistemas generales, que el impacto sea muy reducido cuando no nulo, hecho éste realmente anómalo en la evaluación de impacto de instrumentos de planeamiento, que siempre producen efectos de signo negativo derivados de la simple ocupación de un suelo anteriormente no urbanizable que no volverá a tener sus características ambientales preoperacionales.

En sentido estricto la única posible afección de signo negativo es la derivada del mínimo reajuste del perímetro de suelo urbano, circunscrito y justificado a los siguientes casos:

a) Reajuste perímetro ARI-4 (antigua UE-4). Se modifica el límite de suelo urbano en el borde noroeste, adecuándolo a la realidad parcelaria, hecho que facilita la gestión al no partir propiedades y que habilita una ordenación más racional del ARI, que puede desbloquear la hasta ahora imposible gestión y desarrollo de la Unidad. Este reajuste supone un incremento de 727 m^2 y afecta a terrenos de labor secano del ruedo del pueblo, de muy baja calidad ambiental. La racionalidad urbanística del ajuste realizado unida a la insignificante superficie de suelo no urbanizable afectado y a la ausencia de elementos ambientales que puedan verse afectados de manera significativa hacen que el impacto ambiental de la materialización de la actuación urbanística sea muy bajo.

b) Reajuste del límite de la antigua UE-5 (ahora suelo urbano consolidado) para incluir una dotación privada existente (piscinas) y una pequeña zona de espacio libre. Se trata de reconocimiento dos situaciones de hecho: de una parte, la existencia de una dotación privada de piscinas que queda incluida en el perímetro del suelo urbano consolidado con el que limitaba y que lo conecta con un sistema general de espacios libres y de equipamientos, mejorando la funcionalidad de este ámbito. El segundo ajuste ha consistido en la inclusión de una pequeña zona (287 m^2) destinada a espacio libre y que aparecía incluida en el planeamiento de desarrollo de la antigua UE-5. Se subsana así esta discrepancia entre NN.SS. y planeamiento de desarrollo.

   De nuevo la coherencia urbanística de ambos ajustes unido a la irrelevancia superficial de la superficie de suelo no urbanizable incluida y sobre todo, al hecho de que el reconocimiento de estas dos situaciones de hecho no supondrá ninguna transformación respecto al estado actual, hace que la valoración del impacto negativo sea muy baja.

c) Reajuste del perímetro de suelo urbano consolidado al Noroeste del núcleo urbano. Se trata de una ligera modificación del perímetro en una zona de ordenanza de Edificación Aislada Tipo I para que la última parcela que comprende tenga la superficie mínima exigida por la mencionada ordenanza para poder edificar, Se trata de corregir así una deficiencia que impedía al propietario de la mencionada parcela poder edificar, y que el

Ayuntamiento deseaba subsanar. Se trata de una acción que implica una afección mínima sobre suelo anteriormente clasificado como no urbanizable (53 m^2) del borde urbano del pueblo, sin ningún uso productivo y sin ningún elemento ambiental de calidad o singular; es decir, se trata de un trozo de erial. Urbanísticamente es una medida razonable. Por ello se considera que el impacto de dicho cambio tendrá una importancia muy baja.

d) Reajuste en el perímetro del suelo urbano consolidado al Sur del núcleo urbano. Caso similar al anterior, en el sentido de que el objeto del ajuste del perímetro de suelo urbano es ampliar la superficie de la parcela de un propietario, parcialmente incluida en suelo urbano, para que cumpla la superficie mínima para poder edificar según la ordenanza de aplicación. El Ayuntamiento trata de dar así respuesta a la petición de un particular que se veía imposibilitado a edificar con el planeamiento vigente. La materialización de esta edificación anexa al núcleo urbano, sobre terrenos de la periferia del pueblo, supondrá un impacto ambiental de importancia muy baja, al afectar a una superficie muy reducida del ruedo agrícola del pueblo.

La racionalidad urbanística de los mencionados reajustes unido a su carácter puntual, mínima extensión superficial y ausencia de valores ambientales o elementos singulares en los terrenos de la periferia urbana afectados, antes ocupados por parcelas cultivadas y actualmente improductivos, hacen que el impacto ambiental sea de importancia muy baja, claramente compatible desde la óptica ambiental.

Respecto al suelo no urbanizable, en páginas precedentes se ha puesto de manifiesto como, en general, el resultado de la Adaptación es más racional y satisfactorio que el de las NN.SS. vigentes, si bien no es plenamente coherente desde la óptica ambiental, al no responder íntegramente la asignación de categorías de suelo no urbanizable a las características intrínsecas del territorio, sin que de los contenidos de la Adaptación quepa colegir el motivo de esta “anomalía”. Nos estamos refiriendo a la ya debatida decisión de delimitar una zona de Suelo no Urbanizable de Carácter Natural “Serrana del Carril” sobre terrenos de similares características a los incluidos en la clase de suelo no urbanizable de especial protección ecológico-paisajística Sierra de Villaharta, determinación ésta que no tiene su explicación como decíamos anteriormente en la metodología seguida de adaptación del suelo no urbanizable a los criterios de la LOUA, sino en la voluntad del Ayuntamiento de no coartar posibles propuestas futuras de delimitación de sectores en esta zona, considerada por el Municipio como posible receptora de iniciativas turístico – residenciales.

El Ayuntamiento apoya su decisión en el hecho de que las NN.SS. vigentes no clasifican los terrenos afectados como de especial protección, por lo que desde una Adaptación, que no tiene la profundidad de análisis de un PGOU o su Revisión, y que no tiene en consideración las necesidades de crecimiento del municipio, no debe alterarse dicho régimen urbanístico, sobre todo teniendo en cuenta que la mayor parte del término municipal se clasifica en la Adaptación como suelo no urbanizable de especial protección.

Los terrenos delimitados como SNU de Carácter Natural mantienen, pues, un régimen urbanístico similar al que tenía en las NN.SS. vigentes, aunque ligeramente más restrictivo en el régimen de usos autorizables (la vivienda unifamiliar ahora está prohibida, por ejemplo), por lo que la entrada en vigor de la Adaptación no tendrá una repercusión ambiental negativa. Serán en su caso, futuras innovaciones del planeamiento contenedoras de propuestas de clasificación de sectores en estos terrenos las que habrán de justificar su viabilidad ambiental mediante el preceptivo sometimiento al procedimiento de prevención ambiental.

En definitiva, se considera que de la adaptación del planeamiento urbanístico del municipio de Villaharta (Córdoba), emana una clasificación, calificación y regulación de usos en las

distintas clases de suelo que resulta ambientalmente más satisfactoria que la vigente hasta ahora. El ligero reajuste del perímetro urbano que introduce la adaptación no enturbia la anterior consideración ya que, como se ha puesto de manifiesto anteriormente, el posible impacto ambiental se considera irrelevante, tanto por la reducidísima afección superficial como por la ausencia de elementos ambientales de calidad susceptibles de verse afectados.

A pesar de ello, esta mínima incorporación de terrenos al proceso edificatorio, y el hecho de que la zonificación del suelo no urbanizable no resulte totalmente coherente con la metodología de adaptación del suelo no urbanizable a la LOUA debido a decisiones estratégicas de modelo urbanístico imposibles de abordar y resolver desde una adaptación, nos lleva a no calificar la repercusión ambiental de las determinaciones de la Adaptación como de signo negativo desde la óptica ambiental. Se opta pues por considerar el impacto negativo como **compatible**.

Al margen de esta valoración global, se considera que la Adaptación introduce mejoras sustanciales que producirán otros efectos positivos; entre ellas destacan las siguientes:

- El modelo o “plantilla” de normativa utilizada supone una importante mejora en las Normas Urbanísticas respecto de las preexistentes, al haberse confeccionado un modelo *ex profeso* para el presente proceso de Adaptaciones, el cual se inspira en las mejores normativas adaptadas a LOUA realizadas hasta el momento. Es decir, la Administración que ha guiado y supervisado el proceso (Consejería de Obras Públicas y Transportes – Diputación de Córdoba) es la que elabora y facilita el modelo de normativa a emplear y los criterios de aplicación. Esto es especialmente en el caso de Villaharta cuya normativa se encontraba claramente desfasada.

- Mejora de la base cartográfica del planeamiento, que permite una mejor comprensión y toma de decisiones futura.

- Inclusión de un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que supondrá un instrumento más eficaz para la protección del patrimonio cultural (histórico, natural, arquitectónico, etc.) del municipio.

En Córdoba, a 31 de julio de 2006

Juan de Dios Sarazá Jimena
Geógrafo. Técnico Medio Ambiente / Urbanismo
Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU)
Diputación de Córdoba

ANEXO AL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VILLAHARTA. (ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE A LA L.O.U.A.)

FEBRERO 2009

1. INTRODUCCIÓN
2. ANTECEDENTES
3. CONTENIDO
4. PROCEDIMIENTO
5. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN

El 2 de mayo de 2007, el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Villaharta aprobó el informe a las alegaciones presentadas en el periodo de información pública al documento de Adaptación a la LOUA del planeamiento vigente de dicho municipio, así como el documento elaborado para la Aprobación Provisional de dicha Adaptación, siguiendo el procedimiento establecido para la tramitación de los instrumentos de planeamiento que se regula en el artículo 32 de la LOUA.

Entre el documento elaborado para la aprobación inicial y sometido a información pública y el documento elaborado para la aprobación provisional que recoge parte de las alegaciones formuladas, hay una modificación sustancial. Esta modificación se encuadra dentro de las subcategorías del suelo no urbanizable y consiste en que la subcategoría SNUEP por planificación urbanística Sierra de Villaharta pasa a ser SNU de carácter Natural Sierra de Villaharta.

Como consecuencia de esta modificación, se realiza este Anexo al Estudio de Impacto Ambiental con el objeto de justificar este cambio.

2. ANTECEDENTES

El documento que se somete a aprobación inicial del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Villaharta y, seguidamente, a información pública, clasifica como SNUEP Sierra de Villaharta un conjunto de suelos que constituyen más del 50% de la superficie del término municipal. Estos suelos presentan unas características medioambientales que hacen que el planificador, es decir, este Equipo Redactor, decida incluirlos en esta clase de suelo de especial protección por planificación urbanística por voluntad propia y justificada en el conjunto de elementos medioambientales que se recogen en el Estudio de Impacto Ambiental.

Durante el periodo de información pública, el propio Ayuntamiento de Villaharta presenta una alegación en la que considera que esta clasificación de SNUEP Sierra de Villaharta no es la más adecuada, solicitando su clasificación dentro de la categoría de SNU de carácter Natural.

Siendo la planificación urbanística una potestad municipal y careciendo los referidos suelos de ningún otro tipo de protección sectorial (LIC, RENPA, PEPMF, ….), el Equipo Redactor, dada la voluntad expresada por el Ayuntamiento en su alegación y en diversas reuniones mantenidas, decide modificar la clasificación del SNUEP por planificación urbanística Sierra de Villaharta, pasando a clasificarse en el documento para la aprobación provisional SNU de carácter Natural Sierra de Villaharta.

En esta modificación influye, además de la firme voluntad del planificador municipal, la variación de los criterios de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (órgano competente para la aprobación definitiva de los planes generales de ordenación urbanística y de sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural) durante la redacción de este documento de Adaptación.

En este sentido, los responsables de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en materia de urbanismo, exponen tanto al Equipo Redactor como a los responsables políticos del Ayuntamiento de Villaharta que la clasificación de unos suelos como SNUEP por planificación urbanística debe limitarse a aquellos suelos que presenten unas características ambientales excepcionales ya que supone la práctica imposibilidad de una posterior modificación de categoría de estos suelos.

Este criterio llevaría consigo en el término municipal de Villaharta la paralización futura de posibles crecimientos pues prácticamente la totalidad de los suelos del municipio están clasificados como SNUEP.

3. CONTENIDO

La modificación incluida en el documento para la aprobación provisional respecto al documento para la aprobación inicial consiste única y exclusivamente en el cambio de denominación de la subcategoría de SNUEP por planificación urbanística Sierra de Villaharta, que pasa a clasificarse como SNU de carácter Natural Sierra de Villaharta.

Como se señala con anterioridad, este cambio responde básicamente a la voluntad expresada reiteradamente por el planificador municipal de considerar como más idónea una clasificación de estos suelos como SNU de carácter Natural.

Es importante señalar que únicamente se realiza un cambio de denominación, manteniéndose el mismo régimen de usos establecido en el documento de aprobación inicial. Este régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos es mucho más restrictivo que el recogido en las Normas Subsidiarias vigentes en el municipio de Villaharta y que son el objeto de esta adaptación. Entendemos que esta normativa constituye garantía suficiente para la conservación y mantenimiento de los valores medioambientales de estos suelos así como para permitir una utilización razonable y adecuada de los mismos.

4. PROCEDIMIENTO

Al entender que la modificación efectuada entre el documento de aprobación inicial y provisional es sustancial en cuanto s su contenido, habrá de someterse a un nuevo periodo de información pública el documento de Estudio de Impacto Ambiental conjuntamente con este Anexo, para garantizar el derecho de información de los ciudadanos y colectivos que puedan considerarse afectados por esta modificación.

Una vez sustanciado este periodo de información pública, será el órgano competente en materia medioambiental el encargado de emitir la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental del documento de Adaptación a la LOUA del planeamiento vigente en el municipio de Villaharta.

5. CONCLUSIÓN

El cambio de clasificación efectuado en el documento de aprobación provisional no responde a una diferente valoración ambiental del territorio de Villaharta, sino que es fruto de la potestad del planificador municipal, considerando como tal al

propio municipio que formula el planeamiento, de clasificar o no terrenos de su término municipal dentro de la categoría de SNUEP por la Planificación Urbanística, al no estar incluidos los terrenos que integran el municipio en ningún inventario o catálogo protector, lo que hubiera obligado a su inclusión "automática" en la categoría de SNUEP por Legislación Específica. La justificación de este cambio se ampara también en las recientes directrices en materia de clasificación del SNU emanadas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, órgano competente en materia de urbanismo, las cuales avalan la decisión de cambio de categoría adoptada por el Ayuntamiento.

Indicar que cualquier futura innovación o cambio de categoría de esta u otra clase de suelo no urbanizable requerirá el correspondiente Estudio y Declaración de Impacto Ambiental favorable, garantizándose así la preservación de los valores medioambientales dignos de protección.

Entendemos que con el documento elaborado para la aprobación provisional se cumple el objetivo fundamental de esta Adaptación, que no es otro que conseguir una planificación urbanística acorde con la legislación vigente y que, a su vez, permita un desarrollo sostenible y de calidad para los habitantes del municipio de Villaharta.

La conclusión de este documento nos lleva a indicar que la modificación de la subcategoría de SNU detallada en este Anexo, a pesar de mantener la misma regulación de usos permitidos que se había dispuesto para el SNUEP Sierra de Villaharta, implica un mayor impacto negativo simplemente por el hecho del cambio de categoría, motivo por el cual se considera que la valoración final de impacto negativo que realizaba el Es.I.A., debe incrementarse de compatible a moderado.

Córdoba, febrero de 2009

El Equipo Redactor

Isabel Casas Gómez	José Antonio Esquinas Garrido	Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta	Arquitecto	Arquitecta
Mª José Calderón Caballero	José Ignacio Carpintero Agudo	
Abogada Urbanista	Lcdo. Ciencias Medioambientales	