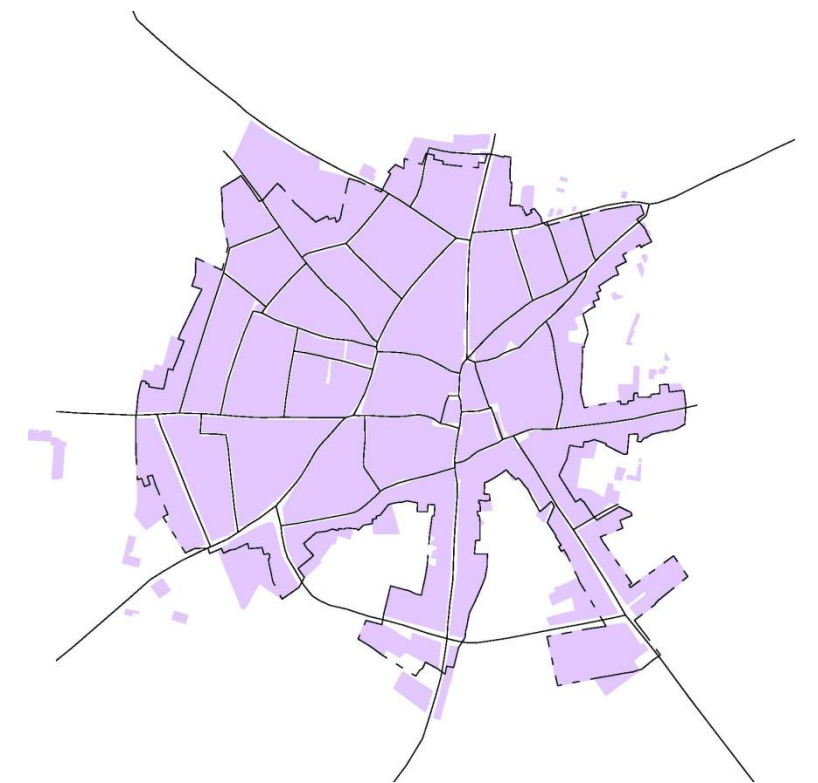


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE



VILLARALTO

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN



GIMÉNEZ SOLDEVILLA ASOCIADOS
Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo

EQUIPO REDACTOR



EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE VILLARALTO

Índice

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN. DISPOSICIONES GENERALES, CRITERIOS Y OBJETIVOS

1.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	-página-3
Planeamiento general vigente de ámbito municipal	
Planeamiento general vigente de ámbito supramunicipal	
1.2. OBJETIVOS Y ACANCE DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PGOU	-página-4
Objetivos derivados de la integración en el modelo territorial de Andalucía	
Objetivos generales del pgou	
Objetivos y estrategias particulares sobre el territorio y factores ambientales	
Objetivos y estrategias particulares sobre el medio urbano. sistema viario e infraestructuras	
Objetivos y estrategias particulares sobre el medio urbano. espacios libres y equipamientos	
Objetivos y estrategias particulares sobre el medio urbano. estructura urbana	
Objetivos y estrategias particulares sobre el medio urbano. estructura urbana, zonas de expansión	
1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL	-página-7
1.4. EL MARCO CONCEPTUAL, BASES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL	-página-8
Consenso político y social	
Participación ciudadana	
Participación de las administraciones supramunicipales	
1.5. PROCESO Y METODOLOGÍA	-página-8
1.6. DEFINICIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO Y SU CONTENIDO	-página-9

TÍTULO II. CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

2.1. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN	-página-10
2.2. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO	-página-11
Encuadre territorial	
Caracterización del medio	
El territorio construido	
2.3. CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS Y DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO, EN PARTICULAR	-página-16
Planeamiento vigente de ámbito supramunicipal	
Planeamiento vigente de ámbito municipal	
Afecciones de la legislación sectorial	
2.4. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN	-página-24
Evolución histórica del núcleo urbano	
Población	
Estructura económica	
Estructura Urbana Actual y la Edificación	
Elementos y sectores de Interés Histórico	
2.5. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	-página-27

Equipamientos	
Espacios libres	
2.6. TRÁFICO Y MOVILIDAD	-página-28
Características de la red viaria existente	
Las características del tráfico y aparcamientos	
2.7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	-página-29
Abastecimiento y suministro	
Alcantarillado y vertidos	
Energía Eléctrica	
Alumbrado público	
Red de Telefonía	
2.8. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA	-página-30
Sobre los elementos ambientales	
Sobre el territorio construido	
Sobre el medio urbano	

TÍTULO III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	-página-32
Descripción del modelo territorial propuesto	
Justificación de su adecuada integración en la ordenación dispuesta en los planes territoriales vigentes y en el conjunto de la legislación	
Definición de objetivos y criterios generales	
3.2. RED DE SISTEMAS GENERALES	-página-35
Sistema general de comunicaciones	
Los sistemas generales y locales. Espacios libres y equipamientos	
Elementos estructurantes del sistema de tráfico y aparcamientos	
Servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas	
3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	-página-41
Justificación de la propuesta de ordenación	
Suelo urbano consolidado. Clasificación y áreas homogéneas	
Zonificación, usos globales y usos característicos del suelo urbano consolidado	
Actuaciones Aisladas en suelo urbano consolidado.	
Actuaciones propuestas. Suelo urbano no consolidado	
Desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado	
3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	-página-48
Descripción y evaluación de los sectores propuestos	
Usos globales previstos. el crecimiento residencial y el crecimiento industrial	
Áreas de reparto en suelo urbanizable	
Justificación de los estándares en sectores de suelo urbanizable sectorizado	
Descripción y justificación de los sectores de suelo urbanizables no sectorizados	
3.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	-página-51
Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	
Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística	
Suelo no urbanizable de carácter natural o rural	
Elementos singulares protegidos	
3.6. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO	-página-53
La obtención de terrenos dotaciones y áreas libres	
Patrimonio municipal de suelo	
Suelo para vivienda de protección pública	

JUSTIFICATIVA

3.7. <u>MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO</u>	-página-54
Grupos de protección	
Niveles de intervención	

TÍTULO IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

4.1. <u>CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</u>	-página-56
4.2. <u>EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA</u>	-página-57
Intervenciones en sistemas estructurantes	
Actuaciones integradas	
Actuaciones simples	
Acciones de inversión	
4.3. <u>EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN</u>	-página-58
4.4. <u>METODOLOGÍA EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES</u>	-página-58
4.5. <u>EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES</u>	-página-60
4.6. <u>DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIONES DEL PGOU</u>	-página-61

TÍTULO V. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

5.1. <u>INTRODUCCIÓN.</u>	-página-62
5.2. <u>JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS</u>	-página-63
5.3. <u>EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL</u>	-página-63

TÍTULO VI. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

6.1. <u>ACUERDO FORMULACIÓN</u>	-página-66
6.2. <u>PARTICIPACIÓN EN LA FORMULACIÓN DEL MODELO</u>	-página-66
6.3. <u>PARTICIPACIÓN CIUDADANA</u>	-página-67

TÍTULO VII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS

7.1. <u>CUMPLIMIENTO ART.10.1. A).c SOBRE ESTANDAR MÍNIMO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES</u>	pág-68
7.2. <u>CUMPLIMIENTO ART. 10.1.A) b RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA</u>	pág-69
7.3. <u>CUMPLIMIENTO AR.17 LOUA SOBRE LA ORDENACIÓN DE ÁREAS URBANAS O SECTORES</u>	pág-70
7.4. <u>DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO</u>	pág-71
7.5. <u>JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO AL P.O.T.A.</u>	pág-72
7.6. <u>DETERMINACIÓN DE LA MEDIA DOTACIONAL DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.</u>	pág-73

JUSTIFICATIVA

La redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Villaralto y su correspondiente Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico, obedece a la necesidad de regular los aspectos de protección no previstos o insuficientemente contemplados en el vigente documento de Delimitación del Suelo Urbano de Villaralto; así como de la obligada adecuación del documento de planeamiento que regula el término municipal a las determinaciones derivadas de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Es por ello que el presente PGOU conlleva la adaptación a la vigente LOUA, con la delimitación y definición de los elementos estructurantes de la ordenación del término municipal, así como el establecimiento de un nuevo marco de protección adecuado para garantizar la conservación, mantenimiento y potenciación de los valores patrimoniales del municipio.

El documento de Catálogo, a todos los efectos, se considerará documento urbanístico independiente, dado el carácter complementario, y por tanto autónomo, que legalmente se le atribuye.

1.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO**01.01.01 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE ÁMBITO MUNICIPAL**

- a) Villaralto cuenta como instrumento de planeamiento con una determinación de suelo urbano con Ordenanzas aprobadas definitivamente el 25 de octubre de 1.985. En todo el periodo de vigencia no se ha desarrollado ninguna iniciativa de planeamiento, ni modificación del mismo.

01.01.02 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

- a) Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
b) Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y complementarias en suelo no urbanizable de la Provincia de Córdoba
c) Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de espacios y bienes protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C)

TÍTULO I: INTRODUCCIÓN. DISPOSICIONES, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

JUSTIFICATIVA

1.2. OBJETIVOS Y ACANCE DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PGOU

01.02.01 OBJETIVOS DERIVADOS DE LA INTEGRACIÓN EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

La propuesta de ordenación urbanística del PGOU debe ir de la mano con lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, cuyas determinaciones se desprenden de sus Estrategias Territoriales que se apoyan en el Modelo Territorial de Andalucía, y que se plasman en función de los diferentes referentes territoriales reconocidos por el POTA.

Así, en el Sistema de Ciudades de Andalucía, Villaralto se encuadra dentro de su tercer nivel. Éstos son las redes de asentamientos de áreas rurales, cuyos objetivos son los siguientes:

1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales.
2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento.
3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la reservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

Para la consecución de dichos objetivos, el Plan Andaluz propone las siguientes Líneas Estratégicas:

1. Potenciar las perspectivas supramunicipales en la ordenación y gestión de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
2. Garantizar unos adecuados niveles de accesibilidad a las Áreas Rurales y su conexión con los principales Ejes de Articulación Regional, así como el acceso a las infraestructuras y servicios de la sociedad de la información.
3. Potenciar la localización de equipamientos y servicios adaptados a las características territoriales de los ámbitos rurales y de acuerdo con las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.
4. Adoptar estrategias territoriales favorecedoras de los procesos de desarrollo rural.
5. Apoyar los procesos de integración y cooperación dentro de las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales.
6. Incluir las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales en el Programa Andaluz de Ciudades con el objetivo de conectar estos ámbitos en los Ejes de Articulación Regional, asegurar un acceso equivalente a equipamientos y servicios, y potencia el desarrollo de los sectores productivos, de acuerdo con los criterios establecidos en este Plan.

01.02.02 OBJETIVOS GENERALES DEL PGOU

El Plan General de ordenación urbanística tiene por objeto el establecimiento, en consonancia con los Planes de ordenación del Territorio, de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características sociales y económicas del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Se trata, por tanto, de regular la actividad urbanística, entendida esta como la función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias en el entorno.

Se trata de dotar al término municipal de Villaralto, de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local, procediendo para ello a la adaptación del actual marco normativo de planeamiento vigente, a las nuevas afecciones surgidas y todo el conjunto de la normativa vigente de aplicación, entre ellas la Ley de 7 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Puede señalarse como **objetivos generales** del documento a nivel de **planificación territorial**:

- a) El establecimiento del régimen urbanístico de la propiedad del suelo, con adecuación a la legislación urbanística general vigente de aplicación, clasificando el suelo, conforme a lo señalado en la misma, en urbano, urbanizable y no urbanizable, y asegurando los necesarios y obligatorios cauces de participación pública en la tramitación administrativa del documento.

- b) La regulación de las diversas formas de utilización del territorio, con asignación global de usos para las distintas zonificaciones que se establezcan.
- c) La asunción de las previsiones y determinaciones que existan a nivel supramunicipal, así como las afecciones de normativas sectoriales que le sean de aplicación.
 - Las de carácter protector de los elementos naturales y el paisaje contempladas en el vigente Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la provincia de Córdoba.
 - Las derivadas de la aplicación del vigente Reglamento de Vías Pecuarias.
 - Lo señalado en las legislaciones vigentes de afección relativas a las diversas vías de comunicación que afectan al término municipal, tanto sea de competencia estatal, como autonómica y/o provincial.
 - Las determinaciones emanadas del organismo regulador de cuenca, la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en relación con los diversos cauces superficiales así como los acuíferos que afectan al término.

Los **objetivos generales** de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Villaralto en el **medio urbano** serán:

- a) La regulación pormenorizada de los usos en el suelo considerado como urbano consolidado, la ordenación de los ámbitos delimitados correspondientes al suelo urbano no consolidado, y la determinación de los usos globales para el delimitado como urbanizable.
- b) La delimitación y fijación de los nuevos desarrollos atendiendo a las previsiones de crecimiento poblacional, y/o dinamización del mercado inmobiliario, asegurando la diversidad, pluralidad y suficiencia de la oferta de suelo, y estableciendo las prioridades y programación que en su caso se estimen convenientes para su progresiva incorporación. Se contemplarán los mecanismos de desarrollo y gestión adecuados para obtener el suelo que atienda las demandas dotacionales y de viviendas sociales; se ordenarán los vacíos urbanos existentes aún sin desarrollar se preverá la ordenación de los ensanches en la periferia urbana.
- c) La integración armónica de los asentamiento tradicional, los nuevos desarrollos y el medio físico circundante.
- d) La protección del patrimonio edificado tradicional de interés y el fomento de su rehabilitación, fijando las estrategias urbanísticas adecuadas para la protección y revitalización del casco urbano, potenciado la puesta en alza de su estructura morfológica, alineaciones, valores de imagen urbana, tipologías edilicias y patrimonio arqueológico de interés, y propiciando intervenciones de carácter público.
- e) El establecimiento de los mecanismos técnico-jurídicos precisos que aseguren la consecución de los objetivos fijados en el documento de PGOU y la efectiva aplicación de las políticas urbanísticas fijadas desde el mismo.

01.02.03 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARTICULARES SOBRE EL TERRITORIO Y FACTORES AMBIENTALES

a) Entender el crecimiento urbano dentro del concepto de desarrollo sostenible.

- a.1) Plantear una extensión coherente y continua al núcleo urbano existente, que evite un consumo innecesario de recursos y una ocupación indiscriminada del suelo.
- a.2) Abordar el fenómeno de la parcelación - urbanización ilegal intentando frenar la implantación incontrolada de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable.
- a.3) Evitar la destrucción de zonas con vegetación de especial interés producida por la implantación incontrolada de usos urbanos, fundamentalmente por viviendas unifamiliares aisladas, ya sean dispersas o en parcelación.
- a.4) Detectar los condicionantes ambientales al planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta los riesgos naturales geotécnicos, de inundaciones, incendios, etc. en la propuesta de crecimiento urbano.

JUSTIFICATIVA

- a.5)** Prevenir y minimizar los riesgos por inundaciones en el núcleo Urbano. Las Normas se adecuarán al marco general de intervención de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en esta materia, plasmado en el PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES, que recoge un punto de riesgo en Villaralto derivado de inundaciones producidas por el arroyo del Cedrón.
- b) Definir dentro de la normativa urbanística la necesaria preservación de los recursos naturales, ambientales y paisajísticos**
- b.1)** Asumir la legislación sectorial de aplicación para la preservación del dominio público, los espacios, especies y hábitats protegidos y los elementos de interés patrimonial.
- b.2)** Profundizar en el conocimiento del territorio y aplicar criterios de preservación de los valores naturales más destacados para delimitar suelos protegidos por iniciativa el propio PGOU.
- b.3)** Establecer una justificada zonificación del territorio municipal que permita sentar las bases de una adecuada calificación y regulación de usos acordes con la capacidad de acogida de las distintas zonas para usos urbanos.
- b.4)** Preservar los valores ambientales sobresalientes vinculados a los cauces fluviales del municipio.
- b.5)** Evitar la alteración de los hábitats que sostienen las especies más valiosas desde el punto de vista científico, relicto, conservacionista y cinegético.
- b.6)** Controlar las actividades más impactantes sobre el paisaje (infraestructuras, vertederos, naves industriales, granjas, etc.).
- b.7)** Preservar y potenciar la imagen urbana del núcleo de Villaralto
- b.8)** Establecer mecanismos e instrumentos en la normativa urbanística para lograr la máxima integración paisajística de los usos urbanos en suelo no urbanizable.
- b.9)** Conservar el uso productivo agrícola en los suelos más valiosos impidiendo la ocupación urbana ilegal y restringiendo los usos autorizados. Regulación de usos acorde con el principio de preservación de la actividad productiva agrícola y ganadera
- c) Consideración de los valores ambientales, patrimoniales y los bienes de dominio público como recursos territoriales susceptibles de generar oportunidades para el municipio**
- c.1)** Graficar las vías pecuarias y procurar la no afección de las mismas, para que puedan ser objeto del uso y disfrute por parte de la población y los turistas para el territorio rural municipal de Villaralto.
- c.2)** Considerar las pequeñas canteras abandonadas como hitos geológicos y etnológicos dignos de protección e incluso revalorización como recursos enriquecedores del paisaje.
- c.3)** Potenciar el aprovechamiento y reutilización de las edificaciones rurales preexistentes, pudiendo restaurarlas para apoyar la actividad turística y las demandas de alojamientos rurales.
- c.4)** Proteger a la red de pozos públicos existentes en el municipio entendiéndolos como un legado de valor etnológico.
- c.5)** Formular la conservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico de las implantaciones agrarias (cortijos, haciendas y lagares) con valores arquitectónicos, culturales, paisajísticos o de uso.
- c.6)** Tener presentes los recursos geológicos existentes en Villaralto y su importancia socioeconómica a la hora de ordenar y regular la actividad extractiva en el municipio.
- c.7)** Identificar itinerarios de interés paisajístico.
- d) Identificación de los principales impactos ambientales o procesos de degradación ambiental en el territorio estudiado.**
- d.1)** Indicar la necesidad de la rehabilitación paisajística de las antiguas pequeñas canteras del sur del municipio
- d.2)** Plantear la restauración de las riberas de los arroyos que cruzan las tierras labradas o abandonadas ya que con ello se retiene más el agua y se enriquece el paisaje, a la vez que se crean biotopos para albergar multitud de especies faunísticas.
- d.3)** Frenar la contaminación de las aguas subterráneas y superficiales procedente de usos urbanos, condicionando los nuevos crecimientos al enganche y funcionamiento de una correcta red de saneamiento y depuración.
- e) Estudiar, analizar y diseñar las red básica de infraestructuras y comunicaciones necesaria en el territorio**

- e.1)** Adecuar la normativa urbanística a los requerimientos de las legislaciones sectoriales en cuanto a dominios públicos y servidumbres.
- e.2)** Establecer que la depuración de las aguas residuales será requisito indispensable en los desarrollos urbanos existentes en el municipio. Éstos deberán contar con red de saneamiento y depuración. Los pozos negros o cualquier sistema de saneamiento filtrante deberá estar expresamente prohibido en las zonas delimitadas como de riesgo previsible alto.
- e.3)** Mejorar la capacidad de evacuación de aguas pluviales y de arroyada de la red de alcantarillado, y mantenimiento y mejora de las cunetas.
- e.4)** Mejorar los accesos al núcleo urbano y en especial su conexión con las carreteras A-422 y la N-502.

01.02.04 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARTICULARES SOBRE EL MEDIO URBANO. SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS**a) Definir el esquema general viario del núcleo urbano introduciendo los elementos necesarios para conseguir un sistema unificado y coherente:**

- a.1)** Definir las vías de penetración, mejorando la imagen de la entrada al núcleo por las diferentes conexiones adecuando sus accesos.
- a.2)** Fomentar y potenciar el eje histórico del núcleo, como eje principal de comunicaciones.
- a.3)** Jerarquizar la estructura viaria, con la definición y dimensionamiento del viario principal y medio de las distintas áreas urbanas de expansión y de las existentes así como sus conexiones.

b) Diseñar y obtener un sistema viario medio que estructure interiormente las diferentes zonas del núcleo de Villaralto.

- b.1)** Recualificación urbana de dicho viario mediante la actuación de remodelación en su diseño, acerados, iluminación, y vegetación (arbolado). Redimensionamiento para los futuros viales en relación con su funcionalidad.
- b.2)** Adecuación urbana del viario medio interior de cada uno de los sectores con la formalización y trazado de los inexistentes y la restitución de pavimentación (calzada y acerado) y dotación de infraestructuras de las actuales.

c) Colmatar y adecuar el viario local resolviendo las desconexiones, permeabilidad y degradación urbana en su caso.

- c.1)** Trazar y formalizar las vías inexistentes derivadas de los vacíos urbanos, conectándola con la estructura vial del sector.
- c.2)** Trazar y formalizar las vías rurales (caso Travesía Padre Carmelo) y vías de borde del núcleo principal, para su inserción en la trama urbana.
- c.3)** Dimensionado de la sección del vial, y dotarlo de las infraestructuras necesarias y mobiliario urbano para dar una mejor imagen urbana.
- c.4)** Definición de pavimentos y alumbrados de forma que permita una integración formal y ambiental con el entorno.

d) Mejorar la circulación peatonal en el interior del casco histórico.

- d.1)** Diseñar y redimensionar los acerados para la circulación de peatones, de modo que no se realice por calzadas.
- d.2)** Peatonalizar las calles del Casco de pequeñas dimensiones, para evitar la entrada de tráfico rodado y en especial, el tráfico pesado.

e) Definición de zonas específicas para aparcamiento en lugares estratégicos de los sectores del casco y ensanche.

- e.1)** Dotar en el interior del casco, en lugares con suficiente dimensión, aparcamientos; y eliminarlos de aquellos lugares donde el vial no es lo suficientemente amplio.
- e.2)** En los sectores nuevos, tanto residencial como industrial, crear bolsas de aparcamiento en superficie y en vial, mediante el dimensionado adecuado de éstos.

JUSTIFICATIVA

01.02.05 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARTICULARES SOBRE EL MEDIO URBANO. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- a) Reservar y cualificar espacios para la dotación de Parques y Jardines, tanto a nivel local en el sector del casco y barriadas periféricas, como a nivel general para suprimir el déficit actual de Espacios Generales.**
- a.1)** Mejorar la imagen, y dotar de infraestructuras y mobiliario urbano a los espacios libres interiores del casco; así como adecuarlos a unas dimensiones óptimas para mejorar su funcionalidad.
- a.2)** Completar y cualificar la red de espacios libres (plazas) en el núcleo urbano, mediante actuaciones directas y, en su caso, mediante operaciones de regeneración urbana.
- b) Potenciar la relación entre espacios libres y equipamientos para una mejorar la estructura urbana.**
- b.1)** Diseñar un sistema integrado de espacios libres incorporando nuevas zonas verdes en contacto con las áreas consolidadas más deficitarias.
- b.2)** Calificar suelos urbanos para completar la red de equipamientos del núcleo de Villaralto.
- b.3)** Crear espacios libres que resuelvan adecuadamente en contacto entre las distintas áreas y sectores urbanos.
- b.4)** Acercar los equipamientos a los distintas áreas residenciales evitando la concentración excesiva de servicios del mismo tipo.

01.02.06 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARTICULARES SOBRE EL MEDIO URBANO. ESTRUCTURA URBANA

- a) Organización de la estructura urbana, mediante mejoras en la organización y funcionalidad, como especial énfasis en el sistema viario para eliminar los problemas de accesibilidad y registro del tejido urbano.**
- a.1)** Crear bolsas de aparcamiento para vehículos privados, y vehículos de personas minusválidas.
- a.2)** Facilitar el tránsito peatonal por el núcleo.
- a.3)** Fomentar el cumplimiento del decreto de eliminación de barreras adecuando los espacios públicos para el uso de discapacitados.
- b) Renovación del casco manteniendo su estructura urbana histórica y la imagen de las edificaciones actuales, con paredes enfoscadas en blanco y dinteles de granito; para integrar la nueva arquitectura con la tradicional. Potenciar la vivienda unifamiliar entre medianeras frente a la plurifamiliar.**
- b.1)** Establecer medidas tendentes a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el tejido urbano histórico, mediante criterios de alineación, parcelación, ocupación y volumetría y reglas de composición y adecuación ambiental que, a su vez, restablezcan los procesos de densificación.
- b.2)** Establecer en el tejido residencial como usos prioritario la vivienda unifamiliar entre medianeras, regulando los usos compatibles y dotando a cada vivienda de garaje en el interior de la misma.
- c) Eliminar la implantación de usos industriales en el interior del casco histórico, permitiendo nuevos suelos en la periferia para impulsar estos usos. Reformar y rehabilitar las zonas degradadas, por el estado de la edificación e incompatibilidad de usos y actividades con el entorno urbano, mediante actuaciones que respondan a la arquitectura colindante.**
- c.1)** Regular los usos en el casco, imposibilitando aquellas actividades nocivas e incompatibles con el característico uso residencial.
- d) Consolidar los vacíos urbanos existentes, sobre todo en interiores de manzana, drenando la estructura viaria y recomponiendo el tejido de borde.**

- d.1)** Realizar actuaciones de reforma interior del tejido urbano degradado y estructura yuxtapuestas e inconexas, estableciendo criterios tipomorfológicos de implantación en concordancia con el entorno, drenando mediante viario local.
- d.2)** Realizar consolidaciones urbanas, realineaciones y apertura de viales en los vacíos urbanos existentes, definiendo y completando el perímetro de la estructura urbana del casco.
- e) Mejorar el confort y la calidad de vida de los ciudadanos.**
- e.1)** Ampliar, mejorar y diversificar la superficie dedicada a espacios libres.
- e.2)** Potenciar el contacto y la comunicación en el espacio libre.
- e.3)** Rehabilitar y mejorar los espacios libres y equipamientos en el interior del casco.
- f) Protección y valoración del patrimonio histórico-artístico, de forma puntual en inmuebles concretos y de forma global a escala urbana, al objeto de integrarlo en posteriores intervenciones urbanas, enriqueciendo y diversificado sus formas.**
- f.1)** Definir y delimitar unidades o piezas edificatorias, y recorridos patrimoniales; con valor histórico-artístico o ambiental estableciendo el nivel y carácter de la protección con el grado de intervención adecuado.
- f.2)** Potenciar la imagen urbana del casco estableciendo medidas de conservación parcelaria y control en la edificación: implantación, escala, volumen y características formales.
- g) Ofrecer servicios ambientales, sociales y económicos básico a todos sus habitantes sin poner en peligro la viabilidad de los entornos naturales construidos y sociales de los que depende el ofrecimiento de esos servicios.**
- g.1)** Fomentar el uso racional y lúdico del recurso del agua
- g.2)** Reducir, reutilizar y reciclar los residuos.
- g.3)** Evitar el vertido incontrolado de inertes.
- g.4)** Fomentar la utilización de empresas renovables.
- h) Garantizar a los ciudadanos unas condiciones de salubridad adecuadas.**
- h.1)** Conservar la calidad de las aguas y mejorar aquellas fuera de control
- h.2)** Continuar y mejorar el nivel de "aseo" urbano.
- h.3)** cumplir parámetros sobre calidad atmosférica.

01.02.07 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS PARTICULARES SOBRE EL MEDIO URBANO. ZONAS DE EXPANSIÓN

- a) Definir y diseñar el nuevo modelo de ciudad integrando y articulando las grandes piezas y elementos urbanos existentes con la creación de nuevos sistemas generales y espacios urbanos.**
- a.1)** Evaluación del posible crecimiento de la ciudad a partir de la estructura general actual, aplicando e interrelacionando las previsiones de crecimiento socioeconómicos y poblacional con los condicionantes actuales.
- a.2)** Establecer los nuevos suelos en zonas próximas al núcleo urbano, para no originar nuevos asentamientos desligados del núcleo histórico de Villaralto.
- b) Ordenación de los nuevos suelos urbanizables con relación a las barreras naturales y condicionantes urbanísticos y su maclaje con el conjunto de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos como elementos determinantes de la Estructura General y Orgánica del núcleo, considerando los objetivos generales de articulación vial previstos.**
- b.1)** Dotar de nuevos Espacios Libres y Equipamientos los nuevos suelos residenciales e industriales para mejorar la calidad de vida de los nuevos residentes.

JUSTIFICATIVA

- c) **Equilibrar el desarrollo de la ciudad a través de modelos alternativos de implantación y densidad edificatoria, redefiniendo los usos y aprovechamiento del espacio en función de la diversidad topográfica y paisajística.**
- c.1) Establecer las tipologías adecuadas para no producir grandes aglomeración en los nuevos suelos residenciales dispuestos.
- d) **Establecer las áreas de expansión de los suelos para segunda residencia y suelos industriales dentro del término en armonía y equilibrio con los condicionantes medio ambientales detectados, reconociendo las áreas preexistentes concordantes con el modelo territorial propuesto.**
- d.1) Destinar nuevos suelos residenciales en la zona en torno a la Ermita de Santa Rita y los equipamientos deportivos y Piscina Municipal hasta la conexión con la carretera de Alcaracejos
- d.2) En torno al eje de comunicación de Villaralto con El Viso, crear una zona de expansión residencial que vaya desde la pista polideportiva hasta el camino del Cementerio.
- e) **Canalizar y por tanto paralizar la implantación de parcelaciones urbanísticas ilegales a partir de la puesta en carga de suelos aptos.**
- e.1) Establecer suelos residenciales en vacío urbanos y suelos urbanizables cercanos al núcleo urbano, evitando las edificaciones en los suelos no urbanizables.

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PRESENTE PLAN GENERAL

En este apartado se pretende aclarar las principales causas que justifican el proceso iniciado para redactar un Plan General de Ordenación Urbanística en el Término Municipal de Villaralto.

Con la entrada en vigor de la nueva Ley de 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía solo se contempla como figura de planeamiento, de ámbito municipal, el Plan General de Ordenación Urbanística. Esta figura, definirá la nueva ordenación mediante un planeamiento general que use los mecanismos dispuestos en la nueva Ley autonómica dotando al planeamiento de mayor agilidad y modernidad.

Considerando los antecedentes señalados en puntos anteriores, es conveniente y oportuna la redacción del presente PGOU de Villaralto atendiendo a las siguientes circunstancias:

- La necesidad de adaptación del marco legal del planeamiento para el término municipal de Villaralto al nuevo marco dispuesto por la vigente LOUA, dando cumplimiento con ello a las disposiciones al efecto de obligatoria adaptación de los documentos de planeamiento de ámbito municipal a dicha legislación. Se ha producido un agotamiento de los contenidos urbanísticos de la Delimitación de Suelo Urbano vigente, aprobadas el día 25 de Octubre de 1.985.
- La posibilidad de realizar una nueva reflexión en torno a las características y recursos del medio natural, a los usos que aseguren su mantenimiento y preservación, con especial atención a la solución de los contactos del núcleo consolidados y las nuevas zonas de crecimiento con dicho medio. Se pondrá en valor los recursos paisajísticos e históricos del núcleo de Villaralto compatibilizándolos con la modernización del mismo.
- La regulación de usos constructivos en Suelo No Urbanizable en consonancia con las demandas ganaderas existentes y preservando los valores naturales del territorio donde se implantan. También evitar las tensiones que existen en el territorio debido a la cantidad de parcelas rústicas que existen en todo el término municipal.
- La necesidad de plantear una clara definición del modelo estructural del municipio principalmente en sus sectores de nuevos crecimientos residenciales e industriales cuyos nuevos trazados contribuyan a la descongestión del núcleo histórico y a posibilitar una mayor diversidad en la oferta. Posibilitando al mismo tiempo el desarrollo de una política municipal para la vivienda y evitando la configuración de un nuevo modelo urbanístico mediante sucesivas modificaciones puntuales del planeamiento general.
- Necesidad y agrupación de suelos industriales a bajo precio que permita la implantación de actividades alternativas a las agrícolas y ganaderas. El desarrollo de nuevas actividades productivas permitirá fijar la población del municipio rompiendo la actual tendencia de pérdida continua.
- La demanda de suelo residencial, de carácter moderado, se encuentra con la inexistencia de oferta a pesar de la abundancia de suelo urbano sin uso. Será necesario articular los mecanismos necesarios en la gestión del planeamiento para que estos suelos se oferten al mercado.

1.4. EL MARCO CONCEPTUAL, BASES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN GENERAL

El Plan General tiene un papel instrumental al servicio de un proyecto de ciudad asumido por la corporación municipal y por el conjunto de la ciudadanía. Esta aceptación social del modelo de ciudad garantizará su continuidad temporal, lejos de la influencia de intereses sectoriales de tipo económico o político.

El Plan debe organizar espacialmente los usos sobre el territorio definiendo las actuaciones y elementos integrantes del modelo y las herramientas de gestión necesarias para su materialización.

No se trata de un instrumento de planificación económica y social, sino de un instrumento exclusivamente de ordenación del territorio. No debe, por tanto, forzar objetivos de desarrollo económico o social más allá de las aspiraciones que la sociedad manifiesta en este sentido a través de las políticas municipales.

El Plan debe ser, además realista y concreto. Las determinaciones deben acotarse en espacio y tiempo de forma realista, limitándose a aquellas para las que exista voluntad política y capacidad económica y de gestión para llevarlas a cabo en el plazo establecido por el Plan.

No se trata de un fin en sí mismo, sino en un instrumento al servicio de la sociedad que debe organizar sobre el territorio municipal los usos que hagan posible la consecución de los objetivos económicos, sociales, de sostenibilidad ambiental, etc marcados en las políticas municipales sectoriales. Para ello se definen las bases para su formulación que exponemos a continuación:

01.04.01 CONSENSO POLÍTICO Y SOCIAL

El Plan General debe ser fruto del consenso de todos los grupos políticos con representación municipal, evitando soluciones derivadas de posiciones partidistas que pondrán en riesgo la continuidad temporal del planeamiento en caso de un eventual cambio en el gobierno municipal.

En este consenso debe participar el conjunto de la sociedad a través de sus asociaciones vecinales y empresariales, sindicatos, peñas, agrupaciones y cualquier otro tipo de colectivos.

01.04.02 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La legislación urbanística establece dos períodos de participación pública de los contenidos del planeamiento general, la exposición pública de la fase de Avance, al que los ciudadanos pueden formular sugerencias parciales o alternativas completas a la ordenación general expuesta, y tras la Aprobación Inicial, momento en el que los ciudadanos pueden alegar sobre las soluciones aprobadas.

Esta participación reglada no garantiza una plena participación ciudadana, por lo que es conveniente dar a conocer al público las distintas fases de elaboración de los trabajos mediante coloquios, conferencias, mesas temáticas... de modo que puedan aportar propuestas y opiniones y que, sintiéndose protagonistas de la elaboración del Plan, lo hagan suyo como garantía de imposición de los intereses generales a los particulares.

El conocimiento general de los trabajos en realización garantizará, además, la transparencia del proceso de modo que la información disponible sea la misma para todos los ciudadanos.

01.04.03 PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SUPRAMUNICIPALES

El Plan General, como instrumento de ordenación territorial, debe establecer entre sus mandatos las condiciones que garanticen la aplicación de legislaciones específicas emanadas de las administraciones estatales y autonómicas. Para que esto sea posible debe existir una coordinación adecuada entre estas administraciones y los responsables técnicos y políticos responsables de la formulación del Plan.

Por otro lado, la ejecución de algunos de los objetivos planeados necesitará del apoyo económico y de gestión de otras administraciones, dada la limitada capacidad de un municipio pequeño como el que nos ocupa.

1.5. PROCESO Y METODOLOGÍA

Como hemos mencionado el Plan General tiene un papel instrumental al servicio de un proyecto de ciudad asumido por el conjunto de la población.

Para que este instrumento sea útil para el fin a que destina (ordenación espacial de usos sobre el territorio) debe elaborarse de acuerdo a unas pautas de trabajo que permita la toma de decisiones de modo racional y ordenado.

El proceso de redacción consta de las siguientes fases:

- 1º) Recopilación de la información disponible sobre cada uno de los aspectos que deban ser tratados.
- 2º) Establecimiento de los objetivos de diversa índole que se persiguen.
- 3º) Análisis y diagnóstico de la información obtenida a fin de conocer los problemas existentes y los elementos disponibles para su corrección.
- 4º) Definición de las distintas soluciones posibles para la consecución de los objetivos fijados.
- 5º) Evaluación de las consecuencias derivadas cada una de las ordenaciones propuestas y elección de la más favorable.

JUSTIFICATIVA

1.6. DEFINICIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO Y SU CONTENIDO

La figura del Plan General de Ordenación urbanística del Término Municipal de Villaralto, se adecuará a lo estipulado para la misma en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y más específicamente a las determinaciones contenidas en el Capítulo II "Los Instrumentos de Planeamiento", Sección Primera "Planeamiento General", Subsección Primera "Planes Generales de Ordenación urbanística", de la misma, así como a lo señalado en la Sección Tercera del mismo Capítulo sobre "Los Catálogos", y las disposiciones vigentes del Reglamento de Planeamiento.

A	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN	
B	PLANOS DE ORDENACIÓN	
	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
	O.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL S.N.U. TÉRMINO MUNICIPAL VILLARALTO.	E::1 / 15.000
	O.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEO VILLARALTO	E: 1 / 2000
	PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA	
	O.3 ORDENACIÓN COMPLETA S.N.U TÉRMINO MUNICIPAL VILLARALTO.	E::1 / 15.000
	O.4 ORDENACIÓN COMPLETA NÚCLEO VILLARALTO	E: 1 / 2000
	PLANOS DE ORDENACIÓN INFRAESTRUCTURAS GENERALES	
	O.5 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO AGUA. NUCLEO VILLARALTO	E 1 / 2000
	O.6 INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO. NUCLEO VILLARALTO	E: 1 / 2000
	O.7 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ENERGIA ELECTRICA. NUCLEO	E: 1 / 2000
C1	NORMAS URBANÍSTICAS	
C2	FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN	
D	CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES PTEGIDOS	
E	DOCUMENTO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
F	RESUMEN EJECUTIVO	

2.1. SÍNTESIS DE LA INFORMACIÓN

La información que ha de servir de base a la toma de decisiones que se concretan en el Plan General se formalizó en documento independiente y se presentó al Ayuntamiento para su tramitación en Marzo de 2009.

Este documento contiene dos tipos de información:

- La información escrita constituye la Memoria de Información.
- La información gráfica se recoge en los Planos de Información.

En una segunda fase, se presentó por registro de entrada el Documento de Avance. Dicho documento estaba constituido por la memoria escrita de Avance y la documentación gráfica correspondiente a los planos de ordenación a modo de Avance. Fue presentado, como comentamos anteriormente, en la fecha de Julio de 2009.

A continuación exponemos una síntesis de la información urbanística desarrollada, especialmente de la que se refiere a las condiciones geográficas, sociales y económicas actuales, a las previsiones y condicionantes derivados de las políticas sectoriales con incidencia en el término municipal de Villaralto, el nivel de cumplimiento de la Delimitación de Suelo Urbano en vigor y las afecciones de los Planes Territoriales aprobados o en trámite.

TÍTULO II: CONCLUSIONES DERIVADAS DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

02.02. CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO**02.02.01 ENCUADRE TERRITORIAL****Localización**

El término municipal de Villaralto se localiza al Norte de la provincia de Córdoba, a unos 85 kms de la capital, en la zona central de su tercio más septentrional. Pertenece a la comarca de Los Pedroches y limita al Norte con el término municipal de El Viso, al Este con el de Dos Torres, al Sur con el de Alcaracejos y Villanueva del Duque y al Oeste con el vecino municipio de Hinojosa del Duque.

Aunque frecuente a la comarca se la llama "valle", en realidad se trata de una penillanura, de unos 3.400 km² de extensión, de relieve suave, con pequeñas lomas y depresiones. Es una comarca natural perfectamente diferenciada por su climatología y litología, vegetación, actividad económica y costumbres.

Se trata de un término municipal de pequeña extensión, siendo el de menor entidad de toda la comarca pedrocheña, y de los municipios con el territorio más pequeño de toda la provincia de Córdoba.

Se asienta en una elevación sobre el Valle de Los Pedroches, cuya altitud topográfica es de 580 metros sobre el nivel del mar.

Pertenece al partido judicial de Pozoblanco, población de la que dista 15 kms.

Superficies

La extensión superficial del término municipal es de 2.354,57 hectáreas, y la superficie delimitada por la antigua Delimitación de suelo urbano es de 311.561,43 m², es decir, 31,15 hectáreas.

Datos Geográficos Generales

Su punto central tiene las siguientes coordenadas UTM: 326982 – 4258436. Mientras las coordenadas geográficas son 38° 27' en la latitud norte y 4° 59' en la latitud oeste.

02.02.02 CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO

02.02.02.01 MEDIO FÍSICO

Clima

La importancia del análisis de las características climáticas del término municipal de Villaralto radica en la integración de un conjunto de factores que afectan directamente a procesos biológicos, distribución de la población, usos del territorio, tipo de procesos geomorfológicos, modelado del relieve de la superficie terrestre, entre otros.

Villaralto presenta un tipo de clima mediterráneo continental de inviernos fríos. Corresponde genéricamente al área del surco intrabético, donde la continentalidad, el aislamiento impuesto por los relieves circundantes y la altitud, determinan la aparición de un clima muy extremado, con veranos calurosos (en torno a 24°-25°) y, sobre todo, inviernos muy fríos, cuyas temperaturas medias suelen situarse por debajo de los 6°-7° y en los que las heladas son un acontecimiento frecuente. A ello hay que añadir unas precipitaciones exiguas, del orden de los 400 mms. o incluso inferiores, y con una distribución a lo largo del año más regular que la que caracteriza al resto de la región.

Relieve y Morfología

La comarca del Valle de los Pedroches se encuentra en las estribaciones de Sierra Morena. Es una penillanura suavemente ondulada cuya altitud media es de 615 m, apenas accidentada con pendientes moderadas que dan paso a una gradación de paisajes hasta las zonas más abruptas de las sierras del N y S de la comarca. Esta penillanura queda surcada por el valle del Zújar perteneciente a la cuenca hidrográfica del Guadiana, con sus

afluentes Guadalmez y Guadamatilla y por el del Guadalquivir, con ríos como Arenoso, Cuzna, Guadalmellato o Yeguas.

La falta de resistencia general de los granitos genera un conjunto de formas dominantes en el relieve como son los amplios valles de fondo plano rellenos por derrubios arenosos, en sucesión con interfluvios poco destacados conocidos como lomas.

De forma particular, el término municipal de Villaralto se ajusta a estas características generales, ya que se ubica en el centro del batolito pedrocheño. Presenta lomas como el cerro de Las Cumbres (607m.), la Solanilla (612,5m.) y el cerro de Cantos Blancos con su máxima elevación en el vecino término de Alcaracejos con 624,45m. de altitud, y con valles como el del arroyo de La Higuera del Cedron con solo 500m. de altitud al NW de este término, coincidiendo a su vez con el punto más bajo del mismo. Todo el término de Villaralto por tanto, es alomado, describiendo un continuo valle-interfluvio muy suave con pendientes que rara vez superan el 5%, tan solo superadas en el extremo noroccidental del municipio alcanzando pendientes próximas al 15%, cuando el material parental aflora en superficie y condiciona el curso del arroyo de La Higuera del Cedrón. Es tal la planitud del terreno que más de la mitad del territorio de Villaralto presenta pendientes inferiores al 2%, lo que se traduce en topónimos de parajes como "Los Llanos" o "Arenero" o incluso algunos de carácter endorreico como "Lagunillas" o "Lagunas de Prieto", al S y NE del municipio, respectivamente.

Litología y Geología

La comarca pedrocheña está constituida principalmente por materiales hipogenéticos que configuran el Batolito, y como materiales encajantes de este, se dan materiales del carbonífero y devónico. Estos materiales más antiguos que encajan por el N y el S al batolito, forman o dan lugar a anticlinales y sinclinales que conforman los relieves más animados de la comarca.

El término municipal de Villaralto, al encontrarse en el corazón del batolito, reúne las descripciones antes realizadas. Como roca principal que lo constituye se da la llamada granodiorita de Los Pedroches, filonizada por diques y filones. Algunos ejemplos de estos filones son:

- los de cuarzo que discurren en dirección N-S desde "Cantos Blancos" (Alcaracejos); los de la "Solanilla" y el "Cerrado de Ventura"; el que va desde el "Pozo Ciego" al "Arenero"; el de la "Zarza" o el que va desde "Malabrigo" a "Sancho Gordo" cruzando las "Colmenillas" y los "Rubiales".
- los de pórfidos riolíticos y adamelliticos que en dirección N-S cruzan los "Rubiales", en dirección NW-SE cruzan todo el término municipal desde el "Rincón Berracoso" hasta el "Cerrado Ventura" pasando por el "Pozuelo" y a unos 1.000m. al norte de la población.
- y los filones de aplitas y pegmatitas que en dirección NW-SE uno desde "Malabrigo" pasando por el mismo núcleo urbano de Villaralto, otro que desde el "Cerro de las Cumbre" cruza hacia el "Arenero" pasando por "Los Llanos".

Minería y Cantería

La comarca pedrocheña tiene una antiquísima tradición minera y canteril, tal es así que fue denominada en la antigüedad como "Valle de los Metales".

Próximos a Villaralto existen viejas huellas de labores de época romana o incluso anterior, consistentes en rafas, pocillos, fundiciones y escoriales, entre otros. Ejemplos de esta actividad minera son las rafas, pozos y fundiciones romanos del arroyo Perecedero y en el Soldado, en el término de Villanueva del Duque, la fundición romana junto a la Ermita de "El Santo" en Alcaracejos, o la fundición romana del Cañamal y la mina de la Almagrera en El Viso, junto al cerro blanco, o en el propio término de Villaralto el yacimiento de la Casa de la Mora, al SE del municipio, donde se aprecia un hábitat romano y musulmán, con restos de fundición romana. (García Romero, 2002).

En el término de Villaralto, en el corazón del plutón granítico, se encuentran manifestaciones de mineralización asociada a los diques y filones que se incrustan en el granito. A pesar de estas manifestaciones, Villaralto no tuvo un fuerte auge minero, a diferencia de municipios vecinos.

Por último, hay que señalar la existencia de criaderos pneumatológicos de wólfam, asociados a la pirita arsenical en el término de Villaralto.

Por otro lado, la cantería está muy extendida en toda la comarca como consecuencia de la abundancia y buena calidad de los materiales pétreos. El número de canteras en estado de abandono en la actualidad es prácticamente incalculable. Al sur del término municipal de Villaralto, se localizan varios ejemplos de estas canteras "circunstanciales" que actualmente se encuentran en estado de abandono, coincidiendo con los asomos de roca granítica que se dan en las proximidades de los arroyos de la Piedra del Diablo y de El Charco de los Burros. También se pueden ver ejemplos de estas canteras en el camino de Dos Torres, al N del cerro de las Cumbres, o bien en el noreste del municipio, por citar algunos ejemplos.

Hidrogeología e Hidrología

La naturaleza granítica de la roca parental no la hace apta para el almacenamiento de caudales subterráneos de cierta importancia dada su impermeabilidad general. Si bien, existe un manto freático de escasa potencia y bajo rendimiento alojado en el manto de alteración de la roca granítica que forma pequeños acuíferos que mantienen su caudal hídrico en los poros arenosos del manto de alteración de la roca.

Este pequeño acumulo de agua subterránea aflora de forma puntual en rezumaderos o zonas encharcadas en los fondos de los valles y en escasos manantiales que quedan secos en el estío, cuya existencia en muchas ocasiones, se deduce del tipo de vegetación que se asocia a estos puntos.

Por último, la densa fisuración de los diques y filones porfídicos, suele almacenar caudales suficientes para el uso antrópico actual, sin la creación de considerables prospecciones geofísicas que no proporcionarían grandes caudales por la inexistencia de mayores cantidades de aguas subterráneas. Villaralto es un claro ejemplo de la utilización de la red de fracturas graníticas y filonianas. Si observamos la nutrida red de pozos tanto públicos como privados que se encuentra junto al municipio, tenemos una idea del gran aprovechamiento del agua contenida en las fracturas y diaclasas, con fuentes o pozos públicos.

Superficialmente, la red hidrográfica es relativamente densa y muy evolucionada dirigiéndose de forma general al NW, en la zona granítica pedrocheña, y por tanto en el término de Villaralto.

El batolito pedrocheño actúa como divisoria de aguas entre los ríos Guadiana y Guadalquivir, siendo cabecera toda esta mancha granítica de los ríos Guadalmez, Zujar, Guadamatillas..., tributarios del Guadiana; y Zujar, Yeguas y Arenoso como tributarios del Guadalquivir.

El término de Villaralto, está drenado hacia el río Guadiana en su totalidad por los dos principales ríos que escurren el centro del batolito, Guadamatillas y Guadarramillas. Ninguno de ellos cruza con su cauce principal el término de Villaralto pero su interfluvio divide en dos cuencas este municipio, estableciéndose por tanto una línea divisoria en dirección S-N.

Desde esta línea divisoria hacia el E se drenan las aguas al río Guadarratilla con arroyos como el de La Herrumbrosa, el del Pozo Perórelo y el de La Tocona. Por otro lado, hacia el W, se drenan las aguas hacia el Guadamatillas con arroyos como el de La Piedra del Diablo, el de El Charco de los Burros, el de La Solera y el de la Higuera del Cedron. Todos estos arroyos son muy estacionales, pudiendo mantener ciertos flujos subterráneos en los lechos arenosos de los mismos, los cuales se ponen de manifiesto puntualmente con pequeños bosquetes hidrófilos y manchas de vegetación hidrófila asociada a pequeñas charcas estacionales.

Esta red fluvial, como ya se ha descrito, es poco perceptible en la mayor parte del territorio por la escasa entidad y actividad de los arroyos, ya que todos son afuncionales en ausencia de precipitación.

Edafología

De forma general, la edafología de Los Pedroches se caracteriza por poseer unos suelos poco potentes, de escasa profundidad y oligotróficos, en su mayoría ácidos por la influencia del material parental no calizo de pizarras, cuarcitas, granitos, etc.

Si nos centramos en el término municipal de Villaralto, éste se desarrolla sobre materiales ígneos, de relieves arenosos muy suaves. Se desarrollan aquí, más concretamente, cuatro topologías de suelos:

Luvsoles órticos (Según FAO 1973), suelos con horizonte Bt, de unos 60 cm de profundidad variando según la pendiente y la erosión. Se dan normalmente con pendientes inferiores al 2%, lo que permite la formación de un horizonte Bt de enriquecimiento de arcillas y nutrientes con respecto al horizonte superficial. Presentan estos suelos un perfil del tipo Ap Bt B/C11 o Ap A/B Bt C1.

Arenosoles lúvicos (FAO 1973) se dan cuando la fisiografía es algo más animada, con pendientes entre el 2 y el 4%. Son suelos con perfiles Ap A/C1, de 40 cm de desarrollo medio, que presentan en superficie un horizonte órtico, de color pardo amarillento, por lo general, y contenido moderado en materia orgánica y saturación en bases superior al 50%.

Rankers (FAO 1973) zonas de pendientes superiores al 4%. Son suelos que presentan perfiles del tipo Ap A/C1, de unos 34 cm de profundidad y presentando contenidos de materia orgánica superiores a los encontrados en el resto de los suelos sobre los granitos y una saturación en bases inferior al 50%. Presentan características de horizonte úmbrico y no presentan ningún horizonte de diagnóstico.

Litosuelos, se dan en los crestones filonianos intrusivos, desarrollándose insignificantes perfiles edáficos limitados en profundidad por una roca continua, coherente y dura en una distancia de 10 cm a partir de la superficie.

02.02.02 MEDIO BIÓTICO

Vegetación

El municipio de Villaralto se extiende por una única unidad corológica: El Valle de los Pedroches, área que supone el límite sur de la meseta ibérica, por lo que presenta más similitud con ésta que con la limítrofe Sierra Morena.

Desde el punto de vista biogeográfico, según la sectorización biogeográfica de Andalucía Occidental propuesta por Rivas-Martínez (1999), el municipio de Villaralto se encuadra en la provincia Mediterráneo-Iberoatlántica, subprovincia Luso-Extremadurensis, reconocible por la presencia de taxones y sintáxones endémicos.

En cuanto a los parámetros climáticos que afectan a la vegetación, todo el territorio se incluye en el piso bioclimático mesomediterráneo (horizonte superior). Desde el punto de vista de las precipitaciones, el tipo ombroclimático seco es el que caracteriza al municipio. El predominio absoluto de la encina (*Quercus ilex* subsp. *ballota*) en el estrato arbóreo de las dehesas y la presencia de retamares (*Retamion sphaerocarphae*) son los indicadores más notables de este ombrotipo.

Con estas condiciones sólo es posible una serie de vegetación potencial: encinares mesomediterráneos silicícolas (*Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae Sigmetum*). No obstante, ésta ha sido totalmente alterada y modelada por la actividad agrícola y ganadera, siendo difícil reconocer algún elemento de la serie en Villaralto.

En cuanto a la vegetación actual se han distinguido 7 Unidades de Vegetación, algunas de las cuales incluirían varias subclases que, a su vez, pueden abarcar más de una comunidad vegetal. Éstas son:

- A-** Bosques de ribera. Son las formaciones que típicamente orlan los cauces riparios. Sólo se ha diferenciado un tipo:
Alamedas, olmedas y choperas (Hábitat **92A0**)
- B-** **Dehesas.** Vegetación seminatural por excelencia, mantenida por la actividad antrópica pero compuesta por especies naturales. En Los Pedroches, es habitual que esta unidad pase por fases en las que el manejo

JUSTIFICATIVA

lleva a que se implante un cultivo herbáceo en ellas, hecho más frecuente cuanto menor sea la densidad del arbolado. Precisamente, la densidad del arbolado determina los dos tipos de dehesas diferenciados:

Dehesas de arbolado denso (Hábitat **6310**)

Dehesas de arbolado disperso

En las dehesas es relativamente frecuente el desarrollo de los pastizales propios del hábitat **6220 (prioritario)**.

C- Retamares. Equivalentes arbustivos de las dehesas, son también pastizales con elementos leñosos salpicados, aunque en este caso sean matorrales y no árboles sus componentes principales. Son representantes en el territorio del tipo de hábitat **5330**.

D- Juncales y carrizales. Vegetación herbácea que representa una fase degradada o pionera en el ámbito potencial de los bosques de ribera. Se diferenciarían los dos tipos nominales:

Juncales (Hábitat **6420**)

Carrizales

E- Rotación de pastizales y cultivos herbáceos. En la zona, por las características del terreno y el uso ganadero predominante, los cultivos herbáceos presentan una rotación amplia que permite el desarrollo de pastizales que aprovecha el ganado. En las zonas con pastizal permanente, puede existir el hábitat **6220 (prioritario)**. Se han diferenciado dos tipos:

Pastizales y cultivos extensivos

Cultivos con encinas dispersas

F- Superficies agrícolas permanentes.

Cultivos leñosos

Cultivos herbáceos

G- Zonas sin vegetación.

Fauna

Del total de las especies presentes en la zona, 102 (71,8%) se hallan incluidas en el Catálogo de Flora y Fauna Amenazadas de Andalucía (Ley 8/2003 de 28 de Octubre) y a niveles superiores (CITES, Directiva 79/409/CEE, Convenio de Washington, de Bonn y de Berna). La mayor parte de éstas se encuentran catalogadas en la categoría menor que contempla la Ley: "De Interés Especial", por lo que son las ubicadas en las de mayor rango ("En Peligro de Extinción", "Sensibles a la Alteración de su Hábitat" y "Vulnerables") las que mayor consideración han de recibir. Algunas de estas categorizaciones de alto rango se han sucedido en posteriores Órdenes Ministeriales que modifican el Catálogo Nacional y han de asumirse en la Comunidad Autónoma (Orden MAM/2784/2004, de 28 mayo de 2004 y Orden MAM/1498/2006, de 26 de abril de 2006).

También se han tenido en cuenta las especies recogidas en el anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre: "Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución"; y en el anexo V: "Especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta".

Con este criterio, Villaralto cuenta con la presencia permanente o más o menos estable de las siguientes especies de interés relicto-legal:

Vulnerables

- Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Milano real (*Milvus milvus*). INVERNANTE

Anexos Ley 42/2007

- Cigüeña común (*Ciconia ciconia*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Milano negro (*Milvus migrans*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Elanio común (*Elanus caeruleus*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Aguilucho pálido (*Circus cyaneus*). INVERNANTE
- Aguila calzada (*Hieraetus pennatus*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Aguila culebrera (*Circaetus gallicus*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Cernícalo primilla (*Falco naummani*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Halcón peregrino (*Falco peregrinus*). INVERNANTE
- Grulla común (*Grus grus*). INVERNANTE-DE PASO
- Sisón común (*Tetrax tetrax*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Cigüeñela común (*Himantopus himantopus*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Alcaraván (*Burhinus oedicnemus*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Chorlito dorado (*Pluvialis apricaria*). INVERNANTE
- Ganga ortega (*Pterocles orientalis*). PRESENCIA DUDOSA
- Carraca (*Coracias garrulus*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Cogujada montesina (*Galerida theklae*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Calandria (*Melanocorypha calandria*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Terrera común (*Calandrella brachydactyla*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Alondra totovía (*Lullula arborea*). ESTIVAL-REPRODUCTOR
- Curruca rabilarga (*Sylvia undata*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Nutria (*Lutra lutra*). PRESENCIA PROBABLE
- Gato montés (*Felis sylvestris*). PRESENCIA PROBABLE
- Murciélago común (*Pipistrellus pipistrellus*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Galápago leproso (*Mauremys leprosa*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Culebra de herradura (*Coluber hippocrepis*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR
- Sapo corredor (*Bufo calamita*). SEDENTARIO-REPRODUCTOR

Dentro de la categoría de interés **conservacionista-científico** se podrían incluir el resto de las especies protegidas e, incluso, alguna más. Sin embargo, se han reseñado sólo aquellos taxones especificados en los Libros Rojos de Vertebrados e Invertebrados de Andalucía en categorías de seria amenaza, ya que estos listados han de servir de base para la renovación y actualización de los catálogos legales:

Taxones destacados según Libros Rojos

- Víbora hocicuda (*Vipera latasti*). PRESENCIA POSIBLE
- Avefría europea (*Vanellus vanellus*). INVERNANTE
- Tórtola europea (*Streptopelia turtur*). ESTIVAL-REPRODUCTOR

En otro orden de consideración, también se destacan aquellas especies de fauna silvestre con interés cinegético, considerando la fuente de riqueza que la caza puede suponer, además de coincidir muchas veces con taxones interesantes para la conservación del ecosistema mediterráneo, por su carácter de "piezas clave" en las cadenas tróficas. Se reseñan las siguientes especies, obviándose aquellas de carácter introducido y otras sin tradición en su captura:

Caza menor

- Conejo (*Oryctolagus cuniculus*)
- Liebre ibérica (*Lepus granatensis*)
- Ánade real (*Anas platyrhynchos*)
- Perdiz roja (*Alectoris rufa*)

JUSTIFICATIVA

- Codorniz (*Coturnix coturnix*)
- Paloma torcaz (*Columba palumbus*)
- Paloma bravía (*Columba livia*)
- Zorzales (*Turdus spp.*). Se tratan en conjunto las tres especies más habituales.

Depredadores

- Zorro (*Vulpes vulpes*)

La fuente de variación más importante en cuanto a las comunidades animales que se presentan en un territorio es la diversidad de hábitats con características significativamente dispares, disparidad que viene determinada principalmente por la vegetación, si bien son importantes otros factores como la presencia de agua o la intensidad de la actividad antrópica.

Por otro lado, la fauna no constituye un elemento fácilmente localizable sobre un mapa, ya que a la dificultad que entraña la localización de puntos de referencia fiables (nidos, madrigueras, charcas o lugares de freza), hay que unir el carácter móvil de los animales. Este dato es especialmente relevante y claro en el caso de las aves. También hay que considerar que el territorio vital de algunas especies constituye una riqueza tan preciada como los propios enclaves de nidificación o los refugios para criar, ya que, por ejemplo; si se destruye un nido, se impide la reproducción ese año o poco más; sin embargo, si se destruye el hábitat global, se están poniendo las bases para la desaparición de la especie.

Con estas premisas se ha realizado una zonación del área de estudio que permita su posterior utilización a la hora de la delimitación de las unidades ambientales homogéneas y, por ende, aporten criterios para la clasificación urbanística del suelo. Los resultados se recogen en un Mapa de Tipos de Hábitat para la Fauna.

Se han identificado 5 grandes grupos de hábitats en el municipio de Villaralto:

- Dehesas
- Humedales y riberas
- Espacios abiertos
- Cultivos leñosos y herbáceos intensivos
- Ambientes urbanos

A grandes rasgos, se puede afirmar que en el municipio de Villaralto tiene lugar una conjunción de factores ambientales, con diferencias según qué zona, que permite la existencia de una comunidad faunística particular, encuadrada perfectamente en el contexto de Los Pedroches Occidentales, principalmente marcado por el predominio de los espacios abiertos, ámbito ideal para el establecimiento de las aves esteparias. De hecho, es fácil comprobar que la mayor parte de las especies destacadas en el estudio son aves propias de los espacios abiertos predominantes en el municipio. Por otra parte, muchas de estas aves presentan una alta tolerancia a la intervención antrópica e, incluso, pueden llegar a depender de la presencia de edificaciones aisladas para nidificar.

Se conjugan estos ambientes esteparios con las dehesas y los retazos de vegetación de ribera, lo que conforma un conjunto de un marcado carácter ecotónico, propicio para la existencia de un nutrido grupo de especies.

02.02.02.03 PAISAJE

Según la Convención Europea del Paisaje, se entiende como tal cualquier parte del territorio, tal y como es percibida por las poblaciones, cuyo carácter resulta de la acción de factores naturales y/o humanos y de sus interrelaciones.

El paisaje de un territorio constituye un elemento sintetizador, ya que puede estudiarse como indicador o clave ambiental o cultural

En el mapa de Unidades Paisajísticas de Andalucía podemos observar como la Comarca del Valle de los Pedroches, de la que forma parte el término municipal de Villaralto, pertenece a la categoría de paisaje identificada con el nombre de "Campiñas" :

- Categoría de Campiñas, en la que se incluyen la zona de Piedemonte de Sierra Morena en el área paisajística de Campiñas de piedemonte, Campiñas Altas y Campiñas Bajas incluidas en el área paisajística de Campiñas alomadas, acolinadas y sobre cerros.

Dentro de esta categoría, Villaralto pertenece al ámbito paisajístico: Pedroches Occidental, y al área paisajística: campiñas de llanuras interiores.

Su pertenencia a la comarca de los Pedroches infiere ya un carácter propio en el paisaje, un denominador común que en Villaralto sigue las mismas pautas que en otros municipios vecinos: llanuras cerealistas alrededor de los núcleos de población, que conforman el denominado "ruedo" y la dehesa, sobre un relieve suave. Sin embargo, existen particularidades y diferencias paisajísticas dentro de la comarca de los Pedroches, y Villaralto presenta también las suyas.

Nos encontramos ante un territorio municipal bastante homogéneo, donde la mayor extensión está intensamente transformada desde tiempos muy antiguos. La vegetación natural fue sustituida por cultivos extensivos de cereales en gran parte del territorio municipal, o bien fue y es manejada para el aprovechamiento como dehesas. Se puede afirmar que, a excepción de muy pequeños tramos de arroyos, no existe por tanto naturalidad paisajística en Villaralto. Sin embargo, los componentes paisajísticos se configuran de tal manera que las "escenas" dignas de protección e incluso aprovechamiento son muy numerosas.

La mayor superficie municipal carece de arbolado, y es o ha sido, como hemos dicho, empleada en el aprovechamiento agrícola o ganadero; el verde intenso que durante los meses de invierno y primavera adquieren las plantaciones extensivas o el pasto colorea alegremente las suaves y pequeñas lomas que forman el gran ruedo de Villaralto. La actividad agrícola no es intensa, el sosiego domina con claridad, y la presencia de edificaciones es raramente escasa, y cuando existen suelen enriquecer la estampa potenciando la ruralidad del paisaje. Muchas de estas edificaciones se mantienen en estado ruinoso, lo cual lejos de enturbiar la imagen, la mejora y le aporta un valor añadido gracias al cual el territorio nos "habla" de su historia.

La otra gran unidad paisajística presente en Villaralto la conforman las dehesas del sur y del noroeste. Es un paisaje más irregular, diverso, y también propio del valle de los Pedroches, donde la mano del hombre ha sabido mantener unos valores naturales que conforman estampas muy bellas y apreciadas, sobre todo por la población urbanita.

Así, Villaralto cuenta con una muy pequeña extensión pero extraordinaria muestra de uno de los más singulares y característicos paisajes de Andalucía constituyendo un recurso de especial interés para actividades recreativas y para el turismo ecológico y rural.

Por último, la imagen que ofrece Villaralto no es una estampa de una belleza extraordinaria, más bien es una imagen sencilla, pero a la vez armoniosa lo cual le confiere un valor que la hace digna de ser protegida frente a implantaciones desordenadas que la puedan desvirtuar.

02.02.03 EL TERRITORIO CONSTRUIDO

02.02.03.01 INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

Infraestructuras de Comunicación Vial

En lo referido a vías de comunicación artificiales y estructurantes del territorio, el término de Villaralto no es una excepción en el contexto del norte de la provincia de Córdoba, donde debido a factores físicos, históricos y económicos no se ha desarrollado una red de carreteras que permita unas comunicaciones fluidas.

El eje de mayor importancia que atraviesa actualmente el Valle de los Pedroches es la Nacional 502, que en sentido norte sur se desdobra de la nacional que llega a Espiel desde Córdoba capital, para dirigirse a Alcaracejos, desde el que continúa hacia El Viso, y conforma el límite físico oriental del término municipal de Villaralto, cuyo núcleo por tanto queda distanciado de dicho eje.

Desde dicha nacional se puede acceder al núcleo de Villaralto a través de las carreteras CO- 7408 y la CO- 7409, que se conforman como viales muy secundarios con escasa circulación de vehículos; del mismo rango son los ejes que comunican Villaralto directamente con el municipio de El Viso, Fuente La Lancha y Villanueva del Duque.

Además Villaralto cuenta con una red de caminos, los cuales se hacen bastante inaccesibles en épocas lluviosas; como infraestructura viaria señalamos también la red de vías pecuarias. Según el Proyecto de Clasificación propuesto en Mayo de 1957 las vías Pecuarias que atraviesan el término municipal de Villaralto y su descripción son las siguientes:

Nº 1. VEREDA DEL CAMINO DE HINOJOSA DEL DUQUE A POZOBLANCO.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: 5 kilómetros aproximadamente. Dirección general: de SO a SE

Nº2.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL DUQUE A VILLARALTO.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: Mil doscientos cincuenta metros (1.250 m.). Dirección general: de Sur a Norte.

Nº3.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A ALCARACEJOS.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: cuatro Kilómetros aproximadamente (4.000 m.). Dirección general: de Norte a Sur.

Nº4.- VEREDA SENDA DE LA PLATA.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: cuatro mil doscientos cincuenta metros (4.250 m.). Dirección general: de SO. a NE.

Nº5.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A DOS TORRES.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: dos mil seiscientos metros (2.600 m.). Dirección general: de Oeste a Este.

Nº6.- VEREDA DEL CAMINO DE BELALCÁZAR.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: tres mil trescientos cincuenta metros (3.350 m.). Dirección general: de SE a NO.

Infraestructuras de agua

No existen infraestructuras hidráulicas de relevancia en el término, debido a que no hay grandes ríos que puedan ser represados para el uso del agua tanto para consumo, como para riego o aprovechamiento energético. Villaralto se abastece a través de unos depósitos que se emplazan al este de la población, cerca del paraje Pozo de las Huellas.

Según la información del Atlas de Andalucía la comarca de los Pedroches, perteneciente a la Cuenca del Guadiana, se abastecía a través de grandes redes de abastecimiento que provenían del embalse de Sierra Boyera;

En la actualidad (fecha de redacción del Documento de Información), los vertidos generados en el núcleo urbano son vertidos sin previa depuración, al arroyo de la Higuera del Cedrón, cerca del paraje de la Zarza, formándose una ciénaga que, a pesar de causar un grave impacto ambiental por los olores y contaminación, atrae a un número significativo de aves que aprovechan los residuos líquidos como alimento; tal es el caso de la garza real.

En la actualidad se están terminando las obras de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) donde serán depuradas las aguas de Villaralto y El Viso, y que se emplaza en este último término, junto a la carretera A-3281, al norte de Villaralto.

Desde el actual punto de vertido de Villaralto, se están llevando a cabo las obras de los colectores que conducirán el agua residual hasta la nueva EDAR.

Energía Eléctrica

Existen dos centros de transformación al sureste de la población, uno cerca del paraje Laguna de La Torrica y otro junto a los depósitos de agua, del que parte una red aérea de media tensión que engancha a la altura del cementerio con la red que entra al núcleo por el noreste, paralela a la carretera CO-7411. Del Viso entra en el municipio de Villaralto una línea de alta tensión privada, y otra de baja tensión aérea que parte del transformador próximo al cementerio del Viso.

El consumo de Villaralto es el propio de municipios muy pequeños con escasa población, estando la cifra por debajo de los 10.000 Megavatios/hora.

02.02.03.02 NÚCLEOS URBANOS Y ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

El término de Villaralto cuenta con un único núcleo de población, que se enclava en el centro del municipio, configurándose como un asentamiento compacto, sin tensiones urbanísticas, ni dispersión importante de edificaciones en el espacio periurbano.

No existen en el territorio tampoco edificaciones residenciales en densidad elevada como para que pudieran dar lugar a un fenómeno espontáneo de parcelación. A pesar de ello el parcelario del municipio de Villaralto está extremadamente dividido existiendo una segregación de las fincas tan llamativa que resulta en ocasiones muy difícil encontrar un motivo o fin de la misma, pudiendo suponer un alto riesgo frente a la implantación de edificaciones al margen de la legalidad.

El suelo no urbanizable acoge edificaciones que, como es lógico, atienden a los usos propios de esta clase de suelo. En su mayoría se trata de instalaciones agropecuarias, de gran arraigo en el Valle de los Pedroches, por el aprovechamiento histórico de la leche de vaca y del cerdo ibérico. Además el pastoreo del ganado ovino y caprino genera también establos y edificaciones para albergar a las reses, aunque en algunas ocasiones se emplea para ello edificaciones en ruinas, que como hemos dicho son muy abundantes en el territorio municipal.

Existen también edificaciones destinadas a vivienda; la mayoría son viviendas de edificación antigua cuya existencia surgió ligada a la explotación agroganadera de la finca. Sin embargo, aunque el número, como hemos dicho, no es muy significativo, las viviendas recientes no ligadas a la actividad del aprovechamiento agroganadero están presentes en Villaralto.

No existe en Villaralto ningún suelo clasificado para uso industrial, por lo que algunas de las escasas edificaciones industriales existentes se emplazan en el suelo no urbanizable, en el área periurbana del núcleo.

02.02.03.03 EQUIPAMIENTOS

La mayoría de los municipios de la comarca de los Pedroches presentan un escaso número en cuanto a equipamientos y servicios se refiere; Villaralto no es una excepción, eclipsado como hemos dicho por el gran centro rural que supone Pozoblanco.

El cementerio de Villaralto se encuentra a unos 600 m del núcleo, a la izquierda de la carretera CO-7411 en dirección a El Viso.

Se trata de un recinto rodeado con muro encalado en cuyo interior se eleva un gran número de árboles, en su inmensa mayoría, como es típico de estos lugares, de la especie ciprus spp.

A la entrada del núcleo por la carretera CO-7409, viniendo por la Nacional 502, se emplazan las piscinas municipales y la ermita de Santa Rita en una zona que se va conformando como el área de expansión recreativa de los habitantes de Villaralto;

Alrededor de la ermita de Santa Rita, se ha conformado un espacio de uso y disfrute al aire libre, a modo de plaza con abundantes elementos vegetales y bancos que procuran una estancia agradable en la misma. Está, como hemos dicho, a las afueras de Villaralto, y es visible desde la carretera de acceso a la población por el este.

En su entorno hay tapias que indican la situación de parcelas privadas, con cultivos y olivares. No existen edificaciones singulares cercanas, salvo las piscinas ya comentadas.

Curiosamente, la edificación de la ermita está incluida en la delimitación de suelo urbano, mientras que la plaza exterior es suelo no urbanizable.

En último lugar, señalamos por su relevancia a nivel municipal la residencia de la tercera edad y la escuela taller, ambos edificios emplazados en suelo no urbanizable. La residencia se localiza al sur de la población, junto a la carretera que va a Villanueva del Duque (CO-7407), mientras que la escuela taller, se emplaza al noreste del núcleo urbano, junto a la carretera de El Viso. Ambas son edificaciones que serán reconocidas dentro del sistema local de equipamientos.

02.02.03.04 ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL DEL TERRITORIO

El territorio de Villaralto no se caracteriza por participar con un número significativo de elementos patrimoniales en su territorio. Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura Villaralto no cuenta con ningún bien inscrito en el Catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz. Por otra parte, no existen Zonas de Servidumbre arqueológica (ZSA).

Analizando la base de datos del Sistema de Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA) y los demás inventarios de elementos de interés patrimonial de la provincia de Córdoba, la Delegación de la Consejería de Cultura ha facilitado los siguientes bienes de interés en el suelo no urbanizable

- Yacimiento arqueológico de Casa de la Mora, del cual no se aportan coordenadas.
- Pozo de las Cadenas
- Pozo de las Viñas
- Pozo Nuevo Los Rosales
- Pozo de la Casa de la Mora
- Fuente la Hondariza

02.03. CONDICIONES DERIVADAS DE LOS ANTECEDENTES DE NORMAS URBANÍSTICAS APLICADAS Y DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES CON INCIDENCIA EN EL TERRITORIO, EN PARTICULAR

Analizaremos aquellos instrumentos de planeamiento que inciden en el territorio de Villaralto, por lo que podemos diferenciar los dos ámbitos en los que se desarrolla el planeamiento en vigor, el ámbito supramunicipal y el municipal.

Igualmente, analizaremos desde una óptica general, pero en aplicación concreta a nuestro municipio, la incidencia actual de la legislación sectorial que básicamente afecta a las cuestiones urbanísticas a desarrollar y a la ordenación de usos en el territorio.

02.03.01 PLANEAMIENTO VIGENTE DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

El marco supramunicipal de planeamiento que incide en el municipio de Villaralto lo configuran los siguientes documentos:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No urbanizable de la Provincia de Córdoba.
- Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos, si bien no tiene incidencia directa en el municipio ya que no existe en él ningún espacio catalogado en dicho Plan.

02.03.01.01 PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

La Ordenación del Territorio, entendida como la expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de la sociedad, encuentra su nivel propio de actuación en el ámbito supralocal, regional y subregional, y para ello la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece, según el artículo 5, dos instrumentos de ordenación integral:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

En el marco legal de los planes con incidencia territorial, el Planeamiento Urbanístico debe ajustarse a las determinaciones impuestas por los Planes de Ordenación de ámbito superior.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado con fecha 27 de Junio de 2006, tiene su fundamento en el desarrollo de las Bases y Estrategias aprobadas por el Consejo de Gobierno (Decreto 103/1999, de 4 de mayo).

En el POTA, el Modelo Territorial de Andalucía constituye la imagen más genérica a través de la cual se expresan los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza. El Modelo Territorial sustenta las Determinaciones del Plan, en cuanto éstas se dirigen a su construcción, y se constituye como un referente general para las políticas públicas y la actuación de los agentes sociales. Por ello es interesante analizar qué papel juega Villaralto en este Modelo Territorial para entender la propuesta de ordenación Urbanística y observar su grado de encaje y coherencia en dicho Modelo Territorial.

Dominios Territoriales

Lo primero que debemos analizar es la pertenencia a un dominio territorial dentro de la base físico- natural y patrimonial de Andalucía que reconoce el POTA, ya que se trata de un referente ineludible para la planificación territorial. Así, el Modelo identifica los grandes Dominios Territoriales como componentes de la estructura regional, en cuanto que requieren el desarrollo de políticas coherentes y coordinadas. Los Dominios Territoriales son: Sierra Morena- Los Pedroches; Valle del Guadalquivir; Sierras y Valles Béticos; y Litoral.

Como ya dijimos, el término municipal de Villaralto pertenece al dominio Sierra Morena- Los Pedroches.

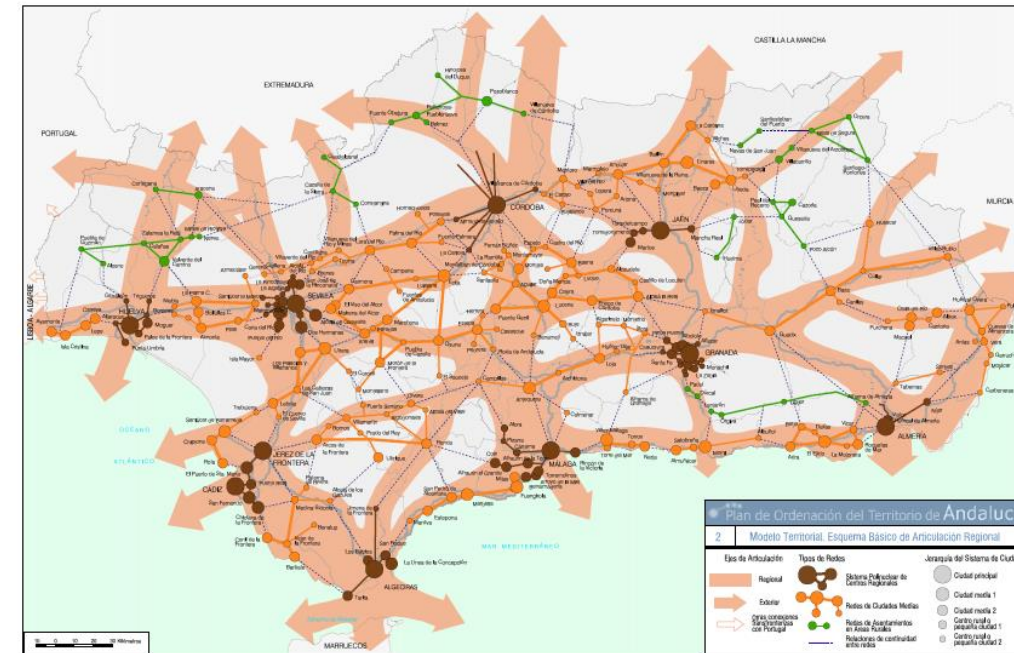
JUSTIFICATIVA

El Dominio Territorial Sierra Morena- Los Pedroches, juega el papel, de proveedor de recursos naturales (de manera muy especial recursos hídricos) y servicios ambientales. Sierra Morena ha sido receptora de una movilización de las poblaciones de esas áreas dinámicas en busca de oportunidades de recreo y ocio (turismo natural y rural). Complementariamente a las funciones de turismo rural y natural, se aprecian ciertos desarrollos más autónomos que tienen que ver con la puesta en valor de recursos naturales propios.

Sierra Morena-Los Pedroches se muestra, sin embargo, fuertemente desestructurada como consecuencia de la baja densidad de población, la ausencia de ciudades medias, la debilidad de las tramas de poblamiento rural y la existencia de un sistema viario que prima la conexión exterior más que su articulación interna.

Villaralto es claro ejemplo de municipio de Los Pedroches, donde la mayor parte de su territorio presenta una desarticulación interna y un despoblamiento que sigue en aumento, frente al crecimiento poblacional del ámbito sur de la provincia, como el Valle del Guadalquivir.

Así, el valle de los Pedroches se caracteriza en general por haber sido históricamente excluido de los procesos de urbanización que, si bien ha sido objeto de aprovechamientos más o menos extensivos de sus recursos, presenta un poblamiento disperso y de muy baja densidad.



Unidades Territoriales y Sistemas de Ciudades

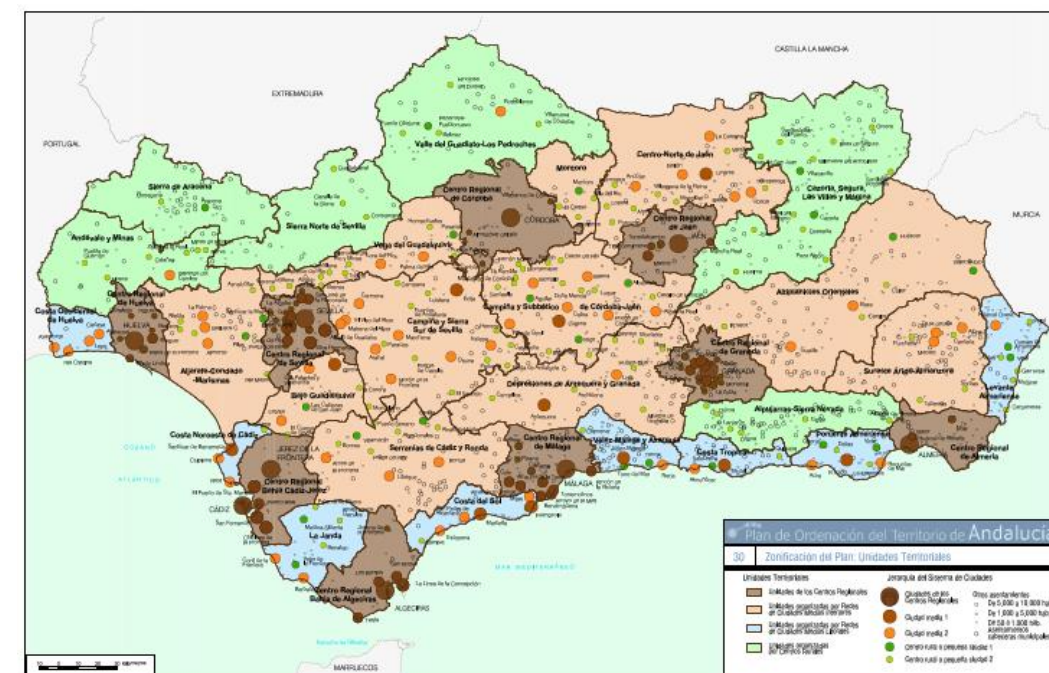
El POTa reconoce Unidades Territoriales como áreas continuas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales. Las Unidades Territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias territoriales. Villaralto pertenece a la unidad territorial organizada por centros rurales del Valle de los Pedroches.



En cuanto a su pertenencia a este gran Dominio serrano, se puede decir que el futuro del término debe estar asociado a estrategias de desarrollo que garanticen sobre todo el mantenimiento de la población, y el desarrollo de nuevos sectores, como puede ser el turismo rural.

Articulación Territorial de Andalucía

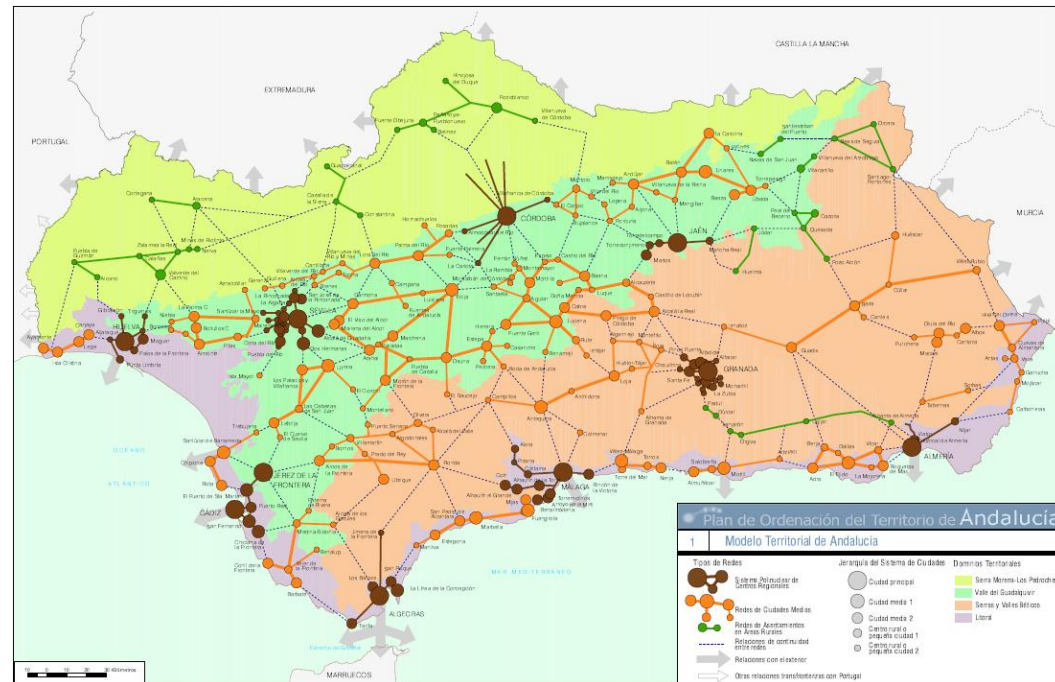
El Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía constituye otro importante conjunto referente territorial del Modelo Territorial de Andalucía; Villaralto no participa directamente en ningún flujo de comunicación regional interno ni con el exterior, si bien, no se aleja excesivamente de los ejes de articulación exterior de los que participan municipios como Peñarroya-Pueblonuevo con Extremadura, o más indirectamente Pozoblanco o Hinojosa del Duque con Castilla la Mancha.



JUSTIFICATIVA

Asociado a las Unidades Territoriales, el POTa reconoce un sistema de ciudades organizado por Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos de Áreas Rurales. Estas últimas son las formadas por las zonas interiores de Andalucía, tanto las áreas de campiña como las zonas de montaña, que constituyen una pieza esencial del territorio de la Comunidad en las que recae una importante responsabilidad para el mantenimiento tanto de las actividades productivas agrarias, como de los valores ecológicos y paisajísticos del conjunto de Andalucía.

Villaralto, y todo el valle de los Pedroches pertenece a una de estas redes de asentamientos en áreas rurales.



Sin embargo, Villaralto queda algo al margen de la estructura organizada en esta área rural, cuyos pilares son dichos centros rurales que son Pozoblanco, Peñarroya, Hinojosa del Duque, Bélmez, Fuenteovejuna y Villanueva de Córdoba.

Con el objetivo de mantener la población y mejorar sus niveles de calidad de vida, a la vez que se garantiza un uso sostenible de los recursos naturales y el paisaje, en estas áreas rurales, se deben impulsar estrategias, dirigidas a potenciar los sectores industriales y de servicios en sus economías urbanas, así como estrategias de modernización de la agricultura, del desarrollo forestal y ganadero, debiendo ser esto último objetivo de primer orden en el caso particular de Villaralto.

Especial importancia han de tener los programas relacionados con la promoción del desarrollo rural, en sintonía con las orientaciones de la Unión Europea.

Desde la perspectiva de los tipos de organización territorial, se distinguen varios tipos de redes, pudiendo identificar a la que pertenece Villaralto como una red de asentamientos en áreas rurales con fuerte centralidad, ejercida en este caso por Pozoblanco de un lado, y en menor medida y en otra comarca, por Peñarroya-Pueblonuevo. Estos centros urbanos, ejercen una clara y fuerte centralidad funcional para el medio rural circundante, y un papel determinante en la prestación de servicios y aspectos claves del desarrollo económico.

Así, la influencia de Pozoblanco en el Valle de los Pedroches es crucial para municipios como Villaralto, que a la vez que tiene relativo rápido acceso a todos los servicios y dotaciones de este gran Centro Regional, ve mermada cualquier posibilidad o iniciativa en el municipio.

A excepción de los Centros Regionales mas fuertes de esta red de Áreas rurales, los demás municipios como es el caso de Villaralto, se caracterizan por haber sufrido en las últimas décadas una fuerte regresión demográfica, a la

vez que presentan bajos niveles de accesibilidad debido a las limitaciones impuestas por el relieve y su posición alejada respecto a los principales ejes de comunicaciones.

Las oportunidades de desarrollo en las áreas rurales son variables, pero, en cualquier caso, los nuevos procesos de desarrollo en sectores agrarios, industriales, y sobre todo turísticos, han de tomar en consideración su obligada compatibilidad con el mantenimiento de los espacios rurales y naturales y con la preservación de la identidad territorial y el patrimonio urbano y cultural.

Destaca, en este sentido, la importancia de la puesta en marcha de medidas dirigidas a favorecer el desarrollo de las zonas rurales (fomento de uso turístico, sectores industriales endógenos y dotaciones) en los distintos dominios en los que están presentes los asentamientos rurales, y con especial relevancia en Sierra Morena-Pedroches.

Los objetivos que establece el POTa en su Modelo Territorial para las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales, son:

1. Consolidar las Redes de Asentamientos en Áreas Rurales como referentes para la ordenación territorial de los espacios rurales.
2. Mejorar los niveles de calidad de vida de la población rural para frenar los procesos de despoblamiento.
3. Favorecer el desarrollo territorial de las áreas rurales de forma compatible con la preservación y puesta en valor de sus recursos naturales, culturales y paisajísticos.

02.03.01.02 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Estas Normas entraron en vigor por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 8 de febrero de 1993. Debido a ello hay que señalar, en primer lugar, que dichas Normas no se encuentran adaptadas a la legislación sectorial con incidencia en el Suelo No Urbanizable que ha entrado en vigor posteriormente.

Por otra parte, también es necesario señalar que para el Planeamiento urbanístico, estas Normas, según se indica en las mismas, son únicamente de aplicación complementaria en Suelo no Urbanizable, pudiendo ser utilizadas como referencia en el establecimiento del régimen de usos en un territorio municipal.

Así, en las mismas Normas se señalan como fines y objetivos genéricos los siguientes:

Orientar el programa de planeamiento provincial

Establecer el marco para la redacción del Planeamiento de nivel municipal

Regular los actos de edificación y urbanización, dentro de su ámbito de aplicación, en si incidencia en el medio físico y el entorno.

Establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo.

Las normas, según su contenido, pretenden regular la actividad constructora, de edificación y urbanización, en lo que tiene de incidencia en el entorno y evidentemente toda aquella actividad, no propiamente constructora, pero que supone un paso previo para este fin último. Es decir, las normas no regulan usos del tipo del aprovechamiento forestal como talas, plantaciones, caza o pesca, por ejemplo. El gran avance de estas Normas es la definición de un número importante de posibles tipos de edificación en suelo no urbanizable y la vinculación de los mismos a un cuerpo normativo.

Esas Normas realizan una clara clasificación tipológica en cuanto a posibles edificaciones e instalaciones que se pueden implantar en suelo no urbanizable diferenciándose un total de 11 tipos de obras: edificación agrícola, servicio de carretera, edificación pública, instalación deportiva y recreativa, instalación agropecuaria, industria, instalación extractiva, edificación vinculada a las grandes infraestructuras, vertedero, vivienda e infraestructuras interurbanas.

No obstante tales clasificaciones no pueden aplicarse en sentido estricto y cerrado, debiendo cada término municipal elaborar una relación de usos adaptada a sus necesidades y características propias; las normas

JUSTIFICATIVA

complementarias son demasiado generales de modo que si no se "personalizan" se corre el riesgo de crear situaciones administrativas que en la práctica tienen difícil solución debido a que algún uso quedara fuera de regulación.

Por otra parte debe advertirse también que para determinadas edificaciones e instalaciones se establecieron unas condiciones de implantación muy rígidas y no adecuadas en algunos casos a la realidad existente lo cual se debe básicamente a su carácter de normas provinciales cuyo fin, sin duda, cumplen adecuadamente.

Desde la aprobación de las Normas hasta el día de hoy han surgido nuevas formas de implantar usos en el territorio que por tanto no quedaban regulados en las mismas; entre ellos debemos destacar las plantas de energía solar (llamados huertos solares) o los campos de aerogeneradores, cuya instalación hoy día debe estar perfectamente regulada desde el planeamiento urbanístico.

Por último, con respecto a las parcelaciones/urbanizaciones ilegales, y aunque la LOUA ya establece las indicaciones al respecto, destacamos las directrices que se proponen en las Normas para la regulación de los núcleos urbanos que se encuentren fuera de ordenación estableciendo tres alternativas:

"a) Conjuntos que puedan adquirir la calificación de núcleo urbano, en cuyo caso deberán ser objeto de la consiguiente ordenación urbanística.

b) Conjuntos que deban ser calificados definitivamente como fuera de ordenación, aplicándoseles con todo su rigor lo prevenido en la legislación urbanística vigente para este tipo de situaciones.

c) Conjuntos que, al no estar incluidos en ninguno de los dos grupos anteriores, deban ser objeto de una regulación específica dentro del suelo no urbanizable. Dicha regulación incluirá tanto unas condiciones particulares de implantación y edificación como las pertinentes medidas correctoras que atenúen su impacto ambiental."

02.03.01.01 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (PEPMF.C)

Se trata de un documento pionero en la protección de valores ambientales. El PEPMF.C de la provincia de Córdoba, aprobado en 1986, contempla en su memoria de ordenación una serie de normas tendentes a ordenar el territorio de una manera equilibrada, tratando de compatibilizar el desarrollo de procesos urbanísticos con la conservación del medio ambiente, proporcionando algunos criterios y objetivos a tener en cuenta en la redacción del planeamiento local.

Además contiene un Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que en su día conformó el primer inventario o relación de lugares de interés ambiental a nivel provincial.

Dentro de los límites de Villaralto no existe ningún espacio catalogado en el PEPMF. Los espacios catalogados más próximos son:

Complejo Ribereño de Interés Ambiental "Zújar- Guadamatilla RA-2", en El Viso, Belalcázar, Hinojosa del Duque, Valsequillo, Los Blázquez y Fuente Obejuna.

Complejo Ribereño de Interés Ambiental "Curso alto del Guadamatilla RA-3", en Hinojosa del Duque y Villanueva del Duque.

Complejo Serrano de Interés Ambiental "Sierra de Santa Eufemia CS-1" en Santa Eufemia y El Viso

Complejo Serrano "La Natera y Tinarejos CS-12" y Complejo Serrano "Chimorra CS-15" en Alcaracejos

Complejo Serrano "Piedra de la Atalaya y Río Cuzna CS-13" en Pozoblanco y Añora.

02.03.02 PLANEAMIENTO VIGENTE DE ÁMBITO MUNICIPAL

Delimitación de Suelo Urbano

La delimitación propuesta, encierra un recinto que comienza recorriendo las traseras de las propiedades que dan fachada a la ronda que va desde Capitán Rico (1) hasta el cruce con el camino que va a la C-411 (2). De ahí va pegada a la margen izquierda de este camino hasta llegar a la esquina superior del cruce con la Ronda (3), a partir del cual abarca también la margen derecha, encerrando las traseras y

margen lateral de la última edificación actualmente existente para ir al encuentro de la Ronda (4). A partir de este punto cruza la ronda y se ajusta a las traseras de las edificaciones de la margen derecha de la calle Manuel Gómez Caballero, transcurriendo de forma más o menos paralela a esta calle. Continúa paralelamente a la margen derecha de la calle San Pedro, con el mismo criterio de ir pegada a las traseras de las edificaciones y vuelve a encontrar la ronda por el límite de un taller de mármol (5) vuelve a cruzar la Ronda envolviendo por detrás un taller de Carpintería Metálica y la discoteca contigua, y viniendo por el límite lateral de una propiedad contigua a una en esquina que da frente a la ronda y que actualmente se está construyendo va a parar hasta la carretera que va a Dos Torres donde se retranquea para envolver una propiedad que está en la margen contraria de esta carretera y que también presenta fachada a la ronda, habiéndose empezado ya a edificar (6); por el límite de esta propiedad vuelve a travesar la ronda para ceñirse a las traseras de las edificaciones y propiedades que tienen fachada a la margen derecha de la calle San Pedro, y con el mismo criterio transcurre paralelamente a la Calle Virgen y vuelve a bajar por las trasera de la margen de la calle Padre Carmelo hasta donde [...] la ronda y pasar a abarcar el Campo de Fútbol envolviendo todo su perímetro hasta el encuentro con la carretera de El Viso (7). En este punto cruza dicha carretera envolviendo por la margen izquierda de un camino en Taller de Carpintería metálica y el terreno donde se está construyendo la pista Polideportiva, para a continuación continuar paralela a la izquierda de la calle Padre Carmelo por las traseras de las propiedades, recogiendo en su totalidad una nave que existe destinada a uso de garaje. Desde ahí continua con el mismo criterio de ir ceñida a las traseras de las edificaciones existentes en las márgenes de la calle Viñuelas, margen derecha de calle Pastores, así como margen derecha de la Calle Sor Braulia. Cruza esta última calle en su encuentro con la calle del Tejar (8) y transcurre por la margen izquierda de esta calle hasta el cruce con la calle Norte (9); allí salta a la margen derecha para ir al encuentro de la edificación y bordearla por su trasera hasta el final de la calle Real (10), donde cruza y envuelve las propiedades para ir al encuentro de la calle Flor (11). Vuelva a cruzar esta calle envolviendo las edificaciones de su margen derecha hasta el encuentro con la calle Fuente con la calle Jardines (12), continua envolviendo las propiedades por la margen derecha de esta calle, para seguir paralela a Rosales hasta cruzarla frente a su última edificación (13), por allí vuelve hasta encontrar las traseras de la Calle Prados y Cervantes, siempre con el mismo criterio vuelve por las trasera de Capitán Rico Sánchez hasta su última edificación y allí cierra (1). La superficie total delimitada es de 31,5 Ha.

Los **fin**es y **objetivos** de esta delimitación son los siguientes:

Hemos observado en Villaralto, un crecimiento controlado por no decir escaso, que se concreta de tres formas sensiblemente diferentes. Por un lado existe una renovación interior, cambiando el uso de granero de la segunda planta, por el de vivienda, de forma que ésta ya se hace más evidente. Por otro lado, existen una tendencia a edificar viviendas nuevas en los bordes del pueblo, aún no consolidados; y en tercer lugar, un crecimiento en las márgenes de la Ronda, crecimiento que comienza con la nueva implantación de un servicio, (bar, discotecas, etc) y que posteriormente tira del uso de vivienda a la parte superior y que evidentemente obedece a la aparición de la carretera.

Son esto dos últimos, los que a la hora de trazar la delimitación, reclaman más fuertemente nuestra atención. Evidentemente estos dos fenómenos suscitan dos tipos de respuestas distintas; la primera respuesta, va encaminada a completar una trama perfectamente configurada, y que se encuentra en la fase de falta de configuración parcial en algunos de sus márgenes, y concretamente nos referimos a final de calle Real, calle Jardines, final de Calle Prado y Cervantes, esto nos lleva a intentar con la delimitación el reconducir el proceso de cerrar el pueblo por ese sector.

El segundo fenómeno, edificación alrededor y hacia la ronda, se encuentra en fase de gestación y como tal lo hemos detectado, cuantificado y definido. Pensamos que su modificación no va a pasar más allá de alargar los radios del pueblo, hacia las vías de comunicación que supone, la carretera del Viso, la de Dos Torres y el camino a la C-411.

Este crecimiento radial, origina un diálogo entre lo que es suelo urbano, ocupado por la edificación y las cuñas de suelo rústico que penetra entre estos brazos radiales del pueblo. Diálogo que pensamos que no se agudiza en la frontera entre estos dos tipos de suelo, por la forma en que está "micro" dividida la propiedad del suelo agrícola en este término municipal y que hace que aparezca una homogeneidad de su tratamiento, sea cuál sea su localización. Este hecho es el que nos ha llevado a hacer un trazado de

JUSTIFICATIVA

delimitación adherido a la edificación como el que proponemos, si además tenemos en cuenta que el parcelario interior, de Villaralto, está sin edificar en muchas de sus zonas.

Volviendo la vista hacia el interior nos encontramos con un trazado de calles bastante peculiar en sí mismo con inflexiones, cambios de alineaciones, ensanchamientos en algunos puntos y estrechamiento en otros que en muchos casos invitar a un recorrido sugerente; rincones como el de "Las Flores" donde el tiempo parece haberse detenido y toda una serie de aspectos que hacen que Villaralto sin llegar a tener elementos que claramente lo singularicen, sea en sí mismo un pueblo singular y con carácter propio. Este carácter es el que queremos mantener con la Delimitación y sus correspondientes Ordenanzas protegiendo aquellos sitios y elementos donde éste carácter realiza un encuentro más estrecho con sus orígenes y favoreciendo una renovación gradual en otras zonas que no suponga una ruptura radical con lo que tradicionalmente el pueblo ha sido y pensamos que tienen voluntad de seguir siendo sin que esto quiera significar ni mucho menos un anquilosamiento en una forma de vida pero sí un respeto o unos valores peculiares que son perfectamente trasvasables al momento actual y compatibles con cualquier nueva tendencia o situación que puedan acarrear las actuales circunstancias.

Modificaciones PuntualesModificación Puntual nº1

El objetivo de la presente Modificación es el de incorporar al P.D.S.U. y O., las Modificaciones Puntuales que se proponen. Una vez aprobadas las mismas, su contenido se unirá al mencionado proyecto.

El carácter de este Documento viene regulado por el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento y su formulación debe sujetarse a las disposiciones legales previstas en el artículo 161 del mismo Reglamento.

La necesidad de este Documento surge a raíz de enmarcar dentro de la legalidad urbanística vigente, la actuación que se pretende de Edificación del Edificio Polivalente en el interior de la manzana anteriormente citada. La Modificación urbanística del interior de esta manzana, permitirá la reorganización interna de la misma, por el nuevo aprovechamiento.

La modificación que se propone consiste en la apertura de una nueva calle de tráfico rodado de anchura mínima 5,30 m. a través del interior de la referida manzana, que unirá las Calles General Primo de Rivera y José Sánchez, coincidiendo en su mitad con un callejón de servidumbre de paso al interior de la manzana. Anexo a esta nueva calle queda un espacio vacío interior que se propone recuperar para equipamiento público, concretamente para Edificio Polivalente/Plaza. Dicho vacío quedaría limitado en su borde Sur con otra calle, en fondo de saco, de ancho mínimo 5m., que daría paso a la servidumbre existente y que conectaría con el mercado. Aprovechando un solar sin edificar perpendicular y anexo a la pretendida calle de nueva apertura, se propone la creación de un pasaje peatonal, en planta baja, que unirá los espacios antes citados en la calle Alta, haciendo de esta forma, más permeable la actuación propuesta.

Enfatiza el carácter público de este vacío interior de manzana, el hecho de volcar al mismo, la trasera del mercado de abastos anexo a la biblioteca y vinculado a la misma, a través de un pasaje y patio, con acceso desde la calle José Sánchez. Se propone unir el mercado/biblioteca, con el interior de la manzana, conectando el pasaje existente con dicho interior.

02.03.03 AFECIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

02.03.03.01 ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

El documento de Plan General elaborado, se formula siguiendo las prescripciones y preceptos legales establecidos por la LOUA. Sería inabarcable hacer referencia a todos los aspectos legales de dicha norma con incidencia en el Plan General puesto que es el marco normativo base sobre el que se ha redactado el mismo.

Por su especial importancia y relación con el presente Estudio de Impacto Ambiental señalamos el tratamiento de esta Ley hacia el suelo no urbanizable, habiendo sido el mismo adoptado en el Plan General evaluado. Así, la LOUA ha hecho un esfuerzo para precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del

proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido la Ley identifica las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: en unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el Propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos, según la LOUA se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán asimismo, según la Ley, la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

02.03.03.02 PATRIMONIO NATURAL Y MEDIO FÍSICO

Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

La Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, sustituye a la antigua Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Propuesta por el Ministerio de Medio Ambiente, ha incorporado las dos directivas europeas fundamentales para la conservación de la naturaleza, las denominadas de Aves y de Hábitats, que hasta ahora no estaban bien asumidas, especialmente las zonas protegidas como Red Natura 2000, que abarca aproximadamente un 24% del territorio español.

Dicha Ley convierte a estas zonas protegidas, incluidas las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), las Zonas de Especial Conservación (ZEC) y los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), como la red de espacios protegidos más importante de España.

Se creará un Listado de Especies en Régimen de Protección Especial, que incorporará el actual Catálogo Nacional de Especies Amenazadas. También se desarrollará un Catálogo Nacional de Especies Exóticas Invasoras, las cuales no podrán poseerse, transportarse, traficarse y comercializarse, ni vivas ni muertas, y deberá realizarse una estrategia de control y posible erradicación.

El Título I de la Ley alude al planeamiento de los recursos naturales y mantiene como instrumentos básicos del mismo los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y las Directrices para la Ordenación de los Recursos Naturales, creados en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Las disposiciones contenidas en estos Planes constituirán un límite de cualesquiera otros instrumentos de ordenación territorial o física, prevaleciendo sobre los ya existentes. No existe en Villaralto ningún espacio natural protegido incluido en la Red de Espacios Protegidos de Andalucía (RENPA)

El Título II de la Ley 42/2007 se centra en la Red Ecológica Europea Natura 2000, compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves. Estos espacios tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación específica de espacios protegidos Red Natura 2000, con el alcance y las limitaciones que las Comunidades autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

En el término de Villaralto no existe ningún espacio incluido en la RED NATURA 2000, si bien existen lugares de interés comunitario que están relativamente cerca, que son:

- LIC- ES6130003 SIERRA DE SANTA EUFEMIA
- LIC- ES6130011 RIO GUADAMATILLA
- LIC- ES6130004 RIO GUADALMEZ
- LIC- ES6130012 RIO ZUJAR
- LIC- ES6130010 RIO GUADAMATILLA Y ARROYO DEL TAMUJAR

En cuanto a los hábitats de interés comunitario, en Villaralto están presentes los siguientes:

- 5330: Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
- 6310: Dehesas perennifolias de Quercus spp
- 6420: Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas de Molinion - Holoschoenion
- 92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba.

JUSTIFICATIVA**Ley 8/2003 de 28 de octubre de la flora y fauna silvestre y Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas.**

Esta ley autonómica se promulga en referencia al marco normativo constituido por las Directiva 79/409 CEE relativa a la conservación de las aves silvestres y por la 92/43 CEE relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres, así como por la derogada Ley Estatal 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres. Dicha ley autonómica pretende la preservación de la biodiversidad garantizando la supervivencia de las especies mediante la ordenación de la protección, conservación y recuperación de la flora y la fauna silvestre y sus hábitats, así como la regulación y fomento de la caza y la pesca para la consecución de fines de carácter social, económico, científico, cultural y deportivo.

En general, según esta Ley, la actuación urbanística no debe dañar animales silvestres en particular durante el período de reproducción, crianza, hibernación y migración ni destruir, especímenes naturales de la flora silvestre.

El Catálogo Andaluz de Especies Amenazadas recoge en su anexo II las especies de flora extintas, en peligro de extinción, vulnerables y de interés especial. En cuanto a la fauna se incluyen en el catálogo andaluz las especies que forman parte del Catálogo Nacional, incluyendo modificaciones que se recogen en el apartado B del ANEXO II. En el ANEXO III se establece la relación de las especies objeto de caza y pesca en el territorio andaluz.

**Ley Forestal de Andalucía (Ley 2/1992, de 15 de junio) y Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y Ley 10/2006, de 28 de abril, que modifica la anterior**

De conformidad con el art. 2 del Reglamento Forestal tendrán la consideración de terrenos forestales los siguientes:

a) Toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplan funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas.

b) Los enclaves forestales en terrenos agrícolas, entendiéndose por tales las superficies cubiertas de vegetación arbórea, arbustiva, de matorral o herbácea, que reúnan la dimensión y las características suficientes para cumplir alguna de las funciones citadas. En defecto de previsión expresa tendrán la consideración de enclaves forestales los terrenos de cabida superior a 5 has que se hallen cubiertos de arbolado en, al menos, un 20% de su superficie o de matorral en el 50%.

c) Los terrenos que, aún no reuniendo los requisitos señalados en los párrafos anteriores, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal.

Según el artículo 7.2. "Cuando en la elaboración del Planeamiento urbanístico se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la administración forestal.

Por otra parte, se establece también que cuando en la elaboración de instrumentos de planeamiento urbanístico previsto en el planeamiento municipal o en las posibles modificaciones o revisiones que en el futuro puedan afectarle, se prevea alterar la clasificación de terrenos forestales, entendiéndose por estos todos los incluidos en el Artículo 1 de la Ley Forestal Andaluza (Ley 2/1992, de 15 de Junio), para su conversión en suelo urbanizable o categoría análoga, el Ayuntamiento solicitará preceptivamente informe a la Administración Forestal, según lo establecido en el Artº 8.2 de dicha Ley.

No existen montes de dominio público en el término de Villaralto, pero si terrenos forestales, de escasa entidad superficial en términos generales pero de extrema relevancia para el territorio municipal en términos relativos a la superficie del municipio.

Ley 7/2010, de 14 de julio, para la Dehesa.

Dicha ley tiene por objeto favorecer la conservación de las dehesas de Andalucía, preservando, desarrollando y revalorizando su riqueza económica, biológica, ambiental, social y cultural, y promoviendo que se gestionen de una manera integral y sostenible.

Tras definir a las dehesas, la ley determina que el Plan Director de las Dehesas de Andalucía será el instrumento de planificación general para las dehesas y que dicho Plan tendrá la consideración de Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio de los previstos en el Capítulo III de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

LEY 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Destaca su artículo 33 Urbanismo y Vivienda, donde expone los principios que han de guiar a los instrumentos urbanísticos de los municipios rurales, que son entre otros:

a) Hacer compatible el desarrollo urbanístico con el mantenimiento del medio ambiente, prestando una atención especial a los municipios que se encuentran localizados dentro del área delimitada por la Red Natura 2000 y, en general, a los municipios rurales de pequeño tamaño.

b) Facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos del medio rural,

c) Fomentar la reutilización de viviendas ya existentes, la rehabilitación de viviendas y edificios, la preservación de la arquitectura rural tradicional, y la declaración de áreas de rehabilitación de los municipios rurales, a los efectos de las ayudas públicas que se determinen, con objeto de recuperar y conservar el patrimonio arquitectónico rural.

d) Desincentivar el urbanismo disperso, particularmente en las zonas rurales periurbanas

Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales

Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía y se modifica el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales aprobado por el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre

Mediante el Decreto 108/1995, de 2 de mayo, se aprobó el Plan de Lucha contra los Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Plan INFOCA). Posteriormente, se aprobó la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, cuyo objeto lo constituye la defensa de los montes o terrenos forestales frente a los incendios y la protección de las personas y los bienes por ellos afectados.

Dicha Ley 5/1999 establece diversas medidas para la prevención y lucha contra los incendios forestales. Respecto al planeamiento urbanístico establece expresamente en el artº 26.2 que el mismo recogerá las actuaciones preventivas establecidas por la Ley en sus artículos 25 y 26.1.

Así, a través del DECRETO 371/2010, de 14 de septiembre, se aprueba el Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Andalucía.

En el Apéndice del Decreto 371/2010 se relacionan aquellos municipios andaluces que, de manera total y/o parcial, están incluidos en zonas de peligro, afectados por el riesgo de incendios forestales, que tienen la obligación de elaborar, actualizar y revisar su correspondiente Plan Local de Emergencia por Incendios Forestales.

La totalidad del término de Villaralto está señalada como zona de peligro de incendios.

Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias y Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía

En estas disposiciones legales se establecen algunas determinaciones que están estrechamente relacionadas entre sí y que, a su vez, tienen implicaciones en la ordenación urbanística del Suelo No Urbanizable y que, por tanto, ha sido necesario analizar para su incorporación al Plan General.

Por su parte la Resolución de 4 de noviembre de 1996 fija provisionalmente las unidades mínimas de cultivo a que se hace referencia en la Ley 19/1995. Según se expone textualmente en la exposición de motivos de la citada Resolución la Junta de Andalucía ha considerado conveniente fijar provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza ante las dudas suscitadas acerca de la vigencia de la

JUSTIFICATIVA

Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 que estableció a nivel estatal las dimensiones de las unidades mínima de cultivo y teniendo en cuenta que el proceso de su revisión requiere tiempo para su estudio.

En la mencionada Resolución, Villaralto aparece incluido en el Grupo 1ª en la provincia de Córdoba, para el que se fijan las siguientes unidades de cultivo:

Secano: 3 has.
Regadío: 0,25 Has.

Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. de 11 de abril de 1986 (modificado este por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo y por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero) Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, y LEY 11/05, de 22 de junio, por la que se modifica la ley 10/01, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

En cuanto a las servidumbres, la Ley 9/2010 de Aguas se remite a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas.

Los usos permitidos en los márgenes de los cauces públicos, lagos, lagunas y embalses, y por tanto la ordenación del Planeamiento Urbanístico, quedan establecidos, distinguiendo:

a) Una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público. En esta zona no se pueden plantar especies arbóreas ni edificar (salvo autorizaciones para casos muy justificados otorgadas por el Organismo de Cuenca).

b) Una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. La ejecución de cualquier obra o trabajo en esta zona precisará la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

Según el Artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
- Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
- Paso para el salvamento de personas o bienes.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

El artículo 9 prescribe que en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en dicho Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de Julio.

El Plan de Prevención tiene como objetivo general la prevención y minimización de riesgos de inundaciones en los núcleos urbanos andaluces, para lo que se propone intervenir a través de la planificación territorial y urbanística,

umentando así la adaptación de los asentamientos a los cursos fluviales, siendo para ello fundamental la delimitación de los cauces públicos y de las zonas inundables.

El Plan de prevención incide en la ordenación urbanística ya que el Planeamiento Urbanístico es un instrumento esencial para prevenir y paliar los efectos de las avenidas e inundaciones de los cauces urbanos, orientando el crecimiento del casco urbano hacia las zonas con menor riesgo de inundación, estableciendo limitaciones de uso en las zonas más sensibles, así como, entre otras, velando para que los sistemas de drenaje y alcantarillado municipal cumplan los requisitos técnicos en función del nivel de riesgos del municipio.

En todo caso, la normativa del Plan se atenderá a lo dispuesto en el Plan de Prevención, en cuanto a la ordenación de terrenos inundables, y de zonas de servidumbre y policía, artículo 14 y 15.

De otro lado, según la LOUA, art 46, el planeamiento urbanístico debe contemplar las zonas con riesgo de inundación estableciendo sobre ellas el régimen de suelo no urbanizable de especial protección, con las limitaciones de uso impuestas por la legislación sectorial. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo también hace mención a los suelos con riesgo de inundación, señalando que han de preservarse de la urbanización.

El Plan de Prevención incluye un Inventario de puntos de riesgo de inundación en núcleos urbanos. Villaralto presenta un punto con dicho riesgo en el arroyo del Cedrón

El nivel de riesgo está definido como riesgo B, dentro de una clasificación de mayor o menor gravedad en A, B, C y D.

02.03.03.03 CARRETERAS

Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Este Reglamento establece tres tipos de zonas a ambos lados de las carreteras, de dominio público, de servidumbre y de afección, donde se restringen los usos y se someten a previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Se determina una línea límite de la edificación a ambos lados de las carreteras estatales, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. Los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

La Ley autonómica establece 4 zonas a ambos lados de las carreteras, de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación, y se regulan los usos permitidos en cada una de ellas.

Directiva 49/2002/CE sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental Ley 37/2003 del Ruido

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

En materia de contaminación acústica, la ley GICA establece una regulación que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, incluye una nueva definición de áreas de sensibilidad acústica, establece el fundamento legal para la elaboración de mapas de ruido y planes de acción, incorpora la posibilidad de

JUSTIFICATIVA

declarar servidumbres acústicas y establece el régimen aplicable en aquellas áreas de sensibilidad acústica en las que no se cumplan los objetivos de calidad exigidos.

Según el artículo 25 del nuevo Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero) "el planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las previsiones establecidas en este Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial en la delimitación de áreas de sensibilidad acústica, los mapas de ruido y planes de acción y en la declaración de servidumbres acústicas."

Dicho artículo establece también que la asignación de usos globales y pormenorizados del suelo en los instrumentos de planeamiento urbanístico tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica.

Por último, afirma que podrán establecerse zonas de transición para evitar que colinden áreas de sensibilidad acústica cuando la diferencia de objetivos de calidad aplicables a cada una de ellas superen 5dBA.

En concreto, el artículo 4.2 del Reglamento establece las competencias municipales en materia de ruido. Señala de entre las mismas, la de la delimitación y aprobación de las áreas de sensibilidad acústica y de las zonas acústicas especiales así como la de la elaboración, aprobación y revisión de los mapas de ruido.

En cuanto a la zonificación acústica, la Disposición transitoria tercera del Decreto 6/2012 establecía la obligatoriedad de su realización para las aglomeraciones de población igual o inferior a 250.000 habitantes con fecha previa al 24 de octubre de 2012.

En cuanto a los Mapas de ruido, según el artículo 14 del Reglamento y la Disposición adicional primera de la Ley 37/2003, los mapas de ruido de las aglomeraciones (entendiéndose las de menos de 250.000 habitantes) habrían de estar aprobados antes del día 30 de junio de 2012.

Por otro lado, el artículo 43 del Reglamento alude a la obligatoriedad de la inclusión de un estudio acústico en los planeamientos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental. El contenido de dicho estudio se establece en la Instrucción Técnica 3 del mismo Reglamento, contenido que difiere mucho del que se contempla para proyectos o infraestructuras, pues por ejemplo, no menciona la necesidad de hacer mediciones. Por otra parte, para poder realizar este estudio, es necesario que el Municipio tenga elaborados tanto la zonificación acústica como el mapa de ruidos, y los planes de acción si fueran necesarios.

Resulta de importancia reflejar los criterios de clasificación de las áreas de sensibilidad acústica que indica el Reglamento, entendiendo por áreas de sensibilidad acústica aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. La tipología de las áreas de sensibilidad acústica es la siguiente:

- a. Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
- b. Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial
- c. Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d. Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.
- e. Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.
- f. Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.
- g. Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

02.03.03.04 CONTAMINACION LUMÍNICA

DECRETO 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Ley estatal 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

El motivo de estas normativas viene del hecho de que la iluminación artificial inadecuada tiene consecuencias negativas en su entorno. Su principal efecto es el aumento del brillo del cielo nocturno, lo cual dificulta seriamente las investigaciones astronómicas y puede causar daños a ecosistemas, provocando alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos de vida nocturnos.

Evidentemente el crecimiento urbanístico implica un aumento de la iluminación en las zonas clasificadas, por lo que las nuevas determinaciones normativas habrán de tenerse en consideración para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo que contemple el PGOU.

Así por ejemplo, los proyectos de urbanización previos al desarrollo de los nuevos crecimientos habrán de contemplar las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y de sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07, que establecen las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

Por otra parte, insta a los municipios a que aprueben o adapten las Ordenanzas Municipales de protección contra la contaminación lumínica, de conformidad con las determinaciones del Reglamento que aprueba dicho Decreto en el plazo de un año desde la aprobación de su correspondiente zonificación.

La zonificación lumínica viene regulada en el artículo 6 del Reglamento Andaluz, con objeto de establecer niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades.

Así establece los siguientes tipos de áreas:

- a) E1. Áreas oscuras.
- b) E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido; terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables no incluidos en la zona E1.
- c) E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio.
- d) E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

02.03.03.05 PATRIMONIO HISTÓRICO

Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de Desarrollo Parcial de la Ley 16/1985.

Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades arqueológicas.

Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Resulta fundamental conocer si los bienes integrantes del patrimonio histórico del municipio están incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz.

El Catálogo comprende tres categorías de bienes: los de interés cultural (BIC), los de catalogación general y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

Aquellos que estén inscritos o incoados para su inscripción como bienes de interés cultural serán clasificados como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, dentro de la subcategoría denominada SNU-EP Histórico-Cultural. El resto de elementos patrimoniales no incluidos en ninguno de estos instrumentos serán reconocidos como elementos de interés que se localizan en el Suelo no Urbanizable.

Villaralto no cuenta con ningún bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, mientras que el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz no se ha constituido hasta la fecha. No existe tampoco en Villaralto ninguna zona de servidumbre arqueológica (ZSA).

En cuanto a otros bienes del patrimonio histórico andaluz existentes en Villaralto, la Delegación de la Consejería de Cultura tiene recogidos en la base de datos del Sistema de Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA) y en otros

JUSTIFICATIVA

inventarios de elementos de interés patrimonial de la provincia una serie de elementos cuya localización y descripción se trataron en los capítulos propios de la Memoria del Documento de Información que acompañaba al documento de Avance del PGOU.

Independientemente de las limitaciones o servidumbres y medidas encaminadas a la protección del patrimonio histórico y cultural establecidas en esta legislación sectorial, se ha reforzado desde el planeamiento esa protección en el caso de elementos y áreas de mayor interés. Se han identificado los siguientes grupos de elementos:

- Patrimonio etnológico: construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.
- Patrimonio natural: árboles singulares recogidos en Inventarios de la Administración.

Todos los elementos señalados en el plano de ordenación son incluidos en el Catálogo de bienes y espacios protegidos que complementa al Plan General, en cuyas fichas se establecen las determinaciones de protección de cada tipo de elemento.

02.03.03.06 VÍAS PECUARIAS

Ley 3/ 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 13.7 del Estatuto de Autonomía atribuye a la Comunidad Autónoma de Andalucía competencia exclusiva en materia de vías pecuarias. En base a esta potestad, y con sujeción al régimen jurídico de los bienes de dominio público y patrimoniales de la Junta de Andalucía, regulado en la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma, se afronta el desarrollo reglamentario de la normativa básica estatal sobre vías pecuarias (Ley 3/ 1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias) mediante el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se parte del principio de que las vías pecuarias son un elemento más en la estrategia diseñada de política de conservación de la naturaleza, sin olvidar, de otro lado, que las mismas son un tipo específico de dominio. Es por ello que el planeamiento general debe tener en cuenta la existencia de estas vías en su ámbito urbanizador para evitar entrar en colisión con la Ley. Según el Reglamento las Vías Pecuarias cuyo itinerario discurre por territorio andaluz son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma Andaluza y, consecuentemente, inalienables, inembargables e imprescriptibles. Por sus características intrínsecas tienen la consideración de Suelo no Urbanizable de Especial Protección.

Según el Proyecto de Clasificación propuesto en Mayo de 1957 las vías Pecuarias que atraviesan el término municipal de Villaralto son las siguientes:

- Nº 1. VEREDA DEL CAMINO DE HINOJOSA DEL DUQUE A POZOBLANCO.
- Nº2.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL DUQUE A VILLARALTO.-
- Nº3.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A ALCARACEJOS.-
- Nº4.- VEREDA SENDA DE LA PLATA.-
- Nº5.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A DOS TORRES.-
- Nº6.- VEREDA DEL CAMINO DE BELALCÁZAR.-

02.04. LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN

02.04.01 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL NÚCLEO URBANO

Villaralto es una población joven, que nació hace apenas cinco siglos; pero que por sus tierras han pasado todas las generaciones, incluso romanos y árabes. Podemos concluir que Villaralto nació por un pacto de viñas en los que los dueños de esos cultivos, construyeron una iglesia para ir a rezar. A partir de esta edificación, la Iglesia de San Pedro en la actualidad, empezó a surgir diferentes viviendas hasta llegar a la configuración actual del núcleo.

La historia de Villaralto comienza sobre el año 1.424 donde aparecen escritos que explican los problemas de poder de las tierras, que ocupan hoy en día el núcleo de Villaralto, entre los señores de Torremilano con los señores de Santa Eufemia. Las tierras de Villaralto pertenecían a Torremilano, uno de los dos núcleos urbanos históricos que componen en la actualidad Dos Torres. Eran tierras cultivables, fincas donde los inquilinos de Torremilano desarrollaban su actividad agrícola y ganadera. Se fueron construyendo viviendas para estas personas, con tal de no regresar de nuevo a la villa de Torremilano. Estas edificaciones se crearon en torno al eje principal que constituye en la actualidad la Calle Real y Calle San Pedro.

Posteriormente a estas viviendas se fue creando un pequeño núcleo poblacional en el que los habitantes decidieron crear un templo para ir a rezar. Surgió así la iglesia de San Pedro en torno al año 1.650. Fueron así los primeros orígenes de la villa de Villaralto, que dio su nombre a su enclave en el territorio: Villa, pequeña ciudad; y alto, ciudad sobre elevada respecto al valle de Los Pedroches.

Años más tarde, ya empezaron a llegar habitantes del resto de poblaciones colindantes: El Viso, Hinojosa del Duque, Alcaracejos... creando los ejes principales que se conservan en la actualidad. Son las calles de Sor Braulia y Viñuelas al Norte; Padre Carmelo, San Pedro y Pozo al oeste; Capitán Rico y Buen Suceso al Sur; y el eje de la calle Real y calle San Pedro que divide al núcleo en dos mitades y que lo atraviesa de este a oeste. En torno, a estos ejes se crearon las nuevas viviendas, aumentando la población considerablemente. La población llegó hasta la cifra de 2.500 habitantes.

El siguiente paso supuso un nuevo incremento de la población, llegando a sus máximos históricos. La ciudad crecía radialmente y de nuevo en torno a los ejes comentados anteriormente. La ciudad siempre ha surgido de un cruce de caminos, en el que el eje que conforma la calle Real y la calle San Pedro, ha sido el más importante. Aunque existiera menos viviendas en la que la actualidad, había mayor número de habitantes, ya que en la casas podían llegar a convivir hasta 3 y 4 familias.

Con la llegada de la modernidad, la revolución industrial y la evolución de las ciudades, la villa de Villaralto fue perdiendo habitantes. Sufrió el mismo proceso que todos las pequeñas villas durante esta época; ya que este período significa el traslado de los habitantes hacia la gran ciudad. Este es el motivo por el cual, el municipio de Villaralto pierde bastante población.

Por este motivo, el número de viviendas ejecutadas hasta la actualidad, es menor que en las épocas anteriores y el crecimiento ha retrocedido, más que estancarse. Aún así, se apostó por numerosas actuaciones urbanísticas y dotacionales que impulsaron al pueblo a un mejor desarrollo: ejecución del campo del fútbol, el polideportivo, el colectivo cultural "El Jardal", la residencia de ancianos...

Ahora mismo, la ciudad se encuentra estancada, la actividad consiste en rehabilitar viviendas antiguas y ejecutar antiguos solares, para ir colmatando los vacíos urbanos. No hay actuaciones en la periferia, pero si se están construyendo viviendas en el terreno rural; por lo que se hace necesaria de una figura de planeamiento, como es este Plan General de Ordenación Urbanística, que evite este fenómeno de construcciones ilegales en terrenos rústicos.

02.04.02 POBLACIÓN

Estructura actual de la Población

Según los datos más recientes del censo de población de 2.007, la población actual de Villaralto es de 1.356 habitantes, de los cuales 684 son mujeres y 672 son hombres. Teniendo en cuenta que el término municipal ocupa una superficie de 23,55 km², la densidad de población es de 57,58 hab/km².

JUSTIFICATIVA

De los datos disponibles deducimos los siguientes índices:

- Índice de envejecimiento: (Población mayor de 65 años / Población entre 15 y 64 años) x 100

Villaralto	62,57%	Provincia	15,86%
-------------------	--------	------------------	--------
- Índice de dependencia (Pobl. < 15 años + pobl. > 65 años / pobl. entre 15 y 65 años) x100

Villaralto	77,40%	Provincia	63,69%
-------------------	--------	------------------	--------

Estos datos nos indican que Villaralto tiene unos altos índices de envejecimiento y dependencia.

En cuanto al nivel de estudios se observa un alto índice de población analfabeta o sin estudios primarios y bajo índice de población con estudios superiores. Se puede observar en la siguiente tabla expuesta:

Analfabeta	96
Sin estudios	427
Estudios de primer grado	379
Estudios de segundo grado	377
Estudios de tercer grado	45

Tabla: Población según nivel de estudios. Año 2001. Fuente IEA

Uno de los principales factores que han influido en los movimientos poblacionales de Villaralto ha sido la emigración. La emigración se produce en el grupo de personas cuya edad está comprendida entre los 16 y 39 años. Es un hecho que la emigración no supera todos los años a la inmigración. El saldo migratorio presenta valores negativos y positivos en los últimos años, por lo que podemos afirmar que el balance global hace que los movimientos migratorios no influyan en el crecimiento ni estructura de la población de Villaralto.

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Crecimiento migratorio	5	17	13	-14	0	-18	-13	-10	16

Tabla: Crecimiento migratorio. Fuente IEA

En la composición y estructura familiar, podemos afirmar que la familia constituye la base de la organización social. El modelo predominante es el de 1 a 4 miembros, destacando las familias de dos componentes (dos adultos sin menores).

02.04.03 ESTRUCTURA ECONÓMICA

Empleo y Renta

Villaralto es un pueblo con escasa implantación industrial, por lo que la base productiva está asociada al aprovechamiento de los recursos primarios propios, lo que incluye tanto a la agricultura como a los aprovechamientos ganaderos y forestales.

El volumen de población activa refleja el inicio de un proceso importante de envejecimiento poblacional, a la vez que la todavía escasa incorporación de la mujer al mundo laboral.

Un dato muy significativo de la actividad y desarrollo de un municipio es su tasa de paro. En Villaralto tenemos una tasa de paro muy elevada, incluso si la comparamos con la de la provincia. Como suele ser habitual la tasa de paro entre las mujeres es muy superior a la de los hombres. En el año 2001 Villaralto poseía una población activa muy reducida de 627 personas, de las que hasta el 53,75% se encontraban en paro.

	Villaralto			Provincia		
	Población Activa	Población Parada	Tasa de Paro (%)	Población Activa	Población Parada	Tasa de Paro (%)
Hombres	355	136	38,31	183.700	26.900	14,64
Mujeres	272	201	73,90	107.900	33.700	31,23
Total	627	337	53,75	291.600	60.600	20,78

Tabla: Paro registrado por sexo. Año 2001. Fuente IEA

Los porcentajes mayores de ocupación corresponden al sector agropecuario, seguido significativamente por los servicios.

Agricultura	78
Industria manufacturera	27
Construcción	44
Comercio	40
Hostelería	21
Administración pública, defensa y seguridad social	32
OTROS - VARIOS	48

Tabla: Ocupación por sector económico. Año 2001. Fuente IEA

Actividades económicas. Análisis Sectorial

El sector primario está integrado por la agricultura, la ganadería y, con menor importancia la selvicultura. Se trata de un sector de enorme importancia económica, aspecto que se ha confirmado por los datos del SIMA de 1.991, según el cual más de la mitad de la población activa se concentra en el mismo.

En Villaralto la actividad predominante es la agricultura, seguida de la construcción y el comercio. En la agricultura se puede destacar la existencia de tierras labradas de herbáceos, existiendo un número importante de tierra de pastoreo y una pequeña porción de olivar.

La ganadería es una actividad importante dentro de la comarca, sobre todo en ganado ovino y bovino que llega alcanzar las 800 reses. Está seguido del sector de porcinos, caprinos, aves y equinos en mucha menor proporción.

La industria de Villaralto se ubica principalmente en la Carretera que va hacia el El Viso y su entorno y una preexistencia de naves al final de la Calle Rosales, después de la Residencia de Ancianos de la población. La industria es principalmente manufacturera y sus datos de ocupación se pueden ver en la tabla anteriormente expuesta.

Villaralto no cuenta con un sector artesanal importante y competitivo; es más, algunas de las personas que realizan estas actividades lo hacen por entretenimiento y ni siquiera comercializan sus productos, limitándose a prestarlos para alguna exposición local.

Después del sector agrario, el sector más importante del municipio es la construcción que da ocupación a 44 personas y el comercio que también arroja datos significativos de ocupación.

02.04.04 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL Y LA EDIFICACIÓN

Estado actual y Morfología Urbanística

La estructura urbano surgió de una vía principal que es que une el núcleo poblacional con Dos Torres: en la actualidad Avenida Antonio Machado, Calle San Pedro, Calle Ayuntamiento y Calle Real. A partir de este germen que denominamos "villa" surgen otras series de vías que parten desde el centro del núcleo principal, que se corresponde con la Iglesia de San Pedro; y que se comunican con los núcleos vecinos. Sobre estas vías van surgiendo los crecimientos urbanos de la población de Villaralto.

Esta expansión denominada ensanche del caso" se formaliza prácticamente a principios del siglo XIX, en una trama con un cierto trazado geométrico que se va apoyando en estas vías de comunicación. A mediados del siglo XIX, surgen las colmataciones del núcleo que va mas encaminado a cerrar el núcleo urbano de forma radial, y no de forma lineal.

A partir del conjunto formado por villa y ensanche radial del casco histórico, el crecimiento se produce a saltos mediante el adosamiento o yuxtaposición de distintas tramas residenciales. Pero este crecimiento es muy puntual, produciéndose más un crecimiento de colmatación de la trama urbana existente consistente en la rehabilitación de las viviendas ya existentes.

En el núcleo no se diferencia barriadas o crecimientos planificados, que se correspondan con los trazados ortogonales y tipologías residenciales productos de actuaciones modernas. Esta característica nos hacen

JUSTIFICATIVA

observar un núcleo sin estructuras tipomorfológicas homogéneas. El núcleo se puede entender como un único crecimiento.

Tipología Urbana y Parcelario Histórico

Respecto a las tipologías edificatorias residenciales, la casa típica de Villaralto ha sufrido una fuerte transformación en los últimos años, igual que ha sucedido en el resto de municipio del Valle de Los Pedroches.

Los requerimientos del confort y la mecanización del campo ha influido directamente sobre la distribución de la residencia. No obstante, todavía se puede identificar los tipos clásicos representativos de la arquitectura popular de Villaralto.

La tipología de vivienda dominante es la unifamiliar de dos plantas, que se desarrolla en tres o más crujías (frecuentemente las crujías interiores son ciegas), estando destinada la planta baja a vivienda organizada a ambos lados de un corredor central que desemboca en la cocina, pieza principal de la casa tradicional, que se funde con la sala y se abre al corral. En muchos casos la planta alta se destina a desván o "sobrao", con escasa altura; y en el caso que se destine a vivienda presenta mayor altura.

Un gran número de casas tradicionales presentan estructura de bóvedas de arista de impecable ejecución, lo que permitía soportar los pesos de los materiales almacenados en la planta de desván.

En general el estado de conservación es bueno en los edificios habitados, ya que el progresivo decrecimiento de la población ha dado lugar a que existan muchas viviendas deshabitadas, la mayor parte de ellas en mal estado. En los últimos años se están produciendo diversas actuaciones edificatorias, cada vez más numerosas, que al no respetar las constantes tipológicas y ambientales propias de la población, están ocasionando la progresiva degradación del paisaje urbano.

El granito y la cal forman el soporte de esta arquitectura popular, que presenta un paisaje de tejados rojizos de teja cerámica curva.

Quedan algunas edificaciones ganaderas dentro del perímetro urbano. Hasta hace unos años, los rebaños se guardaban en los grandes corrales interiores, que aún conservan vacíos las manzanas de Villaralto. Las exigencias higiénicas han ido alejando estos rediles al suelo agrícola inmediato al casco urbano, donde han aparecido cobertizos y cercados para acoger al ganado.

Aparte de estos cobertizos han aparecido en las pequeñas hazas que rodean el casco navas y cocheros que tienen como función inmediata almacenar el grano y la maquinaria y aperos de labranza, ya que los cortijos han sido abandonados casi en su totalidad.

El equipamiento comercial se encuentra disperso por el núcleo urbano, al igual que el equipamiento público, aunque también existen zonas concentradas en los bordes del núcleo urbano, como es el caso de los Equipamientos Deportivos de Piscinas y Pistas Polideportivas en el entorno de la Ermita de San Rita.

El suelo urbano se dedica a uso residencial, que se ocupa con vivienda unifamiliar, salvo en pequeñas actuaciones aisladas con vivienda plurifamiliar. Existen grandes vacíos interiores de manzanas, que se cultivan con hortalizas o con árboles frutales.

- Ermita del Cristo
- Cruz de Santa María
- Antigua Fábrica de Harina
- Casa Museo del Pastor
- Yacimiento arqueológico de Casa de la Mora
- Conjunto de sarcófagos visigodos
- Pozo de las cadenas
- Pozo de la Fábrica
- Pozo de las Viñas
- Pozo Nuevo los Rosales
- Pozo Casa de la Mora
- Fuente de la Hondariza
- Conjunto de arquitectura tradicional popular

02.04.05 ELEMENTOS Y SECTORES DE INTERÉS HISTÓRICO

En el análisis sobre valoración patrimonial identificamos los elementos o edificaciones en base a su interés histórico, artístico o ambiental del municipio. De su análisis se desprenderán los criterios de protección para su protección, recuperación y puesta en valor. En este contexto y a efectos de su futura regulación tenderemos a la adscripción de los niveles de protección, a la establecida en la Normativa de valoración catastral (RD. 1020/1993).

Del análisis del municipio, así como de las bases de datos de Patrimonio Histórico Andaluz y demás inventarios patrimoniales de la provincia de Córdoba, podemos sacar el siguiente listado:

- Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
- Ermita Santa Rita

JUSTIFICATIVA

02.05. DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

02.05.01 EQUIPAMIENTOS

Se ha identificado y clasificado el equipamiento urbano y dotacional al analizar la realidad urbanística actual, valorando la ordenación y las necesidades futuras en función de la tipología y estado de cada unos de ellos.

En primer lugar realizaremos una clasificación de los mismos en relación a sus usos y actividades. Tendremos los siguientes tres grandes bloques de equipamientos:

- a) El equipamiento educativo
 - o C.E.I.P. Nicolás del Valle
 - o biblioteca-sala de estudio
- b) El equipamiento deportivo – recreativo
 - o campo de Fútbol
 - o Pista polideportiva
 - o Piscina Municipal y pistas polideportivas
- c) El equipamiento de servicios de interés público y social
 - o Ayuntamiento
 - o Colectivo Cultural El Jardal
 - o Residencia de Ancianos San Pedro
 - o Museo del Pastor
 - o Centro de Salud
- d) El equipamiento religioso
 - o La Iglesia de San Pedro
 - o La iglesia de Santa Rita
 - o La ermita del Cristo

02.05.02 ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres de Villaralto está configurado por un conjunto de pequeñas plazas, un parque al lado del Colegio en la Avda. Parque y zonas verdes de pequeña entidad en viales: Avda. Federico García Lorca, C/ Real y Avda. Parque; también a la entrada del núcleo en algunos de los ejes de comunicación con otras poblaciones de alrededor (caso eje Dos Torre, Avda. Antonio Machado).

Como no existen áreas de extensión del núcleo urbano, no podemos observar las creaciones de nuevas zonas verdes; salvo en el entorno de la Iglesia de Santa Rita y en la residencia de Ancianos, que se han creado unas grandes masas arbóreas, que juntos con el mobiliario urbano diseñado, se crea una espacio agradable y descanso para los habitantes de Villaralto.

Estamos, pues, ante una estructura básica formada por los diferentes espacios libres a nivel y de carácter local, que mínimamente garantizan un espacio público continuo y adecuado a las actuales necesidades de la población.

No podemos hablar, por tanto, de la existencia de un sistema general de Espacios libres que forme parte de la estructura y modelo de ciudad. Estamos ante un déficit, no sólo teórico sino real.

Se especifica a efectos de información y análisis una tabla resumen del sistema de áreas libres y zonas verdes; con su grado de ejecución, el tratamiento global, superficie y su estado en relación a la urbanización:

	situación	grado ejecución	tratamiento	estado	superficie
V1	C/ Sor Braulia - Plaza	ejecutado	Plaza Urbana Fuente Arbolado Bancos	Bueno	130 m ²
V2	C/ Real	ejecutado	Arbolado Vial Bancos	Bueno	156 m ²
V3	Plaza de la Iglesia	Ejecutado	Plaza Urbana Arbolado Bancos Fuente	Bueno	362 m ²
V4	Plaza Don Bartolomé Peralbo	Ejecutado	Plaza Urbana Arbolado Bancos Fuente Papeleras	Bueno	152 m ²
V4	Plaza del Museo del Pastor	Ejecutado	Plaza Urbana Bancos Fuente	Bueno	90 m ²
V5	Plaza Colectivo Cultural "El Jardal"	Ejecutado	Plaza Urbana Bancos Fuente	Bueno	225 m ²
V6	Plaza Huertas	Ejecutado	Plaza Urbana Arbolado Bancos Fuente	Bueno	78 m ²
V7	Parque Avda. Parque	Ejecutado	Zona Ajardinada Arbolado Bancos Fuente Juegos Niños	Bueno	1.790 m ²
V8	Avda. Parque	Ejecutado	Zona Libre Ajardinada Arbolado Bancos	Bueno	669 m ²
V9	Iglesia de Santa Rita	Ejecutado	Zona Libre Arbolado Bancos Estancia	Bueno	4.596 m ²
V10	Residencia de Ancianos	Ejecutado	Zona Libre Arbolado Bancos	Bueno	900 m ²

JUSTIFICATIVA

02.06. TRÁFICO Y MOVILIDAD

02.06.01 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA EXISTENTE

El análisis de la red viaria parte, necesariamente, de la propia conformación histórica morfológica de la estructura urbana actual de Villaralto. Esta conformación se corresponde con el cruce de caminos en la que deriva la ciudad actual.

Por este motivo la red viaria urbana podemos clasificarla en diferentes grupos en función de sus características y servicios dentro de la estructura de la ciudad:

- **Carreteras y vías de circunvalación:** Vías estructurales de carácter interterritorial que por sus condiciones de borde o travesía son utilizadas tanto por el tráfico urbano como por el tráfico de tránsito. Estas son:
 - o CO-7408: Procedente de Alcaracejos
 - o CO-7407: Procedente de Villanueva del Duque
 - o CO-9032: Conectado con el núcleo urbano de Hinojosa del Duque
 - o CO-7411: Comunica Villaralto con El Viso.
- **Vías primarias:** Configuran la red de tráfico más importante del núcleo y se identifican con los principales ejes urbanos e históricos: Calle Nueva, Calle Constitución, Calle Pozo, Avenida Andalucía, Calle Capitán Rico, Calle Buen Suceso, Calle Fuentes, Calle Sor Braulia, Calle Padre Carmelo, Avenida Antonio Machado, Calle San Pedro, Calle Ayuntamiento, Calle Real y Avenida Federico García Lorca.
- **Vías secundarias:** Vías que si bien no poseen un grado de tráfico específicamente alto, poseen cierta capacidad de ordenación dentro de las estructuras urbanas sectorizada de Villaralto. Supone los ejes internos de las estructuras urbanas de cada sector analizado: Calle Lucero, Avenida Parque, Calle Cervantes, Calle Prados, Calle Huertas, Calle Jardines, Calle José Sánchez, Calle Colectivo Cultural "El Jardal", Calle Alta, Calle Rosales, Calle María Cristina, Calle Flor, Calle Esperanza, Calle Norte, Calle Travesía de Herradores, Calle Tejar, Calle Pastores, Calle Herrería, Plaza Don Bartolomé Peralbo, Calle Iglesia, Calle Viñuelas, Calle Virgen, Calle Donantes de Sangre, Calle Francios Fernández, Calle Manuel Gómez Caballero y Calle Alfonso XIII.
- **Vías Terciarias:** Supone la red viaria complementaria a los dos grupos anteriores; y que se ha utilizado para definir calles traseras, callejas, vías sin pavimentar que rodean a manzanas, pequeñas travesías interiores de manzanas. Vías que aunque no hay mucho tráfico se utilizan como medio para acortar tramos más extensos en su longitud.
- **Vías Peatonales:** Supone una red viaria escasa en el núcleo urbano, estando solo en este grupo la Calle de La Feria que conecta la Avenida Federico García Lorca con las Instalaciones municipales de pistas polideportivas y piscinas, la calle alrededor de la Calle San Pedro, y pequeñas plazas en el interior del núcleo.

02.06.02 LAS CARACTERÍSTICAS DEL TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

Tráfico Rodado

El tráfico urbano tiene como viarios fundamental los ejes y ronda definidos en el apartado anterior.

La accesibilidad al núcleo se hace difícil en el caso del tráfico pesado, ya que es un cruce que presenta un grave conflicto funcional y que provoca una interrupción, a veces prolongada en el tiempo, del ritmo de la marcha.

El tráfico interior del casco, donde la insuficiencia en el dimensionamiento de los viales locales obliga a una serie de recorridos en bucle y tramos de doble dirección acentúan, en horas punta, la problemática de la permeabilidad del tráfico.

Existen cuatro únicas calles de sentido único que son la Calle Alfonso XIII, la Calle Ayuntamiento, la Calle Buen Suceso y la Calle Pastores, que debido a sus dimensiones tan pequeñas, es imposible plantear un doble sentido, ya que además tenemos que sumar la actitud de los habitantes que suelen aparcar sus vehículos delante de sus parcelas o viviendas, sin estar permitido en algunas ocasiones.

Dadas las características del viario, se hace necesario replantear el esquema actual, en particular en la accesibilidad al centro del casco, donde incide la problemática general de insuficiencia de viaria, inexistencia de aparcamientos y concentración de actividades.

Hay que buscar una especie de "ronda", que circunde al núcleo urbano. De esta manera evitamos que los vehículos agrícolas pesados entren en el pueblo, y provoque el deterioro de las vías urbanas; en las que en algunos casos, van desde el ensuciamiento de las vías, hasta la rotura de algunos tramos de calzada debido al peso que soportan.

El tráfico Peatonal

La circulación del peatón en el núcleo de Villaralto resulta normalmente aceptable, y su estado en general es admisible, si bien debido a escasez del dimensionamiento de las calles, el acerado posee normalmente unas dimensiones mínimas, no acordes con las necesidades actuales y la normativa vigente. No obstante, debido a la escasa circulación del tráfico rodado en el viario local, el tráfico peatonal se desarrolla normalmente por la propia calzada.

Las únicas calles peatonales, aunque también, son utilizadas por vehículos, son la calle que conecta la C/ Colectivo Cultural "El Jardal" con la C/ Alta, y la calle que rodea la Iglesia. La otra calle es la calle donde se ubica cada año la feria, que conecta la Avda. Federico García Lorca con los equipamientos deportivos municipales y piscinas, en el entorno de la iglesia de Santa Rita. El resto de tráfico peatonal se concentran en pequeñas plazas dispersas por el núcleo urbano y en el parque de al lado del colegio público situado en la Avda. Parque.

Aparcamientos

El estacionamiento y aparcamientos de vehículos se realizan siempre en áreas de libre estacionamiento: zonas de viario o plaza, señalizadas o no. Los aparcamientos siempre es en hilera o en serie; en la que la mayoría de los casos están en un lado de la acera y en contadas ocasiones, cuando las dimensiones del vial lo permiten en las dos. Los aparcamientos en batería solo se da en una de las aceras de la Plaza Don Bartolomé Peralbo, más próximo a la Calle Herrería.

El aparcamiento en serie es el más habitual, dado el dimensionado de las calles y está permitido en todas las calles en las que su sección y sentido del tráfico lo permiten. En general el criterio consiste en permitir el estacionamiento en el lateral contrario al giro permitido. No obstante se indica normalmente la prohibición de aparcamiento en todos los cruces o giros para posibilitar el mismo.

El transporte Público

En Villaralto el transporte público urbano no existe, ni es necesario dada la escala del núcleo. Si dispone a diario de un servicio de líneas regulares de Autobuses que comunican Villaralto con el resto de Poblaciones de alrededor y con Córdoba capital.

Las paradas de los autobuses están ubicadas en la Avda. de Andalucía, pasando la C/ Lucero y antes de llegar al cruce de la Avda. Federico García Lorca con la C/ Pozo.

JUSTIFICATIVA**02.07. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS****02.07.01 ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO**

Toda la población cuenta con el servicio de abastecimiento de agua.

La procedencia del agua es del Pantano de La Colada, situado en el término municipal de El Viso.

El abastecimiento al núcleo urbano de Villaralto se realiza de un centro de producción, de depósitos, situados al este de la población. Más concretamente en la carretera de Dos Torres, en el ámbito rural denominado Pozo Ciego. Se trata de tres depósitos de unos 3 metros de altura y unos 10 o 12 metros de diámetros.

La red de distribución existente se realiza en fibrocemento casi en su totalidad. También se utiliza PVC y polietileno y los diámetros oscilan entre los 60 y 200 mm, llegando a los 50 mm en el caso de tuberías de polietileno.

02.07.02 ALCANTARILLADO Y VERTIDOS

La red es de tipo unitario, evacuando aguas pluviales y residuales en una sola red de recogida, y cubre todo el núcleo urbano.

En Villaralto existen cuatro puntos de vertidos que se han reconducidos hacia una estación de bombeo para su vertido al Arroyo Cedrón.

Los colectores existentes son en su totalidad de fibrocemento de diámetros que oscilan entre los 250 y 350 mm. Aunque hay casos puntuales en donde los diámetros son de 500 mm y las conducciones de polietileno y diámetro 50 mm como es el caso de la Calle Rosales.

02.07.03 ENERGÍA ELÉCTRICA

La empresa suministradora es ENDESA SEVILLANA y su distribución comienza en la Subestación Eléctrica de Pozoblanco. Toda la instalación es competencia de Industria Pecuarias de Los Pedroches. La red general discurre por la carretera A-3177 Pozoblanco – El Viso. Esta línea es aérea.

Cuando entra en la población de El Viso, llega a un Centro de Seccionamiento denominado "Los Quintos". De ahí parte la distribución hacia Villaralto, mediante un pequeño tramo subterráneo, para luego ser aéreo. Esta red es de baja tensión que se une con una segunda red a media tensión que sale del Centro de Seccionamiento "El Viso", que se encuentra en la misma calle que el primero. Ambas redes van entrelazadas hasta Villaralto.

Las dos líneas, entrelazadas discurre en paralelo por la carretera que une El Viso con Villaralto, la carretera CO-7411. Discurre aérea sustentada por postes de rollizos de madera. En general el suministro de energía se estima medio; por lo que respecta al estado general de la red, salvo algunos tramos, se encuentra en buen estado.

El número estimado de viviendas sin electrificación es casi nulo, y las entidades de población del término municipal disponen de electrificación en su totalidad.

02.07.04 ALUMBRADO PÚBLICO

El porcentaje estimado del casco urbano que dispone de iluminación es prácticamente del 100% y la red se caracteriza por su heterogeneidad.

Las luminarias son de tipo incandescente o de vapor y se resuelve normalmente con luminarias de pared en el núcleo urbano; y de báculo en los viales de aproximación y exteriores al núcleo poblacional.

La red de alumbrado pública existente está distribuida a través de calles y espacios públicos, pero es necesario resaltar el mal estado de los cuadros de distribución y de ciertas luminarias, en especial, las empotradas que han sufrido un alto proceso de deterioro.

02.07.05 RED DE TELEFONÍA

Se caracteriza por su capacidad de distribución a todos los puntos del núcleo urbano. El operador es Telefónica y su central está ubicada al final de la Calle Padre Carmelo.

Toda la red existente se ejecuta aérea, por cable empotrada en las paredes de las viviendas a las que abastece. En las calle Padre Carmelo, calle Iglesia y Calle Ayuntamiento, la red se canalizada en conducción de PVC de 110 mm de diámetro.

JUSTIFICATIVA

02.08. VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA**02.08.01 SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES**A nivel del medio físico

- El término municipal de Villaralto se ubica en el centro del batolito pedrocheño presentando una morfología alomada y describiendo un continuo valle-interfluvio muy suave con pendientes que rara vez superan el 5%. Existen por tanto escasas limitaciones constructivas, a excepción de las limitaciones de tipo litológico derivadas de los afloramientos frecuentes de los materiales graníticos.
- La cantería está muy extendida en toda la comarca de los Pedroches, como consecuencia de la abundancia y buena calidad de los materiales pétreos. Al sur del término municipal de Villaralto, se localizan varios ejemplos de estas canteras "circunstanciales" que actualmente se encuentran en estado de abandono, coincidiendo con los asomos de roca granítica. También se pueden ver ejemplos de estas canteras en el camino de Dos Torres, al N del cerro de las Cumbres, o bien al noreste del municipio. Estas pequeñas canteras abandonadas constituyen hitos geológicos y etnológicos dignos de protección e incluso revalorización como recursos enriquecedores del paisaje. Se ha detectado como algunas de estas canteras abandonadas son empleadas como vertedero, originando un impacto ambiental inadmisibile.
- El agua subterránea susceptible de ser almacenada y por tanto aprovechada es aquella alojada en la red de fracturas y diaclasas que afecta a los granitos, creando una red de pequeñas cavidades rellenas por el manto de alteración arenoso y por las aguas que ocupan sus huecos intersticiales. Esta red de diaclasas y fracturas son aprovechadas por la población para la creación de pozos artesanos que plagan la superficie del territorio en los lugares donde la red de fracturas produce un recurso hídrico considerable. Villaralto es un claro ejemplo de la utilización de la red de fracturas graníticas y filonianas. Si observamos la nutrida red de pozos tanto públicos como privados cercana al núcleo, tenemos una idea del gran aprovechamiento del agua contenida en las fracturas y diaclasas. Esta red de pozos constituye también un legado de valor etnológico que merece ser protegido.
- Los cursos de agua superficiales que atraviesan el territorio están en su mayoría desprovistos de vegetación riparia, la cual solo está presente en los arroyos que atraviesan los escasos terrenos forestales del municipio. Sería conveniente restaurar las riberas de los arroyos que cruzan las tierras labradas o abandonadas ya que con ello se retiene más el agua y se enriquece el paisaje, a la vez que se crean biotopos para albergar multitud de especies faunísticas.

A nivel del medio biótico

- La vegetación y la fauna son los factores ambientales más influyentes en la zonificación y valoración ambiental del término municipal de Villaralto.
- Existen dentro del término municipal Hábitat de Interés comunitario cuya conservación ha de procurarse según lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y Biodiversidad, por lo que la regulación de usos en las áreas donde estos hábitat estén presentes, ha de ser consecuente con su protección.
- Los campos cerealísticos y los pastos conforman un ecosistema que atrae a multitud de especies animales, sobre todo aves esteparias muchas de ellas incluidas en el Catálogo de Flora y Fauna Amenazadas de Andalucía y en los anexos de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre.

A nivel del paisaje

- Se diferencian dos zonas conformadas por componentes paisajísticos muy distintos: las dehesas y las llanuras cerealísticas.

- Los campos de secano conforman un paisaje sin naturalidad pero, sin embargo posee componentes perceptuales que conforman "escenas" dignas de protección. La comunidad vegetal no resulta por si sola ser un componente paisajístico de relevancia; sin embargo la fauna diversifica visual y auditivamente el paisaje de Villaralto, de modo que las aves esteparias son las protagonistas móviles de la estampa de estas grandes llanuras cerealísticas.
- La otra gran unidad paisajística presente en Villaralto la conforman las dehesas del sur y del noroeste. Es un paisaje más irregular, diverso, y también propio del valle de los Pedroches, donde la mano del hombre ha sabido mantener unos valores naturales que conforman estampas muy bellas y apreciadas, sobre todo por la población urbanita. Así, Villaralto cuenta con una muy pequeña extensión pero extraordinaria muestra de uno de los más singulares y característicos paisajes de Andalucía constituyendo un recurso de especial interés para actividades recreativas y para el turismo ecológico y rural.
- Entendemos que el paisaje rural natural o agrícola está perfectamente "adornado" con elementos materiales cuya pervivencia resulta esencial para la continuidad del verdadero paisaje de Los Pedroches
- La imagen que ofrece el núcleo de Villaralto no es una estampa de una belleza extraordinaria, más bien es una imagen sencilla, pero a la vez armoniosa lo cual le confiere un valor que la hace digna de ser protegida frente a implantaciones desordenadas que la puedan desvirtuar.

02.08.02 SOBRE EL TERRITORIO CONSTRUIDO

- En lo referido a vías de comunicación artificiales y estructurantes del territorio, el término de Villaralto no es una excepción en el contexto del norte de la provincia de Córdoba, donde debido a factores físicos, históricos y económicos no se ha desarrollado una red de carreteras que permita unas comunicaciones fluidas.
- No existe a fecha de Marzo de 2009 ningún sistema de depuración de las aguas residuales que son vertidas directamente a cauce fluvial. En la actualidad se están terminando las obras de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) donde serán depuradas las aguas de Villaralto y El Viso y situada en este último término municipal. Desde el actual punto de vertido de Villaralto, se están llevando a cabo las obras de los colectores a través de los que habrán de conducirse todas las aguas residuales hasta la nueva EDAR.
- El término de Villaralto cuenta con un único núcleo de población, que se enclava en el centro del municipio, configurándose como un asentamiento compacto, sin tensiones urbanísticas, ni dispersión importante de edificaciones en el espacio periurbano.
- No existen en el territorio edificaciones residenciales en densidad elevada como para que pudieran dar lugar a un fenómeno espontáneo de parcelación. A pesar de ello el parcelario del municipio de Villaralto está extremadamente dividido existiendo una segregación de las fincas tan llamativa que resulta en ocasiones muy difícil encontrar un motivo o fin de la misma, pudiendo suponer un alto riesgo frente a la implantación de edificaciones al margen de la legalidad.
- No existe en Villaralto ningún suelo clasificado para uso industrial, por lo que algunas de las escasas edificaciones industriales existentes se emplazan en el suelo no urbanizable, en el área periurbana del núcleo.
- La mayoría de los municipios de la comarca de los Pedroches presentan un escaso número en cuanto a equipamientos y servicios se refiere; Villaralto no es una excepción, eclipsado como hemos dicho por el gran centro rural que supone Pozoblanco.
- Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, Villaralto no cuenta con ningún bien inscrito en el Catálogo General del patrimonio Histórico Andaluz. Por otra parte, no existen Zonas de Servidumbre arqueológica (ZSA). Analizando la base de datos del Sistema de Patrimonio Histórico Andaluz (SIPHA) y los demás inventarios de elementos de interés patrimonial de la provincia de Córdoba, señalamos como elementos con interés patrimonial del territorio los pozos y fuentes que se distribuyen por casi todo el territorio municipal.

JUSTIFICATIVA**02.08.03 SOBRE EL MEDIO URBANO**

El medio urbano de Villaralto se identifica exclusivamente en el núcleo principal, no existe ninguna otra forma o asentamiento que pueda, ni siquiera mínimamente, responder a tal concepto.

Se trata, por tanto de un medio mononuclear, y en principio así debe seguir siéndolo, no parece adecuado ni sostenible otra opción.

El núcleo principal concentra toda la actividad y servicios urbanos propios de los asentamientos en áreas rurales. Por su evolución histórica presenta una morfología radial en la que a partir de un asentamiento inicial, los crecimientos se ha ido desarrollando a lo largo de los caminos que lo comunican con otros asentamientos y ciudades: generando manzanas mediante el establecimiento de viales, ubicados posiblemente sobre límites de propiedad.

Al contrario que otros municipios del mismo área geográfica las manzanas no son de grandes dimensiones y los vacíos no constituidos en su interior son más reducidos excepto en aquellas que conforman el actual borde urbano, cuyo límite externo no está cerrado. Como consecuencia de ello los bordes urbanos están muy indefinidos, a lo que también contribuye la proliferación de edificaciones aislados junto al núcleo.

El Ayuntamiento ha desarrollado una línea de actuaciones mediante la cual, en distintas posiciones y distancias ha procedido a la apertura de caminos, de carácter rural y sin continuidad en sus tramos, que han conformado parcialmente un recorrido exterior, sobre todo para tránsito de vehículos agrícolas. En pocos casos esta red debe ser cierre de los ámbitos urbanos que se establezcan, pero cuyo entorno habrá que controlar para evitar asentamientos junto a sus trazas.

Como se ha citado en la Información Urbanística no se deduce dinámica alguna que de una línea de actuación tendente a proyectar desarrollos urbanos más allá de la propia conformación del tejido existente y siendo muy conscientes de la cantidad de patrimonio edificado sin uso que existe.

En líneas generales en el medio urbano las previsiones y determinación del Plan General de Ordenación Urbanística deben tender a:

- Cualificar el sistema de espacios urbanos existente,
- Proteger el patrimonio edificado y el paisaje urbano y del medio físico del entorno.
- Recoger y dar viabilidad e instrumentar las iniciativas municipales (zonas de Equipamientos Deportivos y Ocio Zona Industrial).
- Impedir asentamientos en la zona sur por la imposibilidad de evacuar normalmente a la red de saneamiento.
- Clasificar y ordenar los bordes urbanos estableciendo un crecimiento limitado, con capacidad de instalación de equipamientos y con suelos destinados a la edificación de vivienda protegida, al menos en la cantidad que establece la legislación vigente.
- Establecer un sistema de Normas y Ordenanzas Urbanísticas adecuado al municipio, que además de los contenidos propios, pormenorice determinaciones que controlen procesos de edificación, de implantación de usos que están alterando el carácter urbano dentro del núcleo, de calidad de entorno y de edificación ...

03.01. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**03.01.01 DESCRIPCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO**

El modelo urbano propuesto tiene en cuenta el desarrollo de las necesidades surgidas en el término municipal de Villaralto durante los últimos años. El núcleo urbano presenta una total consolidación y se encuentra definido por el entorno rural y paisajístico que le rodea. La expansión de este núcleo poblacional es pequeña y controlada, tendiendo a desarrollarse siempre hacia los ejes de penetración del casco. Los crecimientos han sido limitados y centrándose siempre en la periferia del núcleo urbano de Villaralto.

Por tanto, se trata de una expansión controlada, se construyen viviendas formando conjuntos de pequeño tamaño y siempre dentro de los límites urbanos.

La falta de un planeamiento que desarrolle nuevos crecimientos, es causa fundamental, de la lenta expansión del municipio. En la actualidad solo existe un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, donde no se propone nuevos crecimientos. Podemos decir que el trabajo urbanístico se ha interrumpido al no desarrollar nuevos planeamientos que establezcan las líneas de desarrollo y expansión de Villaralto.

Solo existe una pequeña modificación, para el desarrollo de un interior de manzana mediante la apertura de una calle. Por este motivo, comentamos que el desarrollo ha sido sostenido, controlado y puntual.

El modelo territorial propuesto en el Plan General de Ordenación urbanística se apoya en claros criterios de sostenibilidad, que definen estrategias de desarrollo económico y urbanístico de manera compatible con los límites que impone la consecución de un balance ambiental y urbano positivos.

Con el desarrollo del Plan General se intenta crear las dotaciones necesarias para todo el término municipal, que por sus características, deben ser distribuidas en función de las necesidades, entre los ejes de expansión del núcleo poblacional.

Respecto a la clasificación del suelo no urbanizable hay que decir que ha tenido en cuenta el ámbito donde se encuentra incluido el término municipal de Villaralto. Este ámbito nos establecerá las condiciones de desarrollo, protección y valoración de los elementos paisajísticos.

03.01.02 JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUADA INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DISPUESTA EN LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES Y EN EL CONJUNTO DE LA LEGISLACIÓN

El suelo del término municipal de Villaralto queda clasificado dentro de los tres regímenes marcados tanto por la Ley del Suelo Estatal como por la vigente Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Esta citada Ley establece en su Título II las posibles clases de suelo, sobre el que marca los efectos más importantes, esto es, la regulación del derecho de propiedad, estableciendo los distintos derechos y deberes que tienen los propietarios en función de la clase de suelo que dispongan.

En Villaralto se ordena el suelo mediante la clasificación de éste en las tres posibles categorías marcadas por la Ley; esto es, suelo urbano, suelo urbanizable y no urbanizable.

El suelo urbano está reglado, es decir, no es discrecional su delimitación y debe hacerse siguiendo los preceptos establecidos en el artículo 45 de la LOUA, en función de su grado de consolidación como núcleo de población y de urbanización existente.

Solo se ha clasificado una bolsa de suelo urbano, que se corresponde con la delimitación de suelo urbano de Villaralto, si bien con los ajustes que señalamos y justificamos en los posteriores apartados s para cada categoría de suelo urbano.

TITULO III: DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

JUSTIFICATIVA

- a) **Suelo urbano consolidado:** Sólo se clasifica el núcleo poblacional de Villaralto y los ámbitos dotados con urbanización completa. Lo constituye la trama urbana actual, es decir, los suelos dotados con todas las infraestructuras para hacer posible las actividades marcadas por la calificación de los suelos y en general, éstos poseen la condición de solares. Así queda clasificado como suelo urbano una **superficie global** de total de **416.380,64 m²** incluidos los SISTEMAS GENERALES adscritos a la categoría de suelo urbano de superficie total **57.177,60 m²**. Prácticamente coincide con la delimitación establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, salvo varias ampliaciones en vías urbanas ya consolidadas y que presentan todas las infraestructuras urbanas. Estas modificaciones se justifican pormenorizadamente en el apartado 3.3.
- b) **Suelo urbano no consolidado:** En el núcleo poblacional de Villaralto se categoriza bajo esta clasificación tres áreas de reforma interior. Su introducción supone **33.038,23 m²** de suelo, que junto con el suelo urbano consolidado alcanzar la superficie de **449.418,87 m²**. La inclusión de suelos en esta categoría obedece a distintas razones que a continuación tratamos de exponer. Por un lado, se integran en esta categoría de suelo los terrenos perimetrales y en continuidad con la trama urbana consolidada que, en su ordenación, se integrarán con estos últimos en una malla urbana coherente y en condiciones de conectarse de manera inmediata con los servicios urbanísticos básicos marcados en el artículo 45 de la LOUA. Estos terrenos son los que conformarán junto a la trama actualmente consolidada los bordes urbanos a consolidar y recibirán, de manera inmediata los nuevos usos demandados y a desarrollar. Por otro lado, pertenecen a esta subclasificación de suelo, terrenos que, estando dentro de la trama urbana consolidada, no poseen una urbanización con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones necesarias para el desarrollo de los usos y deben ser incluidos en esta categoría de suelo, concretamente el interior de una gran macromanzana. Las áreas de reforma interior definidas son las siguientes:
- Área de Suelo Urbano No Consolidado Padre Carmelo, en la calle Padre Carmelo junto a la pista polideportiva de tenis.
 - Área de Suelo Urbano No Consolidado prolongación de la calle Capitán Rico hasta enlazar con la Residencia de Ancianos
 - Área de Suelo Urbano No Consolidado Padre Carmelo, gran vacío urbana existente en el interior de la macromanzana situada entre las calle Padre Carmelo y San Pedro.

El suelo urbanizable es aquel que, estando todavía en una situación de uso rural o natural, el planeamiento general lo delimita para que, mediante las operaciones de urbanización oportunas, pase a formar parte de la trama urbana donde se desarrollen las actividades marcadas en el documento de planeamiento. Este tipo de suelo sólo se contempla para el desarrollo del núcleo principal, sin sectores dispersos sobre el territorio

Al igual que para el suelo urbano, la LOUA establece para esta clase de suelo varias categorías.

- a) **Suelo urbanizable sectorizado:** Se categoriza como suelo urbanizable sectorizado, un solo sector destinado a uso (industria), y que buscan la consolidación de los bordes del municipio. Como establece el artículo 47 de la LOUA se trata de "absorber los crecimientos previsibles". Se ha considerado esta sugerencia presentada en la fase de Avance del documento de Plan General de Villaralto, bolsa de suelo inmediata a la Residencia de Ancianos. Esta bolsa de suelo se ordenarán mediante el oportuno Plan Parcial, destinándose al uso global e industrial, siendo previsible su desarrollo en un período de tiempo relativamente breve. Se clasifican como suelo urbanizable un total de **43.952,14 m²s**:
- b) **Suelo urbanizable no sectorizado.** Se categoriza como suelo urbanizable no sectorizado un amplio ámbito, en la zona sureste que colinda con el suelo urbano denominada "El Hornillo" y que está comprendida entre la carretera CO 7409 a Dos Torres por el norte y la carretera CO 7408 por el sur. Este ámbito de superficie **73.188,67 m²s** permitirá conectar el suelo urbano residencial con la bolsa de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos situados al este del núcleo urbano, en la carretera a Dos Torres.

El resto del término municipal de Villaralto queda clasificado como **suelo no urbanizable**, de acuerdo a las determinaciones establecidas en el artículo 46.1 de la LOUA. De acuerdo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anteriormente citado, este suelo se categoriza en los siguientes apartados:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, se delimitan diversos ámbitos en función de distintas normativas.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, en el que además se definirán los yacimientos arqueológicos.
- c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

03.01.03 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Como objetivo general se trata de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento válido y adecuado a la problemática local. Los criterios particulares de la ordenación urbanística, básicamente se establecen a dos niveles.

Por lo que además de lo anteriormente señalado cabe resaltar la importancia que durante el proceso de redacción del Plan General ha tenido la aprobación y puesta en marcha de la nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el nuevo Reglamento de Disciplina Urbanística, Decreto 60/2010; y el nuevo Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones en suelo no urbanizable. También se tienen en cuenta la aprobación del Pliego de Prescripciones Técnicas para la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbanística por parte de la Dirección General de urbanismo en el mes de diciembre de 2003; los criterios e instrucciones sobre su aplicación planteados en enero y febrero de 2004 por el Servicio de Ordenación del Territorio y urbanismo de la Delegación de Córdoba; y la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) en junio de 2006.

De la misma forma, en la fijación de los objetivos del PGOU de Villaralto han sido tenidas en cuenta las determinaciones establecidas en el POTA y especialmente las relativas al Modelo de Ciudad, expresadas en el apartado nº45 de la Sección 4 del Capítulo 1 del Título III "Estrategias de Desarrollo Territorial" que a continuación se reproduce:

"Artículo 45. Modelo de ciudad (N). Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

- 1- *El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.*
- 2- *De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.*

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.
- 3- *Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.*
 - a) *En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencia que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencia (urbanizaciones residenciales*

JUSTIFICATIVA

suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

- b) *En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter mono funcional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras.*

La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

- c) *En las ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.*
- d) *Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garanticen su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.*

- 4- *Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*

- a) *La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente."*

El documento de Plan General elaborado, además de formularse siguiendo las prescripciones y preceptos legales establecidos por la LOUA y POTA, trata de recoger con la mayor fidelidad posible y sin perder la coherencia global del documento los criterios establecidos por el Pliego de Condiciones referido anteriormente, estableciendo de una forma clara en todas sus determinaciones gráficas, escritas o mediante fichas la diferenciación entre aquellos contenidos que pertenecen a la ordenación estructural de los que son propios de la ordenación pormenorizada."

Podemos sintetizar los objetivos generales que persigue el Plan en los siguientes:

- Conformar una regulación de las distintas formas de ocupación del territorio de modo que se refuerce una estructura municipal integrada en la comarca del Valle de Los Pedroches, potenciando los valores agrícolas, paisajísticos y bióticos existentes e impidiendo la formación de núcleos de población no deseados.
- Potenciar mediante su definición o mejora los elementos que sustentan la estructura general y orgánica del territorio para viabilizar una mayor comunicación e interrelación con los municipios vecinos, procurando así regenerar actividades de desarrollo económico y social dentro de Villaralto.

- Conducir los usos del suelo hacia un mejor manejo y utilización racional de los recursos naturales, de forma que se respeten las determinaciones de las legislaciones sectoriales en materia de aguas, vías pecuarias, biodiversidad..etc.
- Asumir los criterios de ordenación establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía para este tipo de municipios.
- Definir dentro del modelo urbano las barreras naturales y urbanísticas, como elementos estructurantes del desarrollo urbanístico.
- Establecer como sistema general de espacios libres del municipio, estableciendo las reservas y potenciando la oferta de grandes zonas verdes, que sean capaces de absorber las nuevas necesidades de esparcimiento y relación. Conformándose como piezas estructurales en el modelo general de la ciudad, en relación a los nuevos crecimientos.
- Integrar y conectar las estructuras urbanas existentes y futuras a partir de la definición y concepción del modelo y estructura de la ciudad. Equilibrar el desarrollo de la ciudad a través de la implantación de modelos edificatorios coherentes con la diversidad topográfica y paisajista de cada área. Diseñar el modelo de ciudad a partir de la integración de las diferentes áreas residenciales e industriales, y su articulación con las diferentes piezas urbanas estructurales.

JUSTIFICATIVA**03.02. RED DE SISTEMAS GENERALES****03.02.01 SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

No existe uniformidad de criterios en cuanto a la clasificación del viario; sin embargo existe unanimidad en cuanto a la necesidad de que exista una jerarquía viaria. Dicha jerarquía permite que, tanto por parte del peatón como del automovilista, se identifique de forma “cuasi” instintiva la priorización y las condiciones del uso de cada una de las vías en particular.

Para la clasificación se manejan distintos criterios que dan lugar a distintos tipos de géneros o clases. Es usual considerar tipologías diversas por distintas causas:

- Por el inicio y final de trayecto teórico
- Por sus características de diseño: geometría, intensidad, velocidad...
- Por el medio territorial atravesado
- Por su compatibilidad y priorización de uso

Esta última jerarquización es la que más afecta a un planeamiento del ámbito que nos ocupa, ya que la clasificación, de acuerdo a este criterio, marcará los “territorios de los tráficos peatonales y rodados”. Las vías urbanas tienen distintas zonas dedicadas, en un caso, a los vehículos y, en otro a los peatones. Esta segregación espacial no siempre es posible; existen puntos concretos en los que se produce una discontinuidad en los circuitos peatonales, o una intersección entre el espacio destinado a los vehículos y el destinado a los peatones. En estas zonas solo cabe la posibilidad de hacer una segregación temporal, de forma que no sean usadas al mismo tiempo por el tráfico rodado y el peatonal.

La planificación ha de abordar el diseño del vial como elemento priorizador de la tipología de tráfico, segregando o integrando a peatones y vehículos. De igual forma que se estudia en el diseño urbano el tráfico rodado, el uso peatonal del viario debe ser objeto de estudio meditado y pormenorizado en el planeamiento de rango inferior al Plan General. No cabe considerar, en un futuro, la acera como la zona residual de la calzada. Los circuitos peatonales, las posibles densidades de peatones, la ubicación de pasos de calzada, el diseño de intersecciones, sentidos de circulación y giros... deben ser estudiados para que exista la menor confrontación entre el tráfico peatonal y el de motor, cuando éstos hayan de convivir.

La clasificación del viario la hacemos, según las ideas recogidas en los párrafos anteriores, de acuerdo a criterios de funcionalidad. Esta clase de tipificación nos marca la priorización entre peatones y vehículos, disminuyendo la accesibilidad de estos últimos a medida que el vial se va adentrando en las calles estrechas del núcleo urbano histórico.

La tipología adoptada para el término municipal de Villaralto nos lleva a la siguiente clasificación por rangos de vías:

- a) Carreteras: Son las vías de tráfico rodado de alto grado de utilización, así como las de unión entre ellas atravesando o bordeando el núcleo urbano, por lo que se caracterizan por la mezcla de un tráfico no urbano generado o atraído por las zonas contiguas a la vía. Dependiendo de si acaba en la rama urbana o la circunvala la red viaria primaria puede convertirse en una penetración o en una ronda. Su proximidad a la zona urbana implica la comunicación interurbana con la urbana. La penetración sigue una traza aproximadamente lineal y según esté más o menos interior a la ciudad predominará el tráfico urbano o el interurbano por lo que debe haber una gradación en el diseño adecuándolo a su función en cada uno de los tramos. La ronda rural propuesta cumple una misión de descongestionamiento del tráfico, además de evitar que la maquinaria pesada agraria penetre hacia el interior del núcleo provocando problemas en las vías internas del municipio. Debe estar diseñada de forma que quede totalmente integrada en el carácter rural que le rodea, sin alterar las condiciones del entorno; ya que es un viario que podemos denominar “de alternativa agraria y descongestión”.

- b) Vías Primarias: Son las de acceso al núcleo urbano, dando continuidad a los colindantes y tramando las vías de carácter superior. Es decir los ejes de comunicación con los municipios colindantes: Dos Torres, Alcaracejos, El Viso, Villanueva del Duque...
- c) Viario Medio: Son aquellas vías que tienen una cierta importancia en la estructura y organización espacial de los diferentes usos, o que por su longitud salen fuera del ámbito del barrio o distrito, pero que no poseen las condiciones suficientes de continuidad o capacidad para ser clasificadas dentro de las vías primarias.
- d) Viario Local: Son las calles de los barrios o del núcleo urbano, que aseguran el acceso a la residencia o actividad implanta en su ámbito. La función principal es el acceso a los usos situados en sus bordes. El tráfico urbano es casi exclusivo y su diseño prima la actividad local sobre la comunicación entre zonas.
- e) Viario Peatonal: Las destinadas a la circulación de peatones.

JUSTIFICATIVA

03.02.02 LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

En este apartado, de forma muy esquemática, se marcan unas pautas básicas sobre la afección que, algunos elementos singulares de la ciudad, provocan sobre las infraestructuras. Entre estos equipamientos hay algunos que son, en la mayoría de las veces, únicos y ya están implantados. No es previsible que exista una modificación de su ubicación, por lo que la afección actual debe permanecer invariable en el futuro. Otros, sin embargo, existen actualmente en un número determinado pero podrían aumentar, por lo que habría que considerar las posibles afecciones si se contemplase la colocación de alguno de ellos en las nuevas zonas urbanas.

En el Plan, se define la calificación de los sistemas locales y generales de forma pormenorizada. Por economía de la representación gráfica se representan de forma agrupada los usos relativos a dotaciones y equipamientos locales así como los correspondientes a sistemas generales. La correspondencia dentro la nomenclatura definida en los planos para los sistemas de espacios libres y equipamientos y los usos que incluyen son los siguientes:

PLANIMETRÍA	USOS QUE SE INCLUYEN	
SISTEMAS GENERALES		
SG-EL- <i>Espacios Libres</i>	Espacios libres, parques, jardines, recinto ferial. Optativamente los planeamientos que los desarrollen podrán asignar usos dotacionales y de equipamientos en espacios libres.	
SG-EQ	<i>Equipamiento Escolar</i>	Educativo
	<i>Equipamiento Deportivo</i>	Deportivo
	<i>Equipamiento Socio-Cultural</i>	Sanitario, asistencial, religioso cultural, administración, servicios públicos, cementerio
SG-IS <i>Infraestructuras y servicios</i>	Viario (comunicaciones), infraestructuras, transportes	
SISTEMAS LOCALES		
EL <i>Espacios Libres</i>	Jardines y Juegos niños (zona verde)	
EQ	<i>Equipamiento Deportivo</i>	Deportivo
	<i>Equipamiento Escolar</i>	Educativo
	<i>Equipamiento Socio-Cultural</i>	Sanitario, asistencia, cultura, social, servicios religiosos

Analizando el sistema de Espacios Públicos y Equipamientos, los sistemas generales y locales calificados comprenden las existentes y los resultantes de las actuaciones previstas en el Plan que a continuación se detalla:

a) SISTEMAS GENERALES:

Atendiendo al nivel de influencia en la articulación territorial y/o urbana del municipio, funcionalidad y ámbito de servicio preferente, los sistemas generales pueden ser de interés supramunicipal o municipal.

Sistemas generales de interés supramunicipal, integrado por aquellos terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular.

Sistemas generales de interés municipal, integrado por los restantes sistemas que el municipio establece por considerarlos necesarios para conformar una adecuada estructura de articulación territorial y/o urbana, y cuya funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio de que, en determinados casos, puedan asumir funciones supramunicipales.

En el caso de Villaralto los Sistemas Generales clasificados son exclusivamente de interés municipal.

SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES. SG-EL.

Pertencen al sistema general de espacios libres, aquellos elementos del mismo con mayor incidencia en la ordenación urbana y territorial del municipio que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, agrupados por clases de suelo:

IDENTF.	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²	Situación
SG EL-1	PLAZA NUEVA	748,00	c/ Constitución
SG-EL-2	PARQUE "LA ERMITA"	2.046,03	Camino de Dos Torres
SG-EL-3	RECINTO FERIAL	3.737,84	Camino de Dos Torres
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	3.569,57	Camino de Dos Torres

Plaza Nueva

Corresponde a una pequeña manzana junto a la c/ Constitución, de propiedad municipal que tras la demolición de la edificación se convertirá en un espacio rectangular destinado a la configuración de una Plaza Nueva que atendiendo a su situación céntrica en el caco urbano, permitirá el esponjamiento del tejido urbano y la rehabilitación urbana.

Parque la Ermita .

Comprende dos espacios cualificados entorno a la Ermita de Santa Rita, área de afluencia y uso general principalmente en época de fiestas.

Recinto Ferial

Situada en el gran área de Sistemas Generales de la zona este de la ciudad desarrollada recientemente y apoyada en la carretera CO-7409.

Ampliación Recinto Ferial

Comprende los suelos al sur del actual Recinto ferial pendientes de ejecutar.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS. SG-EQ.

Pertencen al sistema general de equipamientos, aquellos elementos del mismo que tienen un carácter fundamental o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de equipamientos, agrupados por clases de suelo:

IDENTF	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²	SITUACIÓN
SG EQ-1	AYUNTAMIENTO	160,00	C/ Real.
SG EQ-2	C. DOCENTE INFANTIL Y PRIMARIA <i>C.E.I.P. Nicolás del Valle</i>	2.550,00	Avenida Parque
SG EQ-3	CAMPO DE DEPORTES	8.685,00	Calle García Lorca
SG EQ-4	PISCINA Y PISTAS POLIDEPORTIVAS	16.295,06	Camino de Dos Torres
SG-EQ-5	RESIDENCIA TERCERA EDAD	12.567,00	Calle Capitán Rico
SG-EQ-6	ESCUELA TALLER	11.952,43	Carretera del Viso
SG EQ-7	CEMENTERIO	10.347,63	Carretera del Viso

JUSTIFICATIVA

Residencia de la tercera edad

Se trata de un edificio de reciente construcción y actualmente en ampliación situado al sur del núcleo urbano junto a la carretera CO-7407, próxima al suelo urbano pero fuera de sus límites.

La edad media de los habitantes de Villaralto es muy elevada por lo que este tipo de equipamientos resultan ineludibles y altamente demandados.

Entendemos justificada así la inclusión de este edificio dentro del Sistema General de Equipamientos.

Piscinas y Pistas Polideportivas.

A la entrada del núcleo por la carretera CO-7409, se emplazan las piscinas municipales, muy cerca de la ermita de Santa Rita en una zona que se va conformando como el área de expansión recreativa de los habitantes de Villaralto.

Escuela Taller

Se trata de una parcela donde existe construida una edificación destinada a escuela taller, estando prevista su ampliación a otras actividades del mismo carácter, se emplaza en la carretera CO-7411, antes de llegar a la entrada del cementerio.

Cementerio

El cementerio de Villaralto se encuentra a unos 600 m del núcleo, a la izquierda de la carretera CO-7411 en dirección a El Viso.

Se trata de un recinto rodeado con muro encajado en cuyo interior se eleva un gran número de árboles, en su inmensa mayoría, como es típico de estos lugares, de la especie ciprus spp, incluyendo una pequeña ampliación hacia el norte. Es un referente para los habitantes del pueblo, y por ello lo entendemos dentro del Sistema General de Equipamientos.

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. SG-IS

Pertencen al sistema general de infraestructuras y servicios los elementos integrantes de dicho sistema que son fundamentales o de primer nivel para la articulación de la estructura urbana y territorial así como para la adecuada funcionalidad urbana y la prestación de determinados servicios municipales.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clases de suelo:

El ámbito de protección, las limitaciones, condicionantes, régimen de autorizaciones, etc. será el establecido por las respectivas normativas reguladoras.

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de infraestructuras y servicios, agrupados por clases de suelo:

IDENTF	DENOMINACIÓN	situación
SG IS-1	DEPOSITOS AGUA VILLARALTO	NO URBANIZABLE
SG IS-2	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO agua potable	NO URBANIZABLE
SG IS-3	EMISARIO DE SANEAMIENTO A E.D.A.R	NO URBANIZABLE
SG IS-4	RED CARRETERAS	NO URBANIZABLE
SG IS -5	RONDA CAMINO CIRCUNVALACIÓN	NO URBANIZABLE

Depósitos de agua y red general de abastecimiento

Actualmente Villaralto se abastece a través de unos depósitos que se emplazan al sureste núcleo a una cota alta 607 y que accede desde un camino que parte de la carretera CO- 7.408, por el cual transcurre la red general de abastecimiento.

El Plan recoge la protección efectiva de dicha infraestructura, estableciendo la oportuna calificación como sistema general de infraestructura territorial.

Emisario de Saneamiento A E.D.A.R

Con la reciente ejecución y puesta en servicio de la Estación Depuradora de Biodiscos de Villar alto y El Viso L situada en el término municipal del Viso se clasifica como Sistema General de Infraestructuras la red de Saneamiento Integral que conecta con dicha EDAR

Red de carreteras

El Plan asegura la protección de la red de carreteras, además de considerarla como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, calificándola como sistema general de infraestructura territorial. Se especifica en el siguiente apartado.

Ronda Camino Circunvalación

La estructura urbana de Villaralto, perfectamente definida, delimitada, producto de su historia y comunicado perfectamente con los municipios colindantes, configura una red radial, en el que se articula su crecimiento. Para acortar tiempos de recorrido, graduar la accesibilidad y posibilitar una clara jerarquización del viario, la propuesta que se hace se basa en la descongestión de los ejes principales de acceso. Los nuevos crecimientos se desarrollan en función de las líneas de crecimiento que marcan estos ejes de comunicación. Igualmente se pretende la creación de un viario a modo de ronda que evite que los vehículos agrarios pesados agrarios , penetren por el interior del municipio. Esta "semi-ronda rural" de carácter totalmente rural, bordearía completamente el municipio por una red de caminos existentes de propiedad municipal.

JUSTIFICATIVA

b) SISTEMAS LOCALES:

Se califican como espacios libres locales los existentes, tanto las plazas y zonas verdes principales como las pequeñas plazas y jardines.

El Plan, mediante actuaciones sistemáticas, obtiene pequeños espacios libres que vienen a cualificar el entramado urbano y ordenar los espacios de reforma. En la planimetría se identifican los mismos mediante su calificación.

Los espacios libres existentes actualmente, calificados como sistemas locales, son los siguientes:

TIPO DE SISTEMA LOCAL	Denominación	Situación
EL-V Espacios Libres	Plaza	Calle Iglesia, Entorno Iglesia San Pedro
	Espacio Libre	Plaza de Don Bartolomé Peralbo
	Plaza	Calle Buen Suceso, Entorno Museo
	Espacio Libre	Calle Real
	Plaza	Calle Sor Braulia
	Espacio Libre	Calle Real, Entorno Fábrica de Harina
	Plaza	Entorno Colectivo Cultural El Jardal
	Espacio Libre	Calle Huertas
	Zonas verdes	Avenida Parque, Entorno Colegio
	Espacio Libre	Avenida Parque y Avenida Andalucía
EQ-E Educativo	Biblioteca	Calle José Sánchez
	Sala de Estudio	Calle José Sánchez
EQ-D	Pista Polideportiva Tenis	Calle Padre Carmelo
EQ-S Socio-Cultural	Iglesia de San Pedro	Calle Iglesia
	Iglesia de Santa Rita	Camino de Dos Torres
	Iglesia del Cristo	Calle Padre Carmelo
	Colectivo Cultural El Jardal	Calle Constitución
	Mercado de Abastos	Calle José Sánchez
	Centro de Convivencia	Avenida Parque
	Centro Guadalinfo	Calle Padre Carmelo
	Consultorio	Calle Buen Suceso
	Museo del Pastor	Calle Buen Suceso
	Fábrica de Harina	Calle Real

03.02.03 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

La circulación exterior y aquella que surge hacia el interior de forma lineal provocan, la existencia de áreas en las que no existe una clara priorización. Se provoca, con ello un tráfico que por tener recorridos dudosos, aumenta el tiempo de estancia en la zona y por tanto su intensidad.

La estructura urbana de Villaralto, perfectamente definida, delimitada, producto de su historia y comunicado perfectamente con los municipios colindantes, configura una red radial, en el que se articula su crecimiento. Para acortar tiempos de recorrido, graduar la accesibilidad y posibilitar una clara jerarquización del viario, la propuesta que se hace se basa en la descongestión de los ejes principales de acceso. Los nuevos crecimientos se desarrollan en función de las líneas de crecimiento que marcan estos ejes de comunicación. Igualmente se pretende la creación de un viario a modo de ronda que evite que los vehículos agrarios pesados, penetren por el interior del municipio. Esta "semi-ronda rural" de carácter totalmente rural, bordearía completamente el municipio por una red de caminos existentes y otros a crear nuevos.

No obstante se busca una reducción de la movilidad, conforme nos vamos adentrando en el centro histórico más consolidado. La disminución de movilidad sería de tal forma que el conductor establezca conscientemente la relación adecuada entre la accesibilidad y la movilidad.

La estructura del municipio, desde el Plan, se resuelve con tres grados de movilidad. Estos grados se irían disminuyendo desde el primero hasta el tercero; siendo el tercer nivel la movilidad local del municipio y por tanto la más reducida:

a) Primer Grado de Movilidad:

Se correspondería con el viario territorial y con mayor densidad de tráfico, tanto pesado como ligero. Por tanto, serían las vías de penetración al núcleo urbano:

- CO-7408, acceso desde Alcaracejos
- CO-7407, acceso desde Villanueva del Duque
- CO-9032, acceso desde Hinojosa del Duque
- CO-7411, acceso desde El Viso

b) Segundo Grado de Movilidad:

Sería el trazado de un viario urbano-territorial, que se complementa con la creación de la ronda rural que bordea al municipio. Se crearían dos anillos de movilidad.

El primero, más exterior, el que constituye esta ronda. Sería una movilidad reducida para el tráfico pesado de vehículos agrarios y de menor uso para los habitantes de la población.

El segundo, más interior y más urbano, constituido por la Avenida García Lorca, Calle Padre Carmelo, Plaza Bartolomé Peralbo, Calle Herrería, Calle Real, Calle Alfonso XIII, Calle Constitución y Calle Pozo. Esta circulación más o menos radial podría soportar un tráfico más pesado, ya que se produce por las calles del municipio de mayor dimensión y con más plazas de estacionamiento. Además sería una circulación más rápida.

c) Tercer Grado de Movilidad:

Se correspondería con el viario interior del núcleo urbano histórico. Se correspondería con el trazado urbano local. Las dimensiones del viario son tales que no permite la circulación de cierto tipo de tráfico. Por lo que debemos limitar las intensidades de tráfico en estas calles para su descongestión.

La disposición de plazas de aparcamientos se encuentra muy limitada y de escaso número, por lo que habrá que plantear reservas de espacios para el estacionamiento de vehículos y zonas de carga y descarga.

JUSTIFICATIVA

03.02.04 SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

La nueva ordenación urbanística del municipio exige la adaptación de las redes de infraestructura urbanas existentes a las nuevas condiciones de solicitud funcional.

En el siguiente apartado se realiza una descripción propositiva de las mejoras estructurales necesarias en los servicios urbanos principales para satisfacer las demandas de los nuevos sectores de suelo urbanizable, para lo que se seguirá el siguiente esquema escalonado:

- En primer lugar se realizará un análisis cuantitativo de las nuevas demandas para cada sector agrupándolas por criterios zonales y temporales.
- En segundo lugar, se tendrá en cuenta que Villaralto dispone de una serie de recursos, que aparentemente se estiman suficientes para dotar de la infraestructura necesaria a los nuevos crecimientos.
- En tercer lugar, se describirá el esquema funcional en "alta" para cada infraestructura, haciendo hincapié en los ajustes estructurales que necesita cada una y la reserva de suelo que se prevé para la ejecución de instalaciones principales.
- Finalmente se describirán de forma sucinta las trazas previstas para las nuevas redes de distribución indicando los sectores a los que deberán garantizar el desarrollo infraestructural y su desarrollo progresivo.

El objetivo principal de estas propuestas es el de establecer un esquema racional y anticipado para el desarrollo infraestructural del municipio, tratando de huir de la prolongación puntual de redes para cada sector sin un criterio integral.

Lógicamente, el dimensionado y las trazas definitivas han de materializarse constructivamente en los respectivos proyectos de urbanización de los suelos urbanizables sectorizados. Estos sectores se desarrollarán en distintos espacios geográficos y temporales pero el esqueleto funcional idóneo para el desarrollo urbanístico de Villaralto propuesto en el presente Plan General es el que se ha plasmado gráficamente en los planos.

03.02.04.01 ABASTECIMIENTO Y SUMINISTRO

El abastecimiento al núcleo urbano de Villaralto se realiza de un centro de producción, de depósitos, situados al este de la población. Más concretamente en la carretera de Dos Torres, en el ámbito rural denominado Pozo Ciego. Se trata de tres depósitos de unos 3 metros de altura y unos 10 o 12 metros de diámetros.

La cuantificación de las demandas sería las siguientes:

- Usos residenciales Entre 300 y 250 litros p/plaza p/día
- Coeficiente punta 2,5
- Usos industriales 4000 m³/Ha/año
- Usos comerciales 10.000 litros por día por cada 100 m² comercial

Para los nuevos desarrollos urbanísticos, la demanda prevista es de 460.000 litros-día, dando un suministro de 12,78 l/s. Para lo cual se tienen dos opciones, o bien instalar una nueva conducción de 150 mm desde el depósito, o bien aumentar la sección de la actual.

Los materiales a emplear serán de polietileno o fundición dúctil.

Las secciones serán función de la demanda de cada sector, que se deberá especificar en los proyectos de urbanización de cada intervención.

Se deberá cumplir toda la normativa vigente en la actualidad y las Normas Urbanísticas que acompañan a este documento.

03.02.04.02 ALCANTARILLADO Y VERTIDOS

La red de alcantarillado de responde fundamentalmente a la trama urbana actual, orientada a cuatro puntos de vertido que en la actualidad se están reconduciendo hacia una misma estación de bombeo. El punto vertido definitivo sería al Arroyo Cedrón. La red es de tipo unitario, evacuando aguas pluviales y residuales en una sola red de recogida, y cubre todo el núcleo urbano.

La red de recogida de aguas pluviales de cada sector de suelo urbanizable habrá de dimensionarse particularizadamente teniendo en cuenta sus condiciones superficiales y su ordenación específica, de la cual dependerá su coeficiente de escorrentía.

Para cuantificar los vertidos de aguas residuales se ha estimado un 90% como porcentaje de retorno de la red de abastecimiento. Los coeficientes de escorrentía que se han de adoptar, según los diferentes tratamientos superficiales, serán:

- Terreno natural 0,80 – 0,30 en función del tipo de terreno (cultivo, piedra, arena...)
- Pavimentos 0,95
- Cubiertas 1,00
- Espacios Libres 0,35 (para zonas ajardinadas, zonas pavimentadas 0,95)

La base de cálculo para aguas pluviales se realizará según la Figura B.1 mapa de isoyetas y zonas pluviométricas, del Código Técnico de la Edificación en su Documento Salubridad, Sección Evacuación de Aguas CTE-DB-HS5 considerando que existe una precipitación de 70 mm/hora.

Para los nuevos desarrollos urbanísticos se establecen redes de alcantarillado separativas. En las zonas de ampliación consolidadas se mantienen redes unitarias ya que la afección es mínima.

Las redes de aguas pluviales evacuará a cauces públicos y las redes de aguas residuales se conectarán con la red principal que conecte a la depuradora.

Los materiales a emplear serán de polietileno CN-8 mínimo, PVC ó hormigón en masa ó reforzado, dependiendo de la sección a emplear y obtenido en el cálculo de los proyectos de urbanización de cada sector.

Se deberá cumplir toda la normativa vigente en la actualidad y las Normas Urbanísticas que acompañan a este documento.

03.02.04.03 ALUMBRADO PÚBLICO

En el núcleo urbano la iluminación se resuelve normalmente con luminarias de pared, empotradas en las viviendas de los núcleos urbanos, y farolas de báculo, siendo la distribución trenzada sobre las fachadas de la edificación. Se resuelve luminarias de báculos en las principales calles del municipio. Igualmente se utiliza habitualmente en espacios públicos, parques y plazas.

Las luminarias son de tipo incandescente o de vapor y se resuelve normalmente con luminarias de pared en el núcleo urbano; y de báculo en los viales de aproximación y exteriores al núcleo poblacional.

La nueva red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de baja tensión. Las bases de cálculo y de cuantificación se hará de acuerdo al nuevo Reglamento de Eficiencia Energética en instalaciones de Alumbrado Exterior.

Se diseñará luminarias con principios de sostenibilidad, que sean principalmente de bajo consumo y no produzcan demasiada contaminación lumínica.

Para los desarrollos periféricos la red de alumbrado público será preferentemente subterránea y será necesaria la implantación de un cuadro de mando en cada una de las zonas (Residencia, Pinganete y El Hornillo).

JUSTIFICATIVA

En la zona de Fábrica de Harina y Padre Carmelo, los circuitos será ampliación de los existentes o bien nuevos suministrándose de los cuadros de mando de la zona.

La lámpara a emplear será de bajo consumo. La distribución tanto en báculos como en mural será en función de la zona.

La infraestructura de Alumbrado Público se ajustará a la normativa de Eficiencia Energética, reglamento de baja Tensión o cuanta legislación se apruebe al respecto. Además deberá cumplir la Normativa Urbanística que complementa este Plan General de Ordenación Urbanística.

03.02.04.04 ENERGÍA ELÉCTRICA

La empresa suministradora es ENDESA SEVILLANA y su distribución comienza en la Subestación Eléctrica de Pozoblanco. Toda la instalación es competencia de Industria Pecuarias de Los Pedroches. La red general discurre por la carretera A-3177 Pozoblanco – El Viso. Esta línea es aérea.

Cuando entra en la población de El Viso, llega a un Centro de Seccionamiento denominado “Los Quintos”. De ahí parte la distribución hacia Villaralto, mediante un pequeño tramo subterráneo, para luego ser aéreo. Esta red es de baja tensión que se une con una segunda red a media tensión que sale del Centro de Seccionamiento “El Viso”, que se encuentra en la misma calle que el primero. Ambas redes van entrelazadas hasta Villaralto.

Las dos líneas, entrelazadas discurre en paralelo por la carretera que une El Viso con Villaralto, la carretera CO-7411. Discurre aérea sustentada por postes de rollizos de madera.

Desde los centros de transformación, salen líneas de abastecimiento para las viviendas mediante unas líneas empotradas en las fachadas de las mismas. Aunque existe en algunos momentos postes que ayudan a la línea a realizar cambios de dirección para abastecer a otras manzanas. Toda esta red, es obviamente, en baja tensión.

Para la cuantificación de los consumos se han empleado los criterios de previsión de potencia descritos en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, según el cual:

- Uso residencial 7.360 w/vivienda electrificación Básica
9.200 w/vivienda electrificación Elevada
- Uso residencial 100 w/m²
- Uso industrial 125 w/m²

Se empleará un coeficiente de simultaneidad según el número de viviendas de cada sector en función de lo establecido en la nueva reglamentación vigente.

Se considerarán los coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial expuestos en la Instrucción de la Dirección General de Industrias, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad.

En general, cada sector de suelo urbanizable tendrá que prever su conexión y tramo correspondiente de red en media tensión, además de los centros de transformación correspondientes según la previsión de cargas y ordenación propuesta.

Igualmente, una vez determinada con exactitud la demanda eléctrica de cada sector, se tendrá que prever la ejecución posterior de una red de distribución en baja tensión que llegue a los puntos de consumo finales.

Para los núcleos secundarios se propone la prolongación de redes en media tensión que conecten los circuitos ya existentes con los nuevos anillos perimetrales propuestos según su situación geográfica.

La red de distribución en Media Tensión será toda subterránea. Se anillará con la red existente.

Tanto la red de media, baja y centros de transformación cumplirán la reglamentación vigente y las Normas Urbanísticas que acompañan a este documento.

JUSTIFICATIVA

03.03. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

03.03.01 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La propuesta elaborada para el núcleo urbano de Villaralto trata de dar respuesta de manera integrada al conjunto de objetivos marcados en la fase de Diagnóstico, Objetivos y Estrategias. En el contexto del planeamiento urbanístico se entiende por integración a la utilización conjunta y coordinada de los instrumentos que la legislación de suelo pone a disposición del planeamiento para el desarrollo de los fines que esta propia legislación le establece.

Estos instrumentos en el caso de los Planes Generales son fundamentalmente cinco:

- Definición de la estructura urbana, que comprende el establecimiento de los sistemas principales de comunicaciones, espacios libres y dotaciones.
- Clasificación del suelo, que significa la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- Calificación del suelo, es decir, el establecimiento de los usos globales y pormenorizados y de sus intensidades para los suelos urbanos y urbanizables.
- Programación, mediante el que se determina el orden en que deberán llevarse a cabo las previsiones del planeamiento.
- Equidistribución, como el instrumento que permite distribuir de forma homogénea, según las clases de suelo, las cargas y beneficios derivados de la ejecución de las propuestas de planeamiento.

La propuesta de ordenación se apoya fundamentalmente en los tres primeros instrumentos citados: definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo; ya que son estos los que realmente definen la forma urbana pretendida y explican suficientemente la imagen final de ciudad proyectada, incorporándose la gestión y programación a partir de la ordenación general con el fin de viabilizar las propuestas y adecuarlas a la necesaria compensación entre las distintas áreas de suelo, incidiendo de esta forma también en el contenido de ordenación anteriormente definido.

Sin embargo, que se trate de instrumentos legalmente definidos de forma separada, no implica que los mismos hayan de utilizarse segregadamente, ni que deba existir una jerarquía entre ellos en todos los casos.

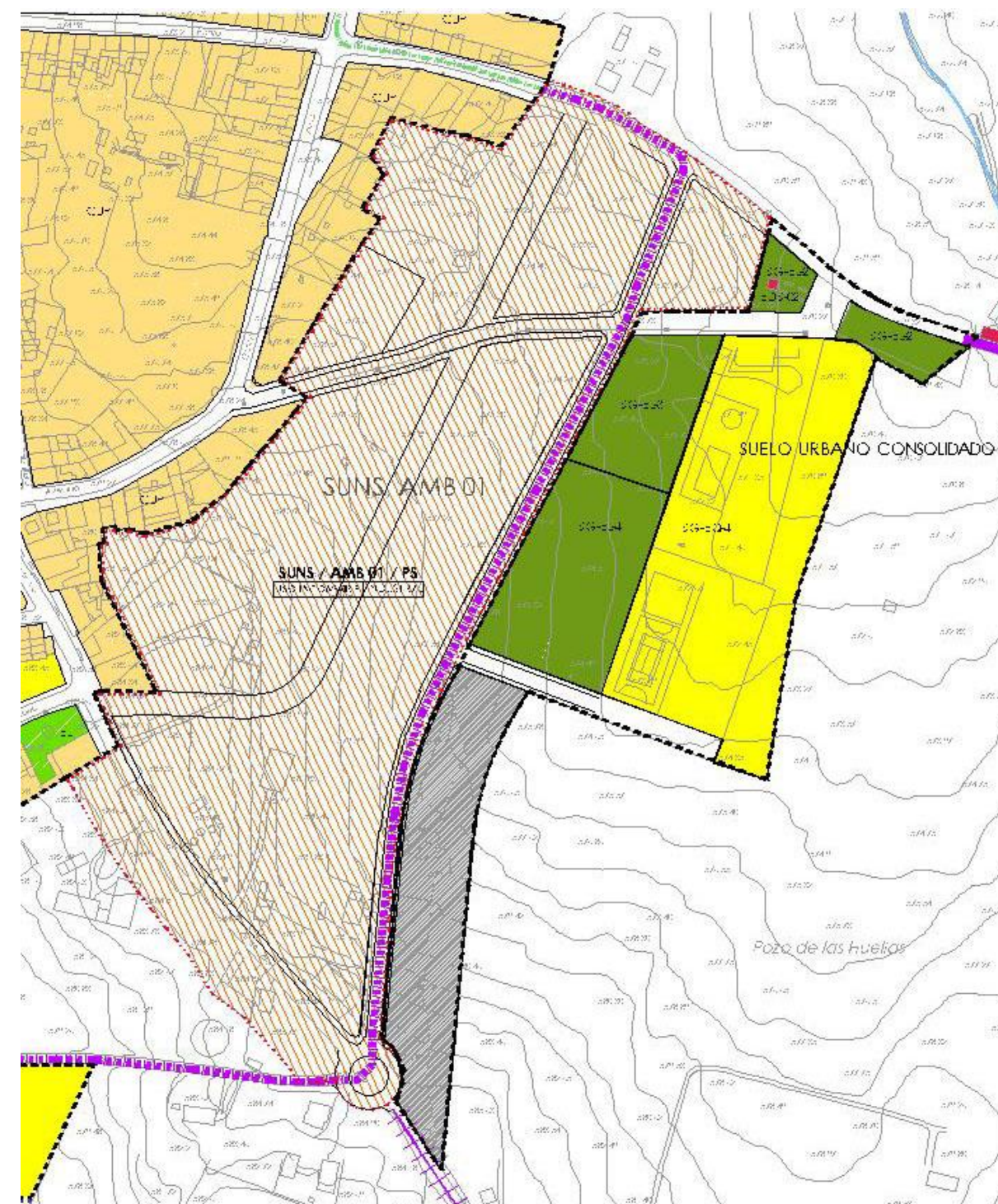
En efecto, en las ciudades pequeñas, como es el caso de Villaralto, la diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación local, entre la ordenación global y la pormenorizada, es muchas veces inapreciable, ya que es a través de la adición coordinada de elementos locales como se construyen la mayor parte de los elementos estructurales. Del mismo modo, resulta imposible separar las actuaciones que permiten articular la ciudad, de aquellas que sirven de soporte al nuevo crecimiento y sin las cuales este no sería viable.

En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos –definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del núcleo histórico de Villaralto, ya que este ha sido sin duda el problema más destacado durante la fase Diagnóstico, articulación que debe procurar una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.

Para lograr esta mejor articulación, la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema viario y el sistema de espacios libres y equipamientos. El sistema viario es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el núcleo urbano, fruto de un crecimiento escasamente integrador, la puesta en valor de áreas urbanas en proceso de abandono y marginación y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres y equipamientos se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de articular el espacio urbanizado con las características naturales, topográficas, de vegetación e hidrográficas del territorio soporte.

Las zonas a consolidar son fundamentalmente en los bordes del municipio en zonas en contacto con el ambiente rústico. La trama en el interior del núcleo presenta una estructura urbana más o menos consolidada a excepción del interior de una gran macromanzana,

La configuración de los bordes del núcleo urbano de Villaralto, mediante la reforma de las áreas degradadas, constituye uno de los principales objetivos del Plan, en cuanto a la consolidación de este centro histórico. Aunque se trata de operaciones que pueden entenderse con cierta autonomía forman parte de un proyecto global de recuperación y redefinición del frente urbano y de integración entre la ciudad y el medio rural colindante.



JUSTIFICATIVA**03.03.02 SUELO URBANO CONSOLIDADO. CLASIFICACIÓN Y ÁREAS HOMOGÉNEAS**

Conforme al artículo 10 del R.D.L. 1/1992 de la Ley del Suelo, el Plan General delimita el suelo urbano en base a los siguientes criterios:

- La estructura urbana existente, resultante o no de los antecedentes del planeamiento.
- La delimitación establecida en el planeamiento precedente.
- El suelo resultante del planeamiento desarrollado definitivamente.

Sólo se clasifica el núcleo poblacional de Villaralto y los ámbitos dotados con urbanización completa. Lo constituye la trama urbana actual, es decir, los suelos dotados con todas las infraestructuras para hacer posible las actividades marcadas por la calificación de los suelos y en general, éstos poseen la condición de solares. Así queda clasificado como suelo urbano una **superficie global** de total de **402.897,13 m²** incluidos los SISTEMAS GENERALES adscritos a la categoría de suelo urbano de superficie total **51.776,98 m²**. El perímetro de la delimitación de suelo urbano definido en el Plan varía considerablemente en algunos puntos, respecto a la delimitación establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Villaralto vigente. Se establece ampliaciones del límite en varias calles externas del municipio que presentan un alto grado de consolidación. Prácticamente coincide con la delimitación establecida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, salvo varias ampliaciones en vías urbanas ya consolidadas y que presentan todas las infraestructuras urbanas.

Estas modificaciones son las siguientes, partiendo de la carretera al Viso y siguiendo el sentido contrario a las agujas del reloj:

Perímetro norte:

- Por el norte del núcleo, el perímetro del suelo urbano coincide exactamente con el establecido en la Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a excepción:
 - de la Calle Tejar, que se amplía la delimitación con una profundidad de 20 m, porque dicho viario presenta cierta consolidación, con un alto grado de desarrollo de infraestructuras urbanas básicas. Razón por la que podemos incluirla directamente en Suelo Urbano Consolidado.
 - Junto a la pista polideportiva de Tenis situada en la Calle Padre Carmelo, se recoge una parcela que resulta entre el límite suelo urbano y la nueva Ronda Rural, frente al Campo de Fútbol, al estar dotada la calle de infraestructuras urbanas básicas..

Perímetro oeste:

- El perímetro del suelo urbano coincide exactamente con el establecido en la Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a excepción
 - En la Calle Flor, al final se recoge una pequeña franja en una de las márgenes enfrentado al suelo urbano existente ya que está dotado de infraestructuras urbanas básicas.
 - Al final de la Calle Rosales, se modifica la delimitación para recoger una franja de profundidad de 20 m, en uno de los márgenes del vial, con infraestructuras urbanas básicas.

Perímetro sur:

- Por el sur del núcleo, el perímetro del suelo urbano coincide exactamente con el establecido en la Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. a excepción:
 - La Residencia de Ancianos situada en la prolongación de la c/ Capitán Rico (ctra a Villanueva del Duque) clasificada SISTEMA GENERAL.

Perímetro Oeste:

- En la Avenida Federico García Lorca, en el tramos sur (hasta la Avenida Antonio Machado) al estar totalmente urbanizada por presentar todos los servicios urbanos básicos se amplía el límite de suelo urbano comprendiendo todas las parcelas recayentes a la margen este así como las parcelas catastrales de la margen oeste recayente a dicha Avenida.
- Igualmente en el tramo norte de Avenida Federico García Lorca se amplía la delimitación de suelo urbano recogiendo solo las parcelas catastrales recayentes a la margen oeste (sin incluir el gran vacío interior de la macromanzana) Además se propone una ampliación de la delimitación con una profundidad de edificación de 20 metros en la margen este. Esta modificación es posible por el grado de consolidación que presenta esta calle.
- En la Avenida Antonio Machado se amplía la margen norte con una profundidad de 20 mts, hasta el límite de la margen sur del P.D.S. por estar dotada de infraestructuras y su grado de consolidación del suelo dada
- En el campo de fútbol se corrige la limitación de suelo urbano, para recoger la totalidad de su parcela catastral.
- Se completa el suelo urbano con la gran bolsa de Sistemas Generales que incluyen los jardines del Entorno de Santa Rita, el Recinto Ferial y su ampliación, y los suelos destinados a Piscina Municipal y pistas polideportivas. Se tratan de una gran bolsa de suelo municipal totalmente urbanizada y destinada a los principales Sistemas Generales del núcleo de Villaralto .

Para la determinación de las áreas homogéneas hemos seguido las pautas que nos marcan más o menos la evolución urbana del municipio. Según este estudio de evolución se puede identificar claramente tres zonas, con características totalmente diferenciadas.

- Por un lado está la villa del Casco Histórico, con una trama urbana más densa y una estructura viaria totalmente definida y con un caserío que se adapta a este trazado viario conformando las manzanas edificadas.
- Por otro lado el ensanche del Casco Histórico, con una trama urbana menos densa y una estructura viaria más lineal y con mayores dimensiones.
- Y finalmente los crecimientos esporádicos, son operaciones más encaminadas a colmatación del núcleo urbano, que de crecimiento-expansión del éste.

A continuación pasamos a describir una a una, estas tres áreas homogéneas:

a) La Villa del Casco Histórico

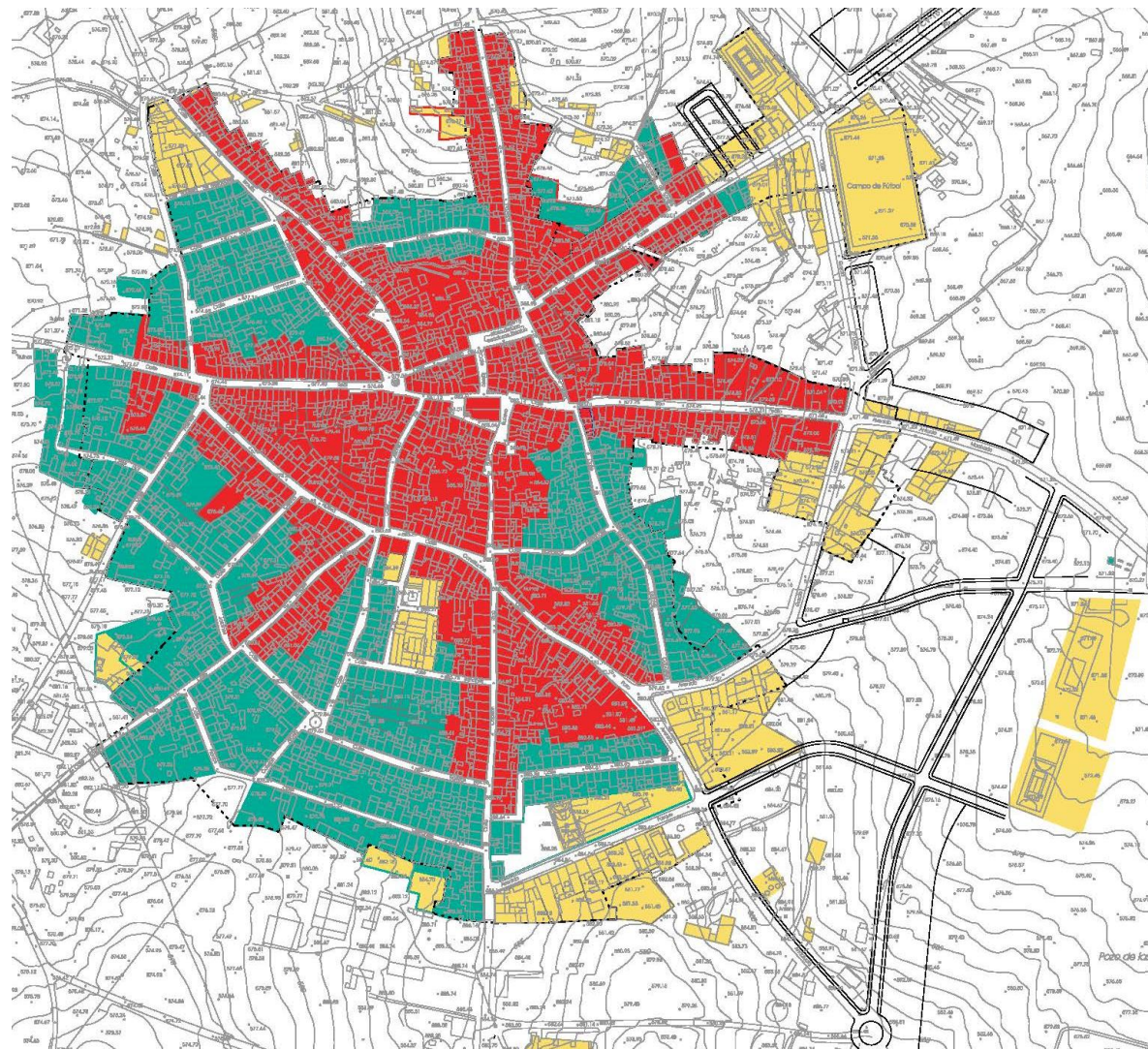
Comprende el ámbito del núcleo urbano de Villaralto conformado prácticamente hasta principios del siglo XX, cuyas características morfológicas, espaciales y funcionales nos permite contemplarla como un área homogénea reconocible. Esta almendra se encuentra perfectamente limitada por las condiciones topográficas del lugar, expandiéndose por los ejes de conexión con otros municipios colindantes. Esta almendra se sitúa en torno a la vía de Comunicación entre la Iglesia de San Pedro y Dos Torres. Se destaca espacialmente la iglesia parroquial de San Pedro, donde confluirá el resto de ejes de crecimiento del pueblo. (zona roja)

b) El Ensanche del Casco Histórico

Es el crecimiento que se produce en torno a los ejes de comunicación. Podemos decir que se establece como un crecimiento radial, cuyo base de apoyo son estos ejes de comunicación. Forman un tejido casi regular con manzanas mas o menos rectangulares o trapezoidales. Al igual que el anterior área homogénea, esta presenta un carácter muy residencial, presentando pequeñas industrias o talleres en las zonas más exteriores del municipio. El crecimiento en torno a estos ejes provoca el fenómeno de los vacíos interiores de manzana. (zona verde)

c) Los Crecimientos Esporádicos

Son los desarrollos más actuales, que van encaminados más a la colmatación del núcleo urbano que al crecimiento-expansión del municipio. Principalmente se corresponde con la creación de nuevos equipamientos que dan una vida a la población existente en Villaralto: Residencia de Ancianos, Equipamientos Deportivos, Equipamientos Sociales... El crecimiento residencial es más sostenido y se centra en la rehabilitación de viviendas en el interior del núcleo urbano. (zona amarilla)



03.03.03 ZONIFICACIÓN, USOS GLOBALES Y USOS CARACTERÍSTICOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

La mayor parte del suelo urbano se adscribe a las categorías de Suelo Urbano Consolidado, salvo actuaciones en los bordes, mencionadas y descritas en los apartados venideros. De esta manera, solo se puede definir una única zona con varias áreas homogéneas, ya que todo el Suelo Urbano Consolidado tiene el mismo uso predominante, génesis urbana, loteo parcelario, tipologías edificatorias...

Se define para todo este tipo de suelo el uso Residencial, como zonificación única, caracterizada por edificación en línea de fachada, con ocupación completa del frente de la parcela y adosadas directamente a las edificaciones colindantes. No obstante, existe dentro de los límites de suelo urbano, implantaciones correspondientes a pequeñas industrias o talleres, que podemos considerarlas compatibles con este uso Residencial.

Diferenciado por áreas homogéneas:

a) La Villa del Casco Histórico

El uso global principal es el Residencial, ya que todo el núcleo urbano se encuentra constituido por manzanas que albergan viviendas unifamiliares y plurifamiliares entre medianeras. Como usos complementarios y/o compatibles tienen cabida:

- El industrial: tanto para almacenamiento de vehículos como de utensilios agrarios y pequeños talleres.
- El terciario: para la instalación de oficinas y pequeños locales comerciales que en la mayoría de los casos se resuelven en las plantas bajas de las edificaciones.
- El turístico: albergues, hostales y residencias que den cabida al turismo rural.

b) El Ensanche del Casco Histórico

También tiene como uso global el Residencial, predomina las viviendas unifamiliares y/o plurifamiliares entre medianeras conformando las manzanas de la ciudad consolidada. Los usos complementarios y/o compatibles serán exactamente los mismos que en el área homogénea anterior.

c) Los Crecimientos Esporádicos

Al igual que en las áreas anteriores estableceremos los mismos usos globales y complementarios o compatibles.

En cuanto a la dotación de espacios libres y equipamientos, decir que el entorno de la Iglesia de Santa Rita, es el lugar donde se concentran. Es una solución acertada, ya que concentra en un único punto y con mejor accesibilidad para todos los ciudadanos de Villaralto. En el núcleo urbano estas dotaciones son mínimas y dispersas, y de reducidas dimensiones.

Se distinguirán varias subzonas u ordenanzas edificatorias en función de los tipos edificatorios a implantar. Serán zonas destinadas predominantemente a uso residencial unifamiliar o plurifamiliar con edificaciones entre medianeras, y adosadas que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas. Se establecerán condiciones de posición y forma de la edificación dentro de la parcela, y una referencia a las condiciones generales de la edificación, incluidas las estéticas, que se establecen a través del propio Plan General; las denominadas Normas Urbanísticas aportadas en otro documento anexo a esta memoria.

El presente Plan General incorpora la regulación normativa contenida el planeamiento vigente para los distintos tipos edificatorios, a la que efectúa no obstante ligeros ajustes y modificaciones, derivados por una parte de la necesidad de adaptar la regulación de cada ordenanza a la nueva regulación de usos que establece el Plan.

Las edificaciones protegidas no se contemplan como una zonificación sino que quedan integradas en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos, junto a los espacios, conjuntos y elementos no sólo ubicados en los núcleos urbanos sino del territorio es decir suelo no urbanizable. La justificación de las protecciones y sus determinaciones se analiza en la Memoria Justificativa del Catálogo.

JUSTIFICATIVA

Por tanto, el presente plan mantiene las condiciones estéticas del municipio, aunque las divide en varias para adaptarse a la realidad existente en el municipio.

Se establece por tanto tan sólo dos SUBZONAS:

ZONA DE CASCO URBANO CONSOLIDADO

Corresponde esta zona con el área representada y grafiada con la nomenclatura **CUC** en el plano de ordenación completa O4, que coincide prácticamente con el suelo urbano consolidado desde su origen histórico hasta finales del siglo XX, comprendiendo tanto la villa histórica como la extensión del casco.

Se caracteriza por un tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos conformando manzanas cerradas, a excepción de los bordes y cuya edificación residencial dispuesta entremedianeras es mayoritariamente unifamiliar, y cuya arquitectura atiende a los modelos de la edificación radicional popular..

Las presentes ordenanzas son de aplicación a todas las parcelas y edificaciones comprendidas en la zona del casco urbano consolidado del núcleo urbano de Villaralto, en las que las nuevas edificaciones deben contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura tradicional y el espacio urbano característico de esta zona. Esta ordenanza, recogida en los planos de Calificación, Usos y Ordenanzas, pretende englobar las condiciones con las que se ha ido desarrollando hasta la actualidad el municipio. En esta predomina principalmente la vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras, de planta baja más primera, con cubierta de teja cerámica curva, fachada terminada en color blanco y con predominio del macizo frente al hueco.

Se caracteriza por una MEDIA DOTACIONAL de 7,31 m² suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología asignada a la zonificación,

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad ALTA (50-75 viv/ha).
- Edificabilidad global: 1,26m²t/m²s.

ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Comprende esta zonificación con las áreas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar adosada y grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura **"UAD"**. y que sirven para su adopción a los nuevos crecimientos previstos para el núcleo de Villaralto.

Se caracteriza por una MEDIA DOTACIONAL de 12,49m² suelo por cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología asignada a la zonificación.

A los efectos previstos en la legislación urbanística, el Plan asigna los siguientes usos, niveles de densidad y edificabilidad globales:

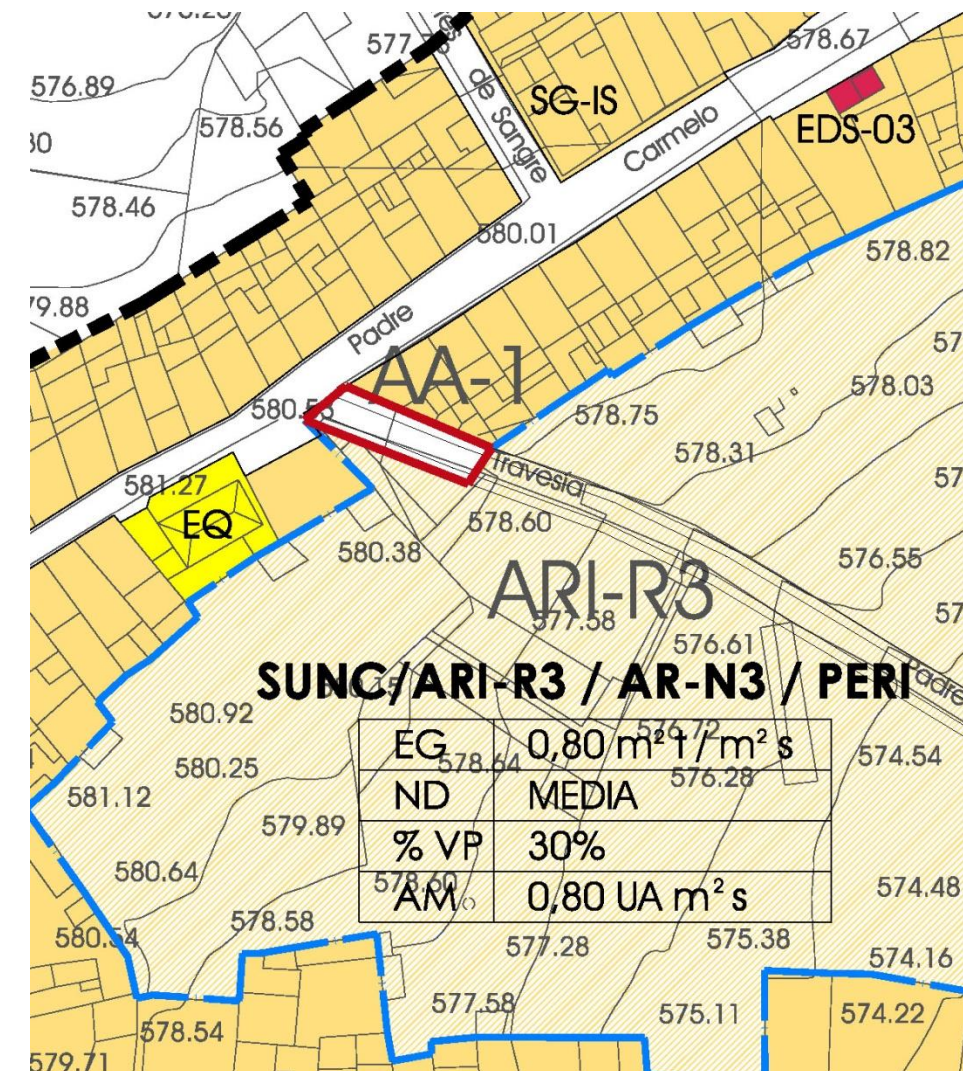
- Uso global: Residencial.
- Nivel de densidad: Densidad media (30-50 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,80 m²t/m²s.

03.03.04 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se trata de un conjunto de actuaciones dentro del suelo urbano consolidado encaminadas a la mejora del viario, a la solución de alguna deficiencia puntual que éste tenga o a la conexión con el viario planteado por el presente Plan General. Son actuaciones llevadas a cabo por la iniciativa municipal mediante la expropiación de los terrenos afectados si los hubiere. Su objetivo de ordenación se establece en la ficha de planeamiento.

Las actuaciones aisladas se desarrollarán por expropiación u ocupación directa, conforme la legislación urbanística y a las determinaciones establecidas en las fichas de planeamiento respectivas del anexo de las normas urbanísticas. La ejecución de las actuaciones aisladas se realizará mediante un proyecto de urbanización, de obras públicas ordinarias o proyecto de edificación, conforme a los objetivos y determinaciones fijados en las fichas de planeamiento.

Se establece una única Actuación: denominada **AA-1**, **"CONEXIÓN ARI-R3 TRAVESIA PADRE CARMELO"**, cuyo objetivo, es la obtención de suelo para destinarlo a espacio público (sistema viario) que permita el acceso a la ordenación del ARI-3 (Actuación en suelo urbano no consolidado) con el ancho necesario del vial.



JUSTIFICATIVA

03.03.05 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ACTUACIONES PROPUESTAS.

El Plan prevé distintas actuaciones de reforma interior en la ciudad atendiendo al objetivo general de Recualificar la imagen urbana de la ciudad consolidada, completando su estructura urbana, revitalizando su casco urbano y regenerando sus bordes. LAS Actuaciones previstas de REFORMA INTERIOR en suelo urbano no consolidado; se delimitan como UNIDADES DE EJECUCIÓN en conformidad con los artículos 105 y 106 de la LOUA.

Las áreas de reforma interior son aquellas áreas de suelo urbano no consolidado en los que el Plan General, regula sólo su ordenación básica, precisa o prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante la remisión a la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle (siempre que sea necesario) que completen su ordenación detallada y que respondan a los objetivos específicos que para cada caso se señalen.

En cada actuación se establece en las FICHAS DE PLANEAMIENTO los objetivos y condiciones de ordenación particularizados, en relación con el sistema viario y sistema de espacios libres y dotaciones así como en su caso, en lo relativo a la zonificación de la superficie lucrativa, para su integración en la estructura general y orgánica del núcleo.

En las actuaciones de REFORMA INTERIOR se establecen las siguientes determinaciones de planeamiento:

- Instrumento de Ordenación: Atendiendo a los objetivos y criterios, se establece un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle o PERI), o una ordenación directa mediante Proyecto de Urbanización ajustada a la ordenación grafada en el Plan.
- Techo máximo edificable: Corresponde al máximo de superficie lucrativa que se puede construir en la Unidad de Ejecución computado, conforme a las condiciones generales de ordenación de las Normas Urbanísticas.
- Uso característico: Se define el uso predominante o de implantación mayoritaria en el área de actuación.
- Ordenanza de aplicación: Se establece la tipología de edificación característica correspondiente a la zonificación de las Normas urbanística a aplicar en la superficie o parcelas lucrativas.
- Cesiones de suelo: Se establecen las superficies de suelo y su ubicación, a ceder en la unidad de actuación, para constituir parte del sistema viario, espacios libres o equipamiento público.

Para el desarrollo de la actuación conforme a las determinaciones del Plan General, se concreta en las siguientes determinaciones de gestión:

- Área de reparto. En la que está incluida la actuación.
- Uso y tipología característica, del área de reparto.
- Aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto.
- Sistema de actuación: Se establece el sistema de compensación, cooperación o expropiación, en función de su idoneidad técnica y económica para la gestión eficaz de la actuación.
- Programación e Iniciativa: Se establece el plazo para su desarrollo, y el carácter privado o público del agente para el desarrollo y ejecución de la actuación.

Las actuaciones propuestas por el Plan tienen como finalidad la consecución de una estructura nuclear con dos objetivos básicos:

- Consolidar los bordes urbanos degradados o con falta de completar su urbanización.
- Consolidación de vacíos urbanos mediante una nueva ordenación urbanística, regenerando el espacio urbano.

Con estas intervenciones se dota de mayor calidad espacial, ambiental y urbana a los suelos urbanos, de forma que desaparezcan en los mismos espacios residuales y carentes de servicios urbanísticos.

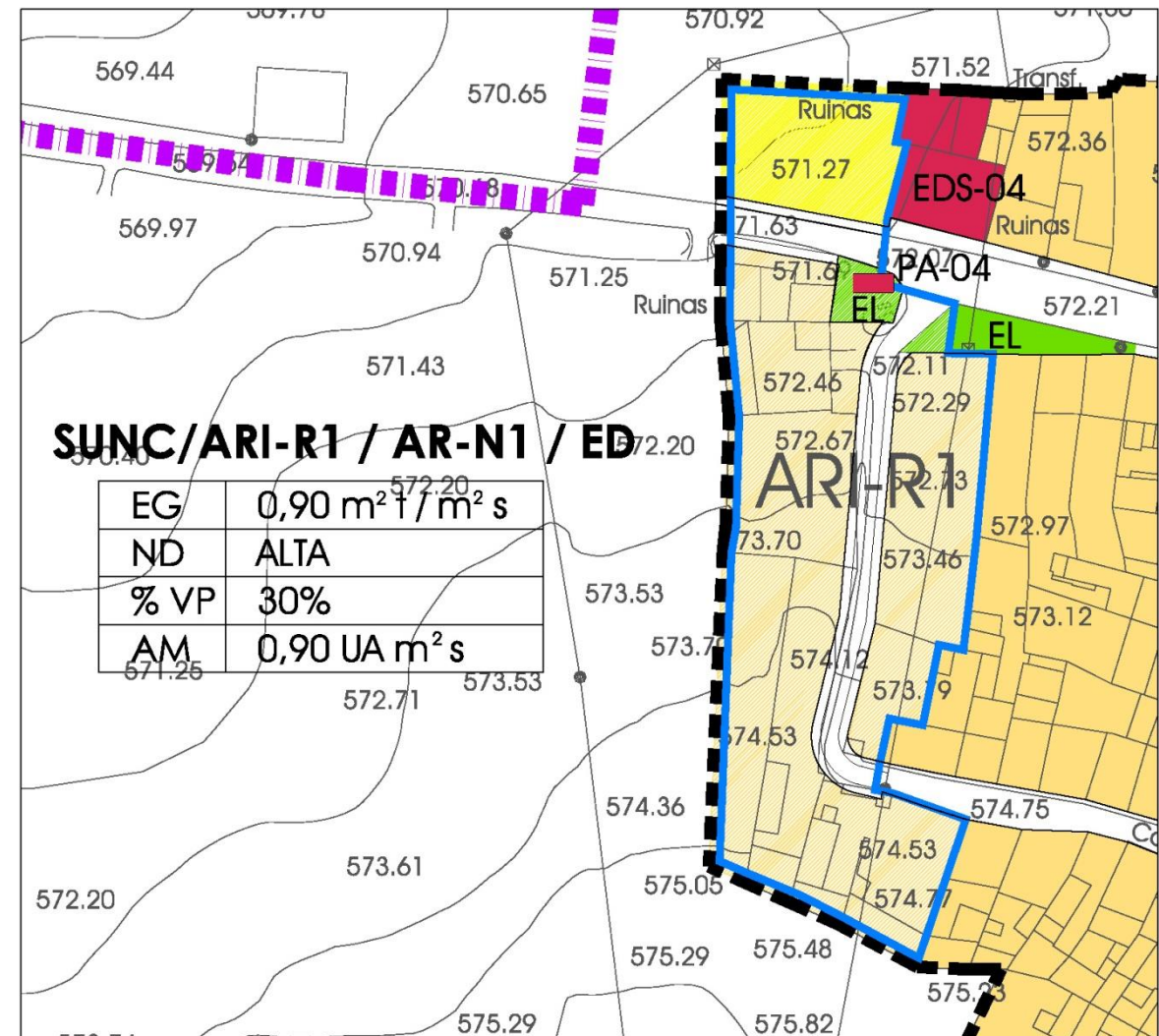
SUNC/ARI R1 "FABRICA DE HARINA"

Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 4.966,10 m² situado en el borde oeste del núcleo en un entorno con patrimonio catalogado: Edificación de la antigua Fábrica de Harina y el Pozo de la Era.

El objetivo principal de la ordenación es al consolidación y regeneración urbana de drenaje y permeabilidad del borde oeste del suelo urbano (frente a la antigua Fábrica de Harina), mediante la urbanización de la prolongación de la calle Flor hasta la calle Real. A su vez La ordenación contemplará la reserva de espacio libre entorno al pozo de la ERA y de equipamiento dotacional junto a la Antigua Fábrica de Harina.

Se propone un nivel de densidad de vivienda acorde a la zonificación de aplicación CUC, "casco Urbano Consolidado, es decir alta (50-75 viv/has) y una edificabilidad de 0,90m²/m²s.

Se fija como instrumento de ordenación el Estudio de Detalle, dada la evidente ordenación pretendida y las dimensiones del ámbito.



JUSTIFICATIVA

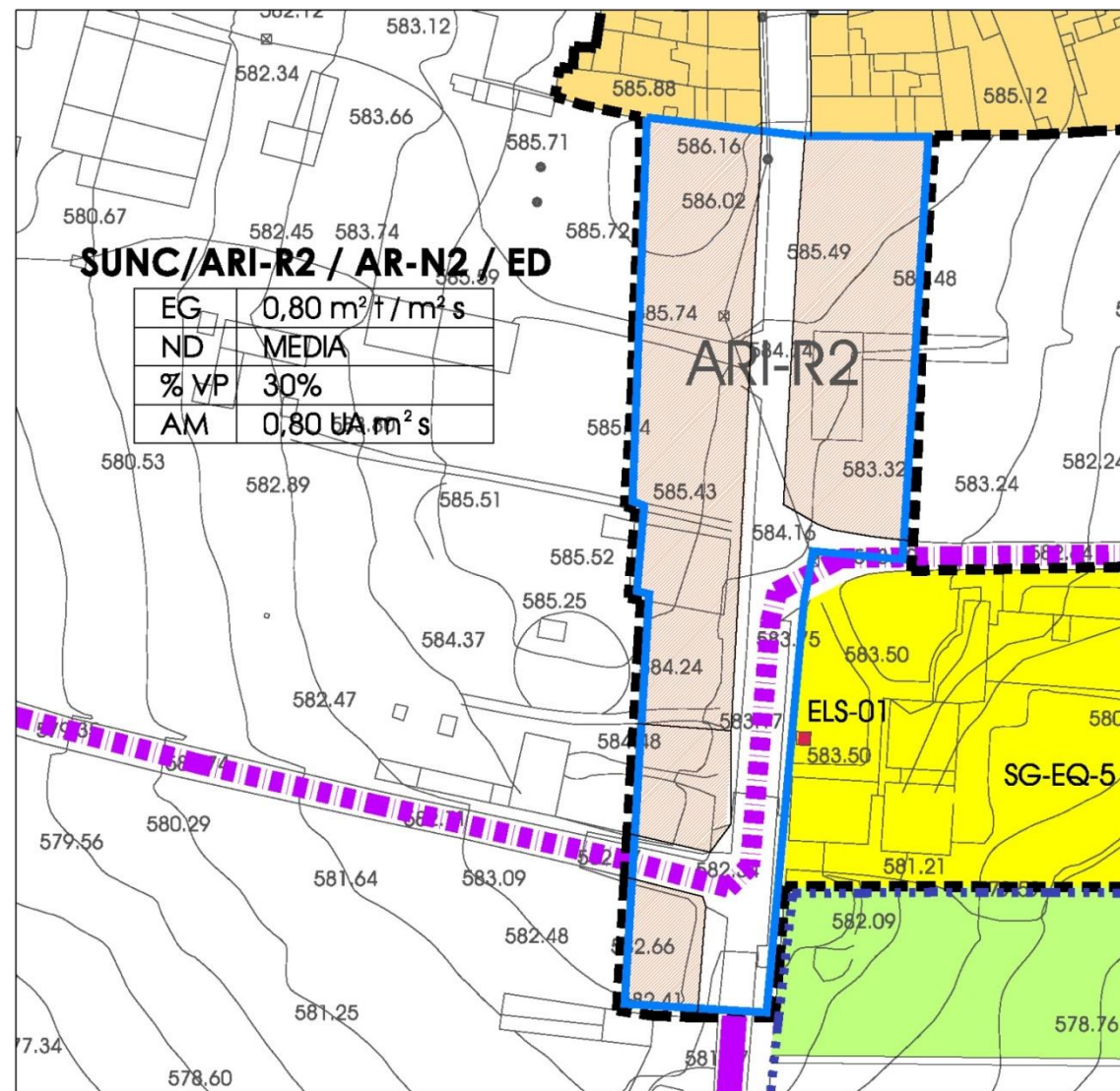
SUNC/ARI R2 “PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”

Actuación situada en el borde sur prolongación de la Capitán Rico, a ambos márgenes de la carretera a Villanueva del Duque hasta enlazar con el suelo urbano constituido por la actual Residencia de Ancianos

El objetivo de la actuación se concreta en la consolidación y solape de la estructura urbana del borde Sur del suelo urbano, mediante la urbanización de la prolongación de la calle Capitán Rico hasta enlazar con el existente Equipamiento Social (Residencia de la tercera edad). El espacio Libre se localizará preferentemente junto al camino-ronda de circunvalación

Se propone un nivel de densidad de vivienda MEDIA correspondiente a la zonificación de aplicación tipología de VIENDA UNIFAMILIA ADOSADA UAD., es decir alta (30-50 viv/has) y una edificabilidad de 0,80 m²/m²s.

Se fija como instrumento de ordenación el Estudio de Detalle, dada la evidente ordenación pretendida y las dimensiones del ámbito.



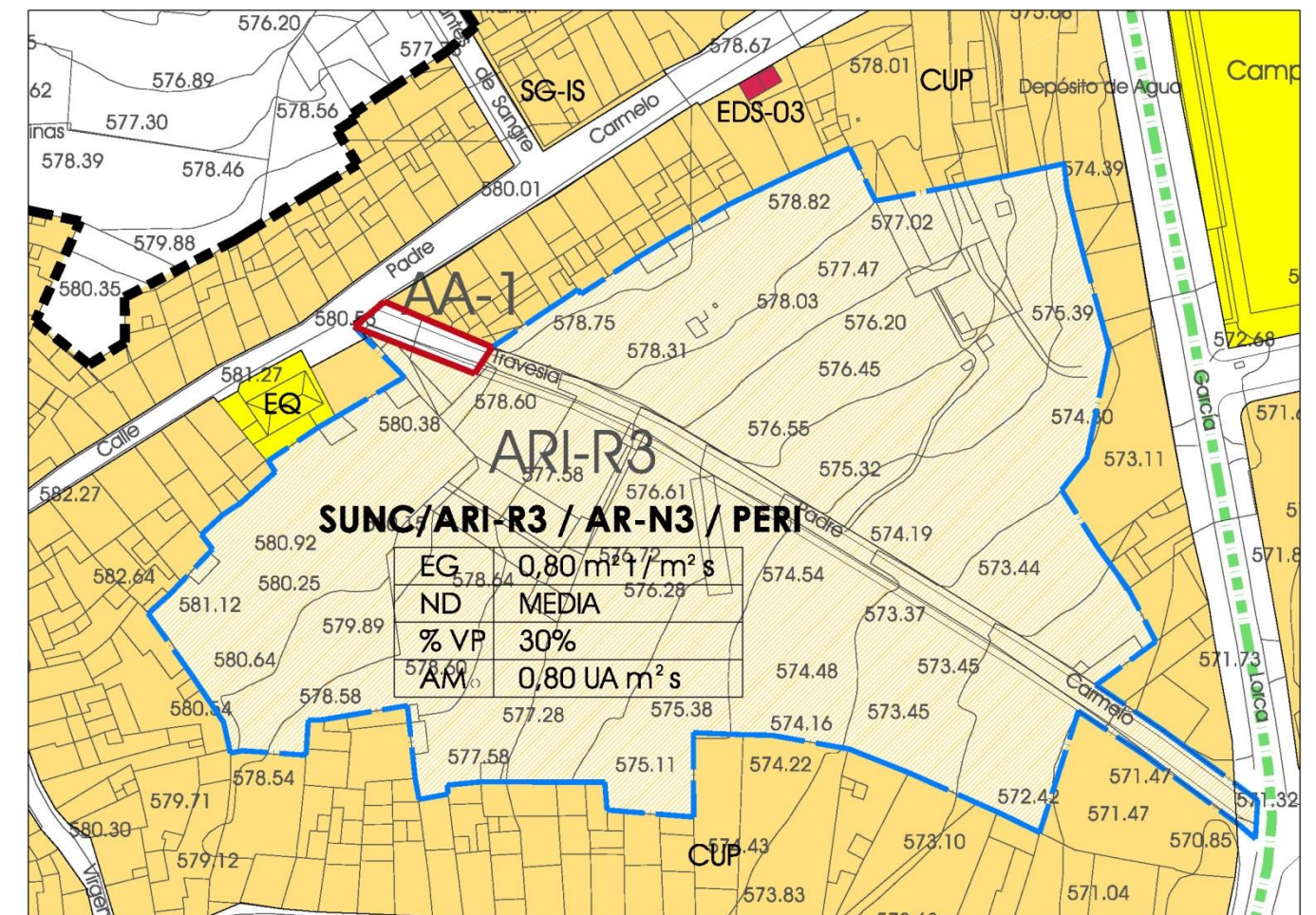
SUNC/ARI R3 “TRAVESIA PADRE CARMELO”

Se trata de un gran espacio situado en el interior de la macromanzana situada en el noreste del núcleo que derivada de la D.S.U. y tras la urbanización de tramo norte de Avenida Federico García Lorca, ha resultado un enorme vacío sin urbanizar, atravesado actualmente por un camino en diagonal (travesía c/ Padre Carmelo).

La Actuación se caracteriza de reforma interior y consolidación del gran vacío urbana existente en el interior de la macromanzana situada entre las calle Padre Carmelo y San Pedro mediante apertura y definición de nuevos viales y espacios libres que regeneren y permeabilice la zona.. La ordenación del área de reforma interior se establecerá a partir de la definición de un eje viario principal constituido por la traza del actual camino existente en el interior de la manzana (grafiado en el plano de ordenación completa), y denominado “Travesía de Padre Carmelo

Se propone un nivel de densidad de vivienda acorde a la zonificación de aplicación CUC, “casco Urbano Consolidado con la dotación de espacios libres es decir media (30-50 viv/has) y una edificabilidad de 0,80 m²/m²s.

Se fija como instrumento de ordenación el “Plan Especial de Reforma Interior” dada las distintas posibilidades de ordenación y las dificultades de gestión por el número de propiedades..



JUSTIFICATIVA

03.03.06 DESARROLLO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en los planos de ordenación completa O.4. con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las Fichas de Planeamiento y Gestión anexas a estas Normas. La totalidad del suelo urbano no consolidado queda delimitado en diferentes sectores y áreas de reforma interior.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará en las áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Se desarrollarán conforme a las unidades de ejecución delimitadas y el Planeamiento de desarrollo establecido en sus correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión, Previa aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente se ejecutará a través de los oportunos proyectos de urbanización.

El Plan determina en las fichas de planeamiento de cada una de las áreas de reforma interior el planeamiento de desarrollo necesario para su ejecución, de conformidad con las determinaciones, calificación, objetivos y criterios de ordenación establecidos por el PGOU en dichas fichas.

Las áreas delimitadas en el suelo urbano no consolidado necesitan para su desarrollo de un “sistema de actuación” para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la administración, al igual que el coste y, en su caso, la urbanización.

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el **Plan** de áreas de reforma interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

Las áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos.

El PGOU delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado las áreas de reparto de cargas y beneficios, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m² de techo del uso y tipología característico por m² de suelo, así como los coeficientes de ponderación del resto de usos y tipologías en relación con aquél.

En las áreas de reforma interior establecidas por el Plan General, se delimitan tres áreas de reparto, coincidentes con las tres Actuaciones previstas, ello justificado en base las características del municipio y una gestión eficaz de las mismas.

Las áreas de reparto y sus determinaciones estructurales son las siguientes, siendo el Uso y tipología característica para cada actuación la siguiente:

AREAS DE REPARTO N1 y N3: Uso RESIDENCIAL tipología CASCO URBANO CONSOLIDADO **CUC**

AREA DE REPARTO N2: Uso RESIDENCIAL tipología VIVENDA UNIFAMILIAR ADOSADA **UAD**

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA /m ² s
SUNC/ARI R1 /AR-N1 /ED	“FÁBRICA DE HARINA”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,90
SUNC/ARI R2 /AR-N2 /ED	“PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”	RESIDENCIAL	VIVENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UAD	1,00	0,80
SUNC/ARI R3 /AR-N3 /PERI	“TRAVESIA PADRE CARMELO”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,80

El cuadro de aprovechamientos resultantes es el siguiente:

AREA DE REPARTO	ARI	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. S: m ² s	APROVECH. MEDIO UA/m ² s	APROVECH. OBJETIVO UA	APROVECH. SUBJETIVO UA	APROVECH ADMINISTR UA
AR N1	ARI R1	“FÁBRICA DE HARINA”	4.966,10	0,90	4.469,49	4.022,54	446,95
AR N2	ARI R2	“PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”	8.323,63	0,80	6.658,90	5.993,01	665,89
AR N3	ARI R3	“TRAVESIA PADRE CARMELO”	19.748,50	0,80	15.798,80	14.218,92	1.579,88

El plan establece en las tres ARI la reserva de vivienda protegida de al menos el 30% de la superficie de techo edificable.

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOB AL m ² t/m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUNC/ARI R1 /AR-N1 /ED	RESIDENCIAL	0,90	ALTA	0,90	30%
SUNC/ARI R2 /AR-N2 /ED	RESIDENCIAL	0,80	MEDIA	0,80	30%
SUNC/ARI R3 /AR-N3 /PERI	RESIDENCIAL	0,80	MEDIA	0,80	30%

03.04. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE**03.04.01 DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS SECTORES Y ÁMBITOS PROPUESTOS**

El crecimiento residencial ha sido muy esporádico durante estos años, centrándose únicamente en un proceso de cubrir ciertas necesidades puntuales, razón por la que no se ha producido grandes crecimientos del núcleo urbano. Principalmente por la falta de tensión demográfica.

No obstante se han ejecutado áreas de suelo urbano sin colmatar y sin programar por un instrumento de planeamiento. Al estar directamente sobre el Suelo Urbano, se desarrollan sin figuras de planeamiento.

En cuanto al crecimiento industrial, también ha experimentado un desarrollo escaso. Podemos explicar las mismas razones, de esta falta de desarrollo, que en el crecimiento residencial. La presencia de edificaciones industriales, se centra en los alrededores de la población, en el suelo rústico. Una actuación llevada a cabo cerca de la Residencia de ancianos, se pretende adherir a la formulación de este Plan General, como sector de suelo urbanizable. El inconveniente, es que además se han desarrollado viviendas unifamiliares aisladas, que también la recogeremos dentro de este sector. No obstante, tendrá como uso global el industrial.

En el análisis global que se ha ido desarrollando en los apartados anteriores permite definir las posibles condicionantes al crecimiento de la ciudad en dos planos: los condicionantes de carácter natural o barreras naturales y los condicionantes urbanísticos.

Los aspectos hidrológicos, geológicos y topográficos marcan las barreras de crecimiento del núcleo urbano de Villaralto. Las infraestructuras territoriales también afectan al modelo urbanístico. Por tanto, tenemos que tener en cuenta todos estos aspectos para el crecimiento del municipio.

También se consideran como condicionantes algunos aspectos relativos a las infraestructuras generales del núcleo urbano de Villaralto:

- Respecto a la red de alcantarillado, como propia subestructura limitante o condicionante, los nuevos crecimientos deberán recoger fundamentalmente las escorrentías, actualmente libre, y su conexión a las redes actuales, fundamentalmente en el sector Industrial. Sus trazados deberán desarrollarse de tal forma que permita una correcta evacuación.
- Respecto al abastecimiento de agua, la nueva situación actual de los depósitos de agua, al sur del municipio supone otro límite o condicionante actual al crecimiento. Los nuevos sectores no deben superar la cota alimétrica de esta infraestructura.

Como resumen, podemos afirmar que los Suelos Urbanizables, en este Plan General sectorizados y no sectorizados, se definen en función de la dinámica urbana, el crecimiento urbano previsible a medio plazo y de la estructura general y orgánica establecida para el municipio. Pero también se entiende como una estrategia municipal de modelo a largo plazo incluso para facilitar la lectura territorial. Se asegura la necesaria coherencia, tanto al nivel de estructura urbana entre el Suelo Urbano y los sectores de nuevo desarrollo, como al nivel de integración de la nueva edificación con la preexistencias de carácter edificatorio, paisajístico, usos agrarios... evitando la innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación actual y asegurando que los nuevos desarrollos que, por su uso u otras características, no deban localizarse, motivadamente, en el entorno del núcleo ya consolidado; sino de forma coherente con la ordenación estructural.

A partir de las premisas especificadas en el apartado anterior, las áreas de expansión residencial e industrial, aparecen claramente direccionadas hacia la expansión de los bordes urbanos a través de las infraestructuras de comunicación que se encuentran en el núcleo urbano de Villaralto. Salvo el crecimiento industrial, en la zona de la Residencia, que se trata de un sector aislado que pretende recoger unas edificaciones preexistentes en la actualidad.

La oportunidad de los límites y la idoneidad de los usos debían integrarse en el modelo urbano existente, completando el futuro modelo urbano a partir de la definición de nuevas estructuras viarias y elementos estratégicos que configuren una estructura nueva de red de espacios libres y dotaciones, que ya hemos comentado dentro del modelo urbanístico.

Establecida la estructura general de los suelos de expansión en relación al núcleo, el Plan propone el suelo urbanizable de acuerdo a las previsiones de crecimiento a largo plazo y la incidencia de los elementos limítrofes existentes.

Se analizan a continuación los distintos sectores de expansión en relación a la ordenación propuesta, con el trazado viario, la densidad establecida en referencia a las tipomorfologías y la localización de los sistemas.

03.04.02 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EL CRECIMIENTO INDUSTRIAL

La propuesta del suelo urbanizable sectorizado se disminuye respecto a la prevista en el Documento de Aprobación Inicial, atendiendo por una parte al cumplimiento de la Norma 45 del POTA, y el proceso participativo entre los distintos agentes y principalmente las administraciones competentes.

En este sentido el suelo urbanizable se concreta en la delimitación de un solo sector de uso global Industrial respondiendo a las necesidades reales del municipio para el desarrollo del sector productivo y a la iniciativa privada para su desarrollo, que denominamos **SUS/SI-01. "INDUSTRIAL SUR"** (anteriormente denominado Residencia).

SUS/SI-01 "INDUSTRIAL SUR"

Situado a la salida del municipio en dirección a Villanueva del Duque, justo después de la Residencia de Ancianos de la población, que constituirá un Sistema General en Suelo, se dispone un sector para la implantación de usos industriales y de servicios directos a la población. La superficie de este sector es de 43.952,14 m²s.

Este sector no fue delimitado en la fase de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaralto. Fue una sugerencia realizada por los propietarios de estos suelos, para englobar dentro del suelo urbanizable edificaciones existentes correspondientes a naves industriales.

Se estudió el sector y se realizó una ordenación previa del mismo, donde se podía poner en carga correctamente estas edificaciones. Aunque esté segregado del suelo urbano, se considera factible, por el grado de consolidación que presenta en la actualidad, y la nueva actuación ARI-2.

JUSTIFICATIVA

Al ser una iniciativa privada, planteado en la fase de Avance del Plan General, el sistema de actuación planteado es del Compensación bajo iniciativa privada. Las ordenanzas de aplicación de este sector serían las correspondientes a Industrial Media y Pequeña, cuya tipología deberá establecer el Plan Parcial que lo desarrolle.

Los objetivos de la actuación se concretan en los siguientes criterios de ordenación en la Ficha de Planeamiento y Gestión:

- Creación de un sector Industrial al sur del suelo urbano en continuidad al mismo y apoyado en la carretera Villanueva del Duque.
- Integrar las edificaciones e instalaciones industriales existentes en la ordenación del sector.
- La ejecución del sector SI-1 tendrá como objeto la oferta de suelo Industrial y en menor medida Terciario, así como, poner al servicio de la comunidad las dotaciones del sector.
- Las reservas de suelo para dotaciones deberán localizarse en la franja de contacto con el SG-EQ-5 (Residencia tercera edad), y en concreto los espacios libres que sirvan de colchón y transición entre ambas zonas.
- Aunque la ordenación detallada no se considera vinculante, si se establece como orientativa para el desarrollo del sector

Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural, para el suelo urbanizable sectorizado, son las siguientes:

1. La asignación del índice de edificabilidad global para el sector.
2. La asignación de usos globales.
3. En su caso, el nivel de densidad admisible de viviendas para dicho sector.
4. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública.
5. Delimitación de áreas de reparto y definición del aprovechamiento medio correspondiente.

La ordenación estructural responde a los siguientes parámetros:

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOB AL m ² t/m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s
SUS/ SI 01/AR S1/PP	INDUSTRIAL	0,50	-----	0,50

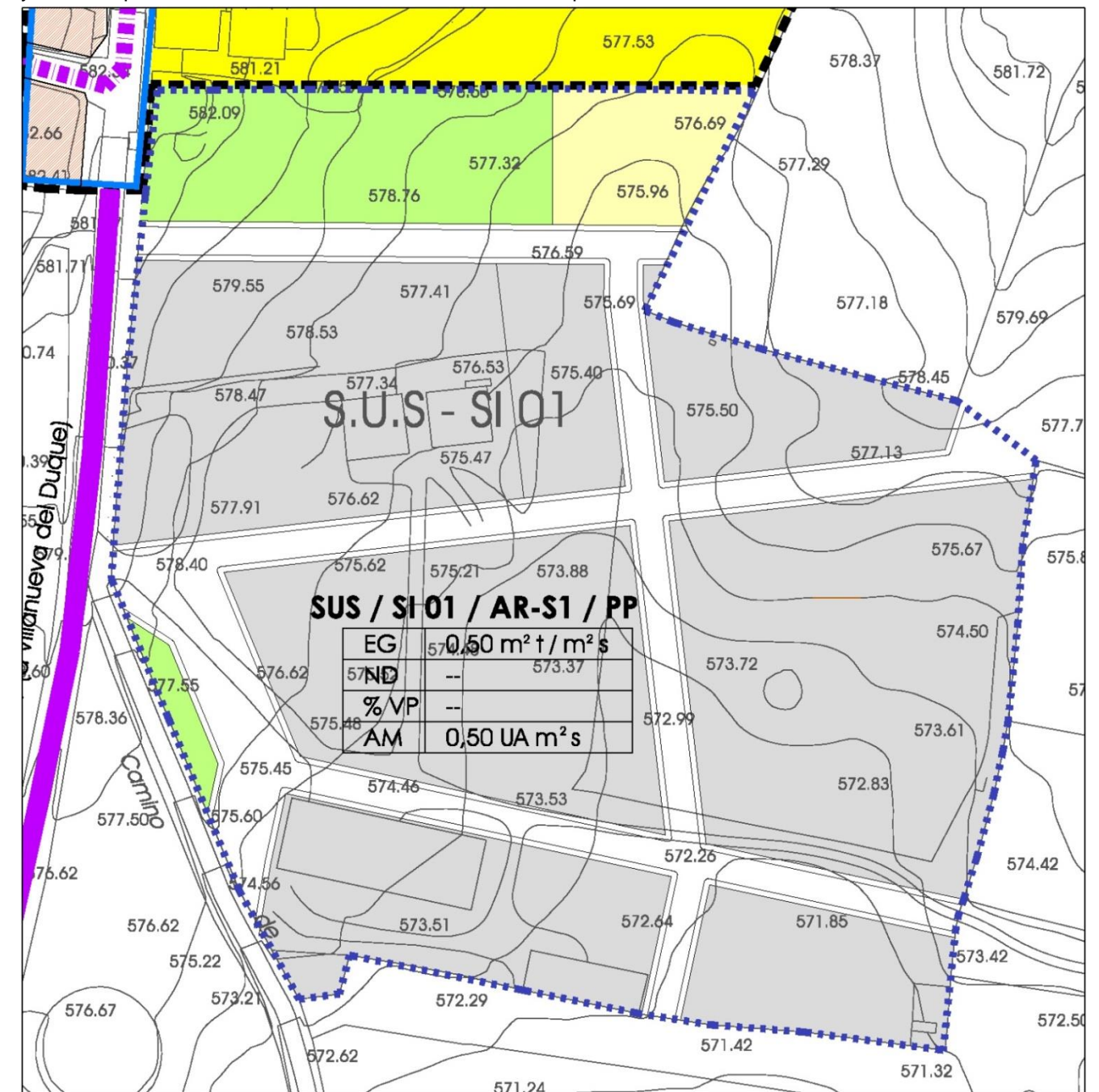
Por tanto se establece una sola área de reparto cuyo APROVECHAMIENTO MEDIO del área de reparto expresada en m² construibles de uso y tipología característica correspondiente a: Uso INDUSTRIAL tipología s/ planeamiento de desarrollo Obtenemos el siguiente cuadro de aprovechamientos:

AREA DE REPARTO	sector	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. S: m ² s	APROVECH. MEDIO UA/m ² s	APROVECH. OBJETIVO UA	APROVECH. SUBJETIVO UA	APROVECH ADMINISTR UA
AR S1	SECTOR SI-1	"INDUSTRIAL SUR"	43.952,14	0,50	21.976,07	19.778,46	2.197,61

El suelo urbanizable sectorizado se desarrollará mediante el correspondientes Planes Parcial, Los planes parciales no podrán modificar las determinaciones de carácter estructural establecidas por el PGOU

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo ordenarán las nuevas extensiones urbanas de acuerdo con los objetivos establecidos en las Fichas de Planeamiento Y Gestión y en conformidad a los siguientes criterios generales:

- Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones y en general para los usos de interés económico y social.
- Mantener la coherencia y continuidad del sistema viario, de las infraestructuras energéticas e hidráulicas y de los espacios libres con los suelos urbanos del municipio.



JUSTIFICATIVA

03.04.03 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO EL CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

La propuesta de crecimiento residencial de Villaralto, se plantea a largo plazo dado el exiguo crecimiento poblacional, que podrá ser absorbido a medio plazo mediante el desarrollo las Actuaciones previstas por el PGOU en suelo urbano no consolidado:

La propuesta del suelo urbanizable no sectorizado, se realiza sobre dos premisas básicas establecidas a lo largo de las diversas reuniones con la corporación municipal:

- Por una parte obtener la estructura nuclear de la ciudad integrando la gran bolsa de Sistemas Generales situados al este del núcleo, de forma que no exista disgregación del núcleo urbano.
- Atender la incipiente demanda de viviendas unifamiliares aisladas motivada por la población originaria de Villaralto, actualmente emigrada.

El ámbito delimitado por el camino de Dos Torres, la prolongación de Avenida Andalucía, las traseras de las edificaciones de la Avenida Federico García Lorca y los la bolsa de los Sistemas Generales de Equipamientos deportivos y Espacios Libres (Parque la Ermita y Recinto Ferial. Es el único crecimiento residencial que plantea el Plan General de Ordenación Urbanística de Villaralto, pero a largo plazo.

El presente Plan establece la categoría de suelo urbanizable no sectorizado integrado por los aquellos terrenos que cuenta con las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible con los siguientes **critérios y objetivos**.

- Creación de un sector Residencial de baja densidad que permita conectar el suelo urbano residencial con la bolsa de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos situados al este del núcleo urbano, en la carretera a Dos Torres.
- Integrar en la ordenación del ámbito, los viales existentes en el ámbito del sector, actualmente de acceso a los Sistemas Generales, y las edificaciones existentes de vivienda unifamiliar aislada.
- Las reservas de suelo para Sistemas Generales se localizarán preferentemente junto a la actual bolsa de Sistemas Generales existentes.
- La densidad de vivienda no deberá superar las 20 viv/has. y la tipología de vivienda unifamiliar será mayoritariamente implantada aislada y en menor medida la vivienda unifamiliar adosada para absorber la vivienda protegida.

Las determinaciones de ordenación estructural de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística se establece en las "Fichas de Planeamiento y Gestión", en las que se recogen para cada ámbito los usos incompatibles, las condiciones de sectorización y la disposición del sistema general adscrito caso de procederse a su sectorización.

Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural, para el suelo urbanizable no sectorizado, son las siguientes

- 1. La asignación de usos incompatibles:** Uso Global Industrial definido en el Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU..
- 2. Las condiciones para proceder a su sectorización:**

- El preceptivo Plan de Sectorización habrá de formularse para la totalidad del ámbito SUNS/ AMB 01 y estará condicionado a la verificación permanente de la Norma 45 del POTA relativa a los límites de crecimiento superficial y de población a los ocho años siguientes en que se pretenda la formulación del Plan de Sectorización..

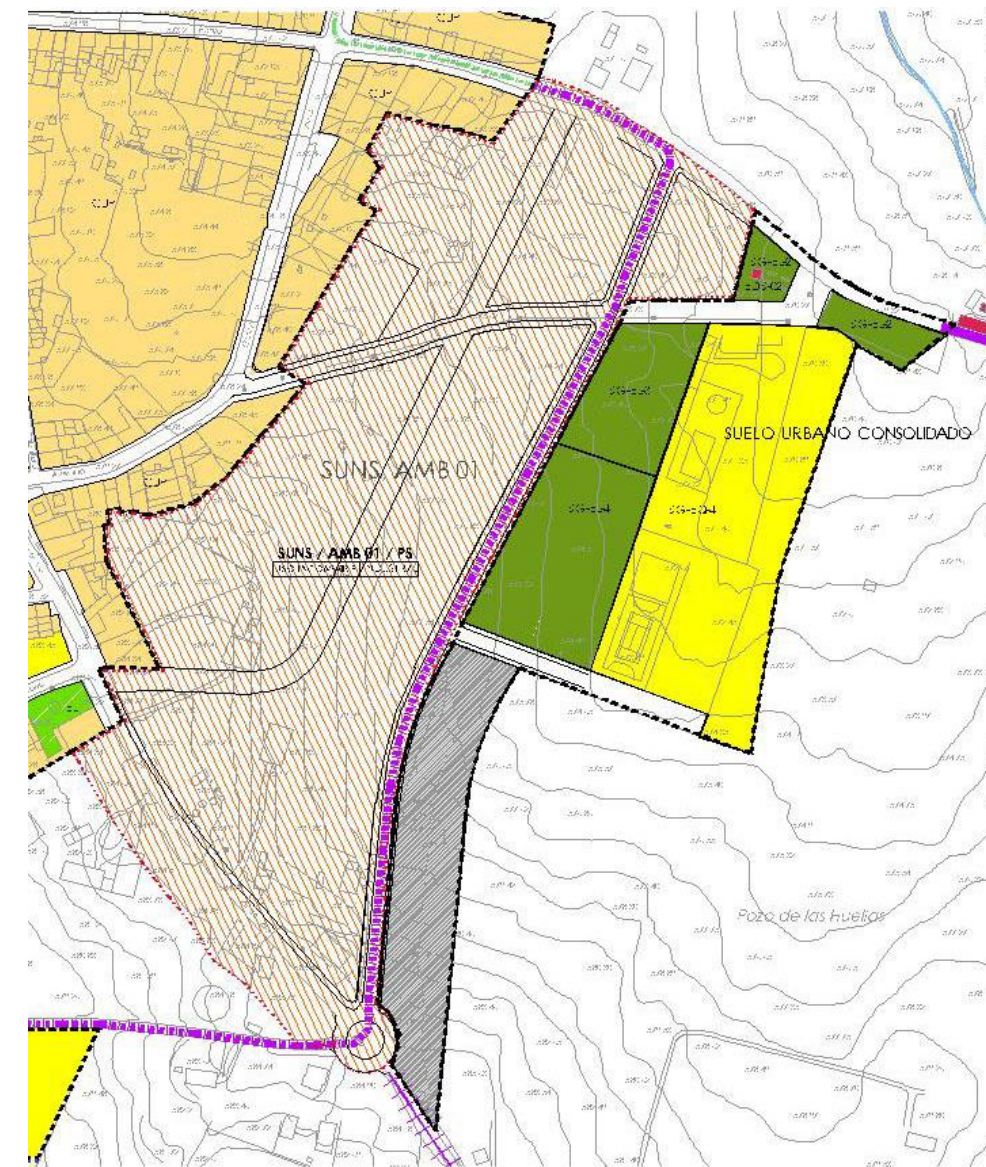
- Demanda de vivienda unifamiliar en tipología de aislada y la necesidad de incorporación al proceso urbanístico de las implantaciones existentes en el ámbito.

- El nivel de densidad de vivienda será Media-Baja (más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea).

3. Criterios de disposición de los sistemas generales, en caso de que se procediese a su sectorización.

- Se establecerá un Sistema General de Espacios Libres que garantice el cumplimiento del estándar establecido en el Memoria del Plan y correspondiente a: 5,95 m²/hab

- Se establecerá un Sistema General de Equipamientos que garantice un estándar de 2,50 m²s/hab del sector.



03.05. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Con la aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se ha superado el concepto residual que la legislación le había otorgado al suelo no urbano o rústico, desde el entendimiento de que el espacio rural (el no urbanizable) no es únicamente un espacio destinado exclusivamente al uso primario o un bien a proteger contra las alteraciones que generan las actividades humanas, sino que es también un espacio económico capaz de producir bienes y un ámbito susceptible de acoger ciertas actividades y equipamientos que no son capaces de desarrollarse en el medio urbano, de tal manera que pueden albergar posibilidades y oportunidades que deben ser adecuadamente canalizadas mediante un uso múltiple y gradual del mismo compatibilizado con la protección y valoración cultural de los elementos naturales y rurales.

La LOUA precisa los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido, se identifican las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: en unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán asimismo la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

Así la ordenación del Suelo no Urbanizable propuesta en el PGOU se basa en las 3 categorías o grupos, de los 4 establecidos en la LOUA para este tipo de suelo: el de especial protección por legislación específica, el de especial protección por la planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural.

Además, el PGOU de Villaralto recoge en la ordenación del suelo no urbanizable una serie de elementos singulares protegidos que se distribuyen por todo el territorio.

Los distintos tipos de S.N.U. que se han delimitado pueden encuadrarse dentro de dichos grupos o categorías. A continuación se describen brevemente dichos grupos así como los distintos tipos que incluyen, con relación a los objetivos y criterios de ordenación ya expuestos.

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica**
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística.**
- **El suelo no urbanizable de carácter natural o rural**
- **Elementos singulares protegidos**

03.05.01. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Se clasifican bajo esta denominación distintas áreas del territorio en función de su condición de dominio público natural o artificial, por estar sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, o por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, conforme a lo establecido en las legislaciones o planes sectoriales que le sean de aplicación. Estos criterios aparecen recogidos en el artículo 42 de la LOUA, letras a) y b) e i).

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por legislación específica, se han identificado los siguientes tipos:

03.05.01.01 S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN. VÍAS PECUARIAS.

Tal y como establece el art. 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico.

En esta clase de suelo sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad

territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias. En principio no se permite ningún tipo de obra.

Dado que la red de vías pecuarias de Villaralto no se encuentra deslindada, el trazado de aquellas en los planos de ordenación sólo puede revestir carácter orientativo.

A continuación se enumeran y se señalan las dimensiones de las vías pecuarias cuyo trazado discurre por el T.M. de Villaralto según proyecto de clasificación propuesto en Mayo de 1957 y aparecen graficadas en los planos de información y de ordenación.

Nº 1. VEREDA DEL CAMINO DE HINOJOSA DEL DUQUE A POZOBLANCO.

Le corresponde a esta vía pecuaria, una anchura legal de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m) y tiene un recorrido aproximado de unos cinco kilómetros dentro de éste término municipal. Dirección general: de SO a SE

Nº2.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL DUQUE A VILLARALTO.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: Mil doscientos cincuenta metros (1.250 m.). Dirección general: de Sur a Norte.

Nº3.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A ALCARACEJOS.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: cuatro kilómetros aproximadamente (4.000 m.). Dirección general: de Norte a Sur.

Nº4.- VEREDA SENDA DE LA PLATA.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: cuatro mil doscientos cincuenta metros (4.250 m.). Dirección general: de SO. a NE.

Nº5.- VEREDA DEL CAMINO DE VILLARALTO A DOS TORRES.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: dos mil seiscientos metros (2.600 m.). Dirección general: de Oeste a Este.

Nº6.- VEREDA DEL CAMINO DE BELALCÁZAR.

Anchura: veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m.). Recorrido dentro del término: tres mil trescientos cincuenta metros (3.350 m.). Dirección general: de SE a NO.

Según información de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, no existe ninguna vía pecuaria deslindada dentro de los límites del término municipal de Villaralto.

03.05.01.02 S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN HIDROLÓGICO DE CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES

Este tipo de suelo engloba todos los cauces o arroyos del término, tanto si llevan agua estacional como permanente. De estos cauces destacan el arroyo del Cedrón, el arroyo de la Tocona, el arroyo del Pozo, el arroyo de la Zarzuela o el arroyo del Charco de los Burros.

El texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D. 1/2001, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 489/1986 y la reciente modificación de este Reglamento mediante el Real Decreto 606/2003, estipulan que las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico. Como tal, la Ley prevé una serie de normas para su protección. De especial interés a efectos urbanísticos es la sujeción de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal a:

- A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público.
- A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

A efectos de aplicación del correspondiente régimen de suelo, la ordenanza urbanística delimitará una banda de 25 m en los arroyos medidos a partir del límite de la zona de servidumbre, dentro de la cual prácticamente se prohíben la mayoría de los usos urbanísticos, en base al criterio de no afectar negativamente a los cauces fluviales.

JUSTIFICATIVA

De otro lado, según la LOUA, art 46, el planeamiento urbanístico debe contemplar las zonas con riesgo de inundación estableciendo sobre ellas el régimen de suelo no urbanizable de especial protección, con las limitaciones de uso impuestas por la legislación sectorial. La Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, también hace mención a los suelos con riesgo de inundación, señalando que han de preservarse de la urbanización.

Por otra parte, el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces establece como terrenos inundables, en los que no se permite edificación o instalación alguna, aquellos terrenos que se inundan en un periodo de retorno de 50 años. Según dicho Plan de Prevención, excepcionalmente y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales. Estos terrenos por tanto quedan clasificados como Suelo no Urbanizable de Especial protección.

No es posible delimitar las zonas inundables de los arroyos pues se carece de esta información gráfica. Sin embargo, la protección urbanística que establece una banda de 25 metros de protección a cada lado de los cauces, garantiza la protección de las zonas inundables en gran medida, y al menos, hasta que se determinen las zonas inundables por la Administración competente.

Según el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces, en Villaralto existe un punto de riesgo de inundación, en el ámbito del Arroyo El Cedrón.

La clasificación de un suelo industrial en sus proximidades, ha determinado que el equipo redactor haya optado por la clasificación sobre él de un sistema general de espacios libres, eligiendo así esta opción conjunta de intervención urbanística frente a la alternativa de no actuación. Dicha alternativa de no actuación hubiera conllevado la no clasificación como suelo industrial de este ámbito, y por tanto, el retraso en el tratamiento del problema de la inundabilidad causada por este arroyo en este punto, donde ya existen edificaciones. La clasificación como sistema general de espacios libres, mediante el cual se aborde el tratamiento del arroyo y sus inmediaciones, y motive el mantenimiento del cauce, se presenta como la mejor opción. La clasificación del suelo anexo como suelo urbanizable industrial, es la manera de salvaguardar que en este emplazamiento se asienten edificaciones que puedan empeorar la situación y que corran riesgo futuro. Los usos industriales no son del todo incompatibles con el riesgo de inundabilidad, y las zonas verdes propias del plan parcial darán cobertura también al espacio fluvial de inundación del Arroyo del Cedrón.

La regulación de estas zonas tiene como finalidad la consecución de los objetivos de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuyendo a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

03.05.01.03 S.N.U. DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

Esta clase de suelo identifica infraestructuras que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

En estos casos las ordenanzas se remitirán a lo dispuesto en las respectivas normativas sectoriales (zonas de dominio público, servidumbre, afección y no edificación).

03.05.02. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Los tipos incluidos en este grupo identifican aquellas áreas 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 productivo o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección.

Incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 42 de la LOUA. En el municipio de Villaralto se ha distinguido un único tipo:

03.05.02.01 S.N.U. ESPECIAL PROTECCIÓN de valores ecológicos: DEHESAS Y ENTORNOS.

Se trata de dos áreas muy distantes entre sí, pero con características comunes y valores naturales similares, los cuales condicionan su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección. Se trata de las únicas manchas de dehesa existentes en todo el territorio municipal, localizadas en el extremo noroccidental y en el límite suroccidental. Se ha delimitado un terreno que recoge en algunos casos algo más de superficie además de la estrictamente arbolada, ya que es imprescindible salvaguardar el espacio que funciona como ecotono, tan relevante, por ejemplo, para el caso de las aves en el caso de Villaralto.

Son terrenos forestales, con pendientes en general escasas, donde domina el aprovechamiento ganadero, utilizando el pastizal como alimento de las reses, y manteniendo el estrato arbóreo con dominancia total de la encina, que alcanza coberturas y densidades variables, así como portes excepcionales.

Como en todos los Pedroches, es habitual que estas dehesas pasen por fases en las que el manejo lleva a que se implante un cultivo herbáceo en ellas, hecho más frecuente cuanto menor sea la densidad del arbolado.

En este tipo de suelo no urbanizable se dan dos de las formaciones vegetales reconocidas como Hábitats de Interés Comunitario: Dehesas perennifolias de Quercus spp.(hábitat 6310) y Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (hábitat 6220)

Se trata por tanto de un magnífico ejemplo de un aprovechamiento sostenible que permite el mantenimiento de un ecosistema diverso y rico, capaz de albergar y de propiciar alimento a multitud de especies animales de gran interés. Son pues terrenos donde se ha de procurar la continuidad del uso actual, preservándolos de todo uso urbanístico o edificatorio incompatible, ya que presentan una alta vulnerabilidad a este tipo de usos.

Por ello, la normativa en esta clase de suelo tendrá como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, estableciéndose un régimen de usos restrictivo acorde con los valores naturales excepcionales que el ecosistema que la Dehesa mantiene. En este sentido se consideran actividades vocacionales todas aquellas que den continuidad al mantenimiento de la Dehesa y su aprovechamiento tradicional, como la explotación agroganadera, la edificación agrícola y, en limitadas ocasiones, la instalación agropecuaria vinculada a dicha explotación, siempre que no distorsione el paisaje ni suponga la eliminación de individuos arbóreos.

03.05.03. EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

La LOUA establece una tercera categoría de Suelo No Urbanizable, denominada suelo no urbanizable de carácter natural o rural, pretendiendo incluir en ella suelos 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 natural y rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético, o análogo.

03.05.03.01 S.N.U DE CARÁCTER NATURAL O RURAL. RUEDO DE VILLARALTO

Conforma la mayor superficie municipal, que se extiende alrededor del núcleo urbano, y que sólo se interrumpe cuando aparecen los terrenos con arbolado que conforman la dehesa, en el extremo norte y sur. Son extensiones aprovechadas bien como pastizales, o bien como cultivos extensivos en secano (si bien es llamativa la proliferación de parcelas con cultivos intensivos como el olivar) con pendientes muy suaves a modo de lomas, configurándose un paisaje de una identidad digna de proteger. Este tipo de suelo se caracteriza por no presentar aparentemente recursos naturales relevantes, ya que carece casi por completo de vegetación arbórea y arbustiva; sin embargo la importancia del paisaje, del sustrato herbáceo y sobre todo de la fauna que subsiste en él le confiere grandes valores que han de ser preservados desde el PGOU.

Por una parte, en las zonas donde existe pastizal permanente puede encontrarse el hábitat prioritario denominado: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea (6220). Además, como hemos dicho, estas extensiones de pastizales y herbáceas con predominio de los espacios abiertos conforman un ámbito ideal para el establecimiento de las aves esteparias, muchas de ellas incluidas en el Catálogo de Flora y Fauna Amenazadas de Andalucía (Ley 8/2003 de 28 de Octubre), en el anexo IV de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre: "Especies que serán objeto de medidas de conservación especiales en cuanto a su hábitat, con el fin

JUSTIFICATIVA

de asegurar su supervivencia y su reproducción en su área de distribución"; o en el anexo V: "Especies animales y vegetales de interés comunitario que requieren una protección estricta"

La regulación de usos en este tipo de suelo irá dirigida a mantener estos hábitats, no introduciendo grandes alteraciones del uso del suelo, pero sí permitiendo algunos usos edificatorios, siempre que no sean extensivos, y dando prioridad a los relacionados con la actividad agrícola. Muchas de dichas aves esteparias presentan una alta tolerancia a la intervención antrópica e, incluso, pueden llegar a depender de la presencia de edificaciones aisladas para nidificar; sin embargo la ocupación extensiva de suelo, como la originada por los huertos solares, supone una pérdida total e irreversible de estos hábitats esteparios, por lo que la normativa establecerá un régimen de usos más restrictivo al respecto.

03.05.04. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Se trata de elementos y/o edificaciones singulares existentes en el medio rural del término municipal, que aunque no gocen de unas ordenanzas de protección legal específicas derivadas de la normativa sectorial de Patrimonio, poseen valores culturales (arquitectónicos, históricos, etnológicos, paisajísticos o de uso) que los hacen merecedores de ser identificados y preservados para formar parte del conjunto patrimonial histórico y cultural del municipio de Villaralto.

Con la identificación de estos bienes desde el planeamiento se trata de recuperar, en cierto modo, su memoria y reconocer el papel, más o menos modesto o importante según los casos, que tienen o pueden adquirir no sólo como seña de identidad de los habitantes de Villaralto, sino como elementos que junto a otros elementos territoriales (paisaje, espacios naturales), pueden contribuir a una estrategia de valoración de recursos.

Así pues, su señalamiento atiende a fines protectores, de recuperación y, en su caso, posible puesta en valor.

Se distinguen los siguientes elementos:

. Como patrimonio etnológico; fuentes, pilares y veneros. Según el Estudio sobre las Fuentes de la Provincia de Córdoba promovido por la Diputación de Córdoba en el año 1999, dentro del término de Villaralto y fuera del núcleo urbano se encuentra documentadas las siguientes.

- Pozo de las Cadenas
- Pozo de las Viñas
- Pozo Nuevo Los Rosales
- Pozo de la Casa de la Mora
- Fuente la Hondariza

. Como patrimonio natural- árboles singulares. Destacamos los individuos arbóreos que se encuentran recogidos en el inventario de árboles y arboledas singulares de la provincia de Córdoba, elaborado por la Diputación Provincial de Córdoba en colaboración con la Universidad de Córdoba. Se trata de 5 individuos que presentan características muy destacadas en cuanto a porte, copa, altura, etc, y que consideramos merecedores de protección desde el planeamiento urbanístico.

- Árboles Singulares

Quercus ilex subsp ballota. Paraje "Pozo Dos Caminos"
 Quercus ilex subsp ballota. Paraje "Aº de la Zarzuela"
 2 individuos de Quercus ilex subsp ballota. Paraje "Rincón Berracoso"
 Quercus ilex subsp ballota. Paraje "Casilla de Alfonso Delgado"

Cada tipo de patrimonio aparece grafiado con un icono representativo en los planos de Ordenación y su régimen de protección se recoge en el Catálogo de Protección.

03.06. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

La política de suelo, en el ámbito local, viene a conformarse como el conjunto de actuaciones que permiten al implantación efectiva de sistemas, usos y actividades de interés general o social, en condiciones urbanísticas y económicas determinadas, fundamentalmente, desde y en conformidad con el Planeamiento Urbanístico.

Podemos traducir dentro de este concepto, los siguientes ámbitos globales:

- Actuaciones encaminadas a la obtención de los suelos que vienen a conformar el modelo de ciudad como son los sistemas locales, elementos estructurantes, sistemas generales...
- Actuaciones cuyo objetivo específico es la implantación del uso residencial o productivo con unas características determinadas en relación a dirigir y controlar desde la Administración municipal, el proceso de urbanización y edificación. Dentro de estas actuaciones podemos distinguir:
 - a) La creación de un patrimonio municipal de suelo, que permita la oferta de suelo en caso de escasez de suelo en el mercado por los propietarios privados.
 - b) La reserva de suelo para vivienda protegida en los desarrollos urbanos previstos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable sectorizado, de modo que exista una oferta de viviendas con precio limitado al que puedan acceder las familias con rentas más débiles.

03.06.01 LA OBTENCIÓN DE TERRENOS DOTACIONES Y ÁREAS LIBRES

El plan prevé la obtención de diferentes terrenos dotacionales en suelo urbano mediante los instrumentos urbanísticos adecuados en cada caso.

Así, en virtud del artículo 199 de la Ley del Suelo, en las actuaciones aisladas, se propone, en función de las características de cada actuación, su obtención mediante expropiación aislada.

Por otro lado, el Plan, a través de la delimitación de las áreas de reforma interior, obtendrá gratuitamente los terrenos dotacionales precisos para paliar en parte el déficit que actualmente presenta las distintas áreas de suelo urbano (las reservas previstas en suelo urbanizable colindantes permitirán igualmente absorber en cierta medida las no cubiertas por falta de suelo).

Podemos desglosar la cuantía de los terrenos diferenciando, entre sistemas de espacios libres y sistemas de equipamientos, previstos obtener. Esta cuantía es marcada por la LOUA, mediante los estándares de planeamiento. Por tanto la cuantía de los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, en suelos urbanos no consolidados y suelo urbanizable, vienen reguladas en las fichas de planeamiento de cada sector. En principio, como no se establecen, ordenaciones y trazados vinculantes, la superficie total de espacios libres y equipamiento será la mínima exigida por la legislación urbanística vigente.

En el suelo urbano no consolidado, se obtendrá de las dos áreas superficie para destinarlas a zonas verdes y equipamientos. Igualmente sucede con los sectores de suelo urbanizable sectorizado.

03.06.02 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

El Ayuntamiento de Villaralto, en el plazo de un año de vigencia del presente Plan General de Ordenación urbanística, constituirá el Patrimonio Municipal de Suelo a fin de lograr los siguientes objetivos:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución del presente Plan General y de su planeamiento de desarrollo.
- c) Incidir en la formación de los precios de suelo y la edificación mediante el control de parte del suelo ofertado para todos los usos previstos.
- d) En especial, disponer de suelo suficiente que garantice la construcción de viviendas protegidas en proporción a la demanda local.

El Patrimonio Municipal de Suelo estará integrado por:

- Los bienes patrimoniales incorporados por decisión municipal con las limitaciones temporales y condiciones concretas que se establezcan.

JUSTIFICATIVA

- Los terrenos y construcciones obtenidos como cesión correspondiente del municipio en el aprovechamiento urbanístico por aplicación de la ley o en desarrollo de convenio urbanístico.
- Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.
- Los ingresos obtenidos por la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas por infracción urbanística y cualquier otro ingreso expresamente previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 7 de Diciembre de 2002.
- Los terrenos y construcciones adquiridas por el Ayuntamiento con objeto de su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo y, en todo caso, los provenientes del ejercicio de tanteo y retracto previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Los recursos derivados de la gestión de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo y los bienes adquiridos con la aplicación de estos recursos.

El presente Plan General de Ordenación urbanística del término municipal de Villaralto, no establece reservas de suelo para su posible adquisición para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo, no obstante el Ayuntamiento podrá proceder a su delimitación en cualquier clase de suelo por el procedimiento previsto para la delimitación de áreas de reforma interior.

03.06.03 SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Para el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y el suelo urbanizable sectorizado, el Plan General de Ordenación urbanística, establece el número de viviendas (expresado en porcentaje), la edificabilidad y tipo de vivienda protegida que debe albergar cada área.

El Plan General de Villaralto determina para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable sectorizado el número de viviendas y la edificabilidad que los instrumentos de desarrollo al establecer la ordenación pormenorizada deben calificar para viviendas protegidas. Según los objetivos perseguidos para cada área el Plan General de Ordenación Urbanística fija el tipo y clase de vivienda protegida o remite al planeamiento de desarrollo para su determinación.

Los Planes Parciales o Planes especiales que desarrollen el presente Plan General de ordenación Urbanística, cuyas determinaciones contienen la calificación de suelo para viviendas protegidas, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, indicando las parcelas afectadas y el tipo y clase de vivienda protegida a que se adscribe.

Las reservas de suelo para viviendas de protección pública suponen como mínimo el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total prevista para uso residencial en el desarrollo de las áreas de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado, con lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por el artículo 23 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

3.7. MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO

El Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Villaralto dedica, en sus Normas Urbanísticas, un Título exclusivo a la protección patrimonial denominado "Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural".

Se establecen distintos medios para la protección patrimonial:

- Las ordenanzas de uso y edificación, tanto en las áreas urbanas como en las rurales, establecen una protección genérica.
- Las Normas de Protección del Patrimonio contenidas en el título referido protegen de forma específica aquellos bienes y espacios poseedores de valores singulares.
- El presente Catálogo identifica y detalla el grado de protección de cada una de las partes o elementos que componen el bien o espacio protegido y establece la intensidad de la intervención sobre ellos.

La protección de elementos situados en el ámbito urbano se base en criterios de valoración arquitectónicos no puramente estilísticos, como: alineaciones históricas, parcelario anterior a la nueva edificación, condiciones formales (tipología, volumen, número de plantas, altura entre plantas), condiciones ambientales (tratamiento y materiales de cubiertas, altura de cornisas, relación con edificios colindantes, composición de huecos, materiales, colores y textura, vuelos y salientes de fachada, diseño y composición de fachada y de los elementos que la componen: huecos, balcones, terrazas, cornisas, recercados, adornos, herrajes, zócalos, pretilos, proporción de los huecos, relación hueco-macizo...).

Mientras la protección de elementos en el ámbito rural o suelo no urbanizable, se centra en pozos y abrevaderos que por su especial valor etnológico y cultural se hace necesario proteger. Igualmente se protegen árboles singulares como patrimonio natural recogidos en diferentes inventarios.

03.07.01 GRUPOS DE PROTECCIÓN

Así, tras una primera aproximación a este conjunto que incluye muchas edificaciones de arquitectura tradicional, se han establecido los siguientes grupos de protección:

a. Edificación singular

Son edificaciones singulares aquellas arquitecturas que normalmente concentraban el esfuerzo y la vida colectiva de la comunidad. Se caracterizan por una volumetría y forma específica que no responde a los tipos residenciales del tejido, y un sistema de orden regular poco abundante en el resto de la trama. Dentro de este conjunto aparecen las piezas de mayor antigüedad y valor arquitectónico del municipio y que aún mantienen su papel dentro de la trama urbana.

b. Elementos singulares

Son elementos aislados en el interior del núcleo urbano que presentan un elevado valor artístico, cultural, etnológico, arquitectónico e histórico. En la mayoría de los casos marcan un hito en el ambiente urbano donde se inserta cada uno de estos elementos.

c. Pozos y abrevaderos

Son elementos dispersos por el término municipal de Villaralto que su conservación y puesta en valor de los mismos permitirán preservar su valor etnológico y cultural.

d. Árboles singulares

JUSTIFICATIVA

Son elementos naturales, que al igual que el anterior grupo, se encuentran distribuidos de forma aleatoria por el término municipal. La conservación de éstos, permitirá una mejor puesta en valor de dicho elemento y el entorno que le rodea.

Una vez identificados estos conjuntos, se ha realizado una primera valoración general descartando aquellas edificaciones de escaso valor arquitectónico o histórico, aquellas otras que se encuentran en un estado de ruina que las hace prácticamente irrecuperables y las que por su posición urbana en un contexto muy transformado no aportan valores a la formación de la imagen o el ambiente de la calle.

03.07.02 NIVELES DE INTERVENCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Villaralto dedica, en sus Normas Urbanísticas, un Título exclusivo a la protección patrimonial denominado "Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Natural".

A partir de éste punto el Plan General propone que ejemplos de cada grupo deben formar parte del Catálogo, contemplando para cada uno de ellos una normativa específica referente a su conservación, protección, rehabilitación y mejora así como el Nivel de protección a aplicar en cada caso.

Se establecen los siguientes Niveles de protección en función de los grados de intervención expresados en los artículos anteriores.

Nivel A. Protección integral. Comprende los edificios, elementos y espacios que por su carácter singular, simbólico y monumental deberán ser conservados íntegramente, preservando todas sus características arquitectónicas. La protección se extiende a los elementos definitorios de su valor monumental y de los espacios no edificados que se consideren en la misma.

- En edificaciones catalogadas se admiten los siguientes grados de intervención:
 - Grado 1.- Conservación.
 - Grado 2.- Redistribución.-
- En espacios y elementos catalogados se admite el Grado 1: Conservación estructural.

Nivel B. Protección estructural. Comprende los edificios, elementos o espacios que presentan un alto interés arquitectónico de conjunto, ya sea tipológico, estilístico, constructivo o morfológico, que contribuyen positivamente a la configuración del tejido urbano o paisaje y que, por lo tanto, deben de ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos hayan de realizarse.

- En edificaciones catalogadas se admiten los siguientes grados de intervención:
 - Grado 1.- Conservación.
 - Grado 2.- Redistribución.-
 - Grado 3.- Renovación
 - Grado 4.- Ampliación
- En espacios y elementos catalogados se admite hasta el Grado 2: Conservación de la implantación.

Nivel C. Protección ambiental. El nivel de protección ambiental es el asignado a los edificios o espacios que mantienen las invariantes tipológicas y estructurales tradicionales de Villaralto.

- En edificaciones y conjuntos catalogados se admiten los siguientes grados de intervención:
 - Grado 1.- Conservación.
 - Grado 2.- Redistribución.-
 - Grado 3.- Renovación
 - Grado 4.- Ampliación

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada espacio o elemento catalogado el grado máximo de intervención en cada una de sus partes:

1. **Grado 1. Conservación Estructural:** Grado de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que solo se autorizan obras de mantenimiento, consolidación y restauración, incluyendo la restitución en su caso las características originarias alteradas. La ficha de Catálogo podrá señalar excepcionalmente alguna actuación excepcional que suponga la alteración justificada de características concretas de los elementos y zonas sujetos a este nivel de protección, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería o mobiliario
2. **Grado 2. Conservación de la Implantación:** Grado de intervención que se aplica a los elementos y zonas del espacio urbano sobre los que se autorizan actuaciones parciales de adaptación de su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura, manteniendo las restantes características morfológicas del espacio urbano protegido. La ficha de Catálogo identificará explícitamente las actuaciones parciales de adaptación necesarias para la coherencia y funcionalidad del espacio protegido.
3. **Grado 3. Recuperación ambiental:** Grado de intervención que se aplica a los elementos o zonas del espacio urbano que han perdido sus características tradicionales o su coherencia con los valores del resto del espacio urbano protegido, y en los que se persigue la recuperación de sus características históricas y de su coherencia, ya sea en su ordenación, tratamiento, jardinería, mobiliario o infraestructura.

A continuación se exponen las Edificaciones y elementos catalogados::

a. Edificación singular

- Ficha de Catálogo EDS-01** – Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
- Ficha de Catálogo EDS-02** – Ermita de Santa Rita
- Ficha de Catálogo EDS-03** – Ermita del Cristo de las Angustias
- Ficha de Catálogo EDS-04** – Antigua Fábrica de Harina
- Ficha de Catálogo EDS-05** – Casa del Museo Pastor

b. Elementos singulares

- Ficha de Catálogo ELS-01** – Cruz de Santa María
- Ficha de Catálogo ELS-02** – Área de El Molar, culto a San Pancracio
- Ficha de Catálogo ELS-03** – Conjuntos de sarcófagos visigodos

c. Pozos y abrevaderos

- Ficha de Catálogo PA-01** – Pozo de Las Viñas
- Ficha de Catálogo PA-02** – Pozo nuevo Los Rosales
- Ficha de Catálogo PA-03** – Pozo de la Casa de la Mora
- Ficha de Catálogo PA-04** – Pozo de Las Eras
- Ficha de Catálogo PA-05** – Pozo de Las Cadenas
- Ficha de Catálogo PA-06** – Pozo o fuente de La Hondariza

d. Árboles singulares

- Ficha de Catálogo AS – 01** . Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Noroeste
- Ficha de Catálogo AS – 02** . Quercus ilex subsp ballota en la Dehesa Suroeste

04.01. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Toda figura de planeamiento supone una voluntad de transformación urbanística del territorio sobre el que se extiende. Transformación que, en función de su ámbito y de los agentes intervinientes en la misma, puede comportar una gran complejidad que imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna de qué forma y qué agente debe intervenir en cada comento del proceso.

El Plan General de ordenación Urbanística se ha convertido en el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones sectoriales que sobre el territorio se producen.

Pese al crecimiento habido en los últimos años en las inversiones urbanísticas, siguen siendo insuficientes para producir la transformación urbana deseada.

El Plan General comporta la necesidad de hacer posible y ordenar la actividad de los distintos organismos inversores y de incentivar la participación de la iniciativa privada, siendo éste, precisamente, el enfoque que se desea dar al programa de actuación a través de sus distintos capítulos.

Evidentemente, la aprobación definitiva del Plan General no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones afectadas, del mismo modo tampoco es planteable la subsidiariedad municipal en la ejecución de las competencias que otras administraciones tienen como propias.

JUSTIFICATIVA

04.02. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

El programa de actuación es un instrumento para la ejecución del Plan General mediante la ordenación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados en aquélla. Por ello, el programa de actuación está vinculado en gran medida a las distintas formas previstas en el plan de intervención urbana o lo que es lo mismo a las distintas formas de ejecución del planeamiento.

04.02.01 INTERVENCIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Consistentes en la gestión del suelo y ejecución de los principales sistemas urbanos:

- Red viaria
- Espacios Libres
- Equipamientos

La ejecución en estos sistemas está reservada en general a la administración pública en función de sus respectivas competencias. Son las intervenciones básicas para la recomposición y transformación urbanas, por lo que el programa de actuación ha de prestarles especial atención. Normalmente, la gestión del suelo y la ejecución de las obras van directamente ligadas respondiendo a relaciones biunívocas.

Se corresponden con los nuevos Sistema Generales propuestos en el PGOU, pendientes de ejecutar:

SISTEMAS GENERALES		TIPO	Superficie	OBTENCIÓN	PROGR. SUELO	PROGR. EJECUC
SG-EL-1	PLAZA MAYOR	PLAZA	748,00	TIT. MUNICIPAL	--	1C
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	ESPACIO LIBRE	6.569,57	TIT. MUNICIPAL	---	2C

04.02.03 ACTUACIONES SIMPLES

Consistentes en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no necesitan de un sistema de ejecución al no llevar aparejada la urbanización de polígonos o unidades de actuación.

Su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan y normalmente responden a problemas locales ligados muy indirectamente o desligados de la intervención de sistemas estructurantes y de las actuaciones integradas. Se corresponden con los nuevos Sistema Locales propuestos en el PGOU:

SISTEMAS LOCALES		TIPO	Superficie	OBTENCIÓN	PROGR. SUELO	PROGR. EJEC
AA-1	ACTUACIÓN AISLADA "CONEXIÓN ARI-R3 TRAVESIA PADRE CARMELO"	VIARIO	179,11	EXPROPIACIÓN	2C	3C

04.02.03 ACTUACIONES INTEGRADAS

Consistentes en la concreción o desarrollo del planeamiento, las operaciones de reparto de cargas y beneficios, en su caso, y la ejecución de la urbanización local.

El Plan, y en función de su clasificación del suelo, considera las siguientes:

a) En suelo urbano no consolidado:

- Unidades de Ejecución. Se delimitan sobre áreas en las que es necesario, el reparto de cargas y beneficios entre los afectados y la realización de las determinaciones del planeamiento mediante algún sistema de ejecución de los previstos en la legislación urbanística. Normalmente es necesaria la redacción de un Estudio de Detalle para el desarrollo y pormenorización de lo previsto en el Plan General y siempre la de un proyecto de urbanización.

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta:m²s	EDIFIC. GLOBAL m²t/m²s	PROGR. MACIÓN
SUNC/ARI R1/	"FÁBRICA DE HARINA"	4.966,10	0,90	1C
SUNC/ARI R2/	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	8.323,63	0,80	2C
SUNC/ARI R3/	"TRAVESIA PADRE CARMELO"	19.748,50	0,80	3C

b) En suelo urbanizable:

- Sectores de suelo urbanizable sectorizado cuya gestión y ejecución se prevé a través de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización.
- Áreas de suelo urbanizable transitorio, que corresponden a planeamiento en tramitación y ejecución que se mantiene. Normalmente la actuación del Plan General sobre ellos se limita en todo caso, a correcciones o modificaciones de escasa importancia.

Las actuaciones integradas, normalmente se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que tengan carácter estructural, en cuyo caso bien se encomienda a la iniciativa municipal, bien se someten a seguimiento pormenorizado con posibilidad de intervención. Su no ejecución, salvo en estos últimos, no implica graves perjuicios para las determinaciones del Plan General, por lo que la subsidiariedad sólo se aplicaría como estrategia de política de suelos en caso necesario.

SECTOR /	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m²s	EDIFIC.GLOB m²t/m²s	PROGR. MACIÓN
SUS/ SI-1	"INDUSTRIAL SUR"	43.226,76	0,50	1C

04.02.04 ACCIONES DE INVERSIÓN

Se consideran aquí todas aquellas inversiones de las distintas administraciones para la construcción de equipamientos de carácter local o la ejecución de reformas puntuales en el sistema viario también de carácter local. Tiene siempre carácter complementario y su ejecución no es básica para el cumplimiento del Plan General.

JUSTIFICATIVA**04.03. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El programa de actuación tienen el siguiente contenido:

- Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- Los plazos a que deben ajustarse las actuaciones previstas, en su caso, para completar la urbanización en suelo urbano o para realizar operaciones de reforma interior en este tipo de suelo.

En consecuencia, el programa de actuación contendrá los plazos para la ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos considerados, con indicación de sus interrelaciones y prioridades en la ejecución que permiten el cumplimiento del programa.

LA PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

Como ya se ha dicho las intervenciones en sistemas generales estructurantes son el motor de la transformación urbana prevista por el Plan General. A estas intervenciones el Programa presta mayoritariamente su atención, ordenando internamente cada uno de los sistemas, relacionándolos entre sí y con el resto de las actuaciones previstas, a fin de lograr un desarrollo espacial y temporalmente coherente.

Los sistemas a considerar serán los siguientes:

- Red Viaria
- Espacios Libres
- Equipamientos
- Infraestructuras Generales

04.04. METODOLOGÍA EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES.

A continuación se relacionan las Actuaciones Sistemáticas y Asistemáticas ligadas a cada una de las Áreas de Intervención.

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico Financiero de los Planes Generales contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos y Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión.

Metodología. Criterios de valoración

Se realiza una aproximación general mediante la cuantificación de costos globales y a partir de la valoración en función del tipo de intervención.

El Plan establece pormenorizadamente una evaluación del coste individualizado de cada actuación a partir de los propios parámetros de la actuación: clase de suelo, sistema de obtención, intervenciones y distribución por agente y programación, que se adjunta en Anexo al presente capítulo.

VALORACIÓN DEL SUELO

Se siguen las determinaciones y criterios establecidos al respecto por el la Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo y determinaciones al respecto de la LOUA

Corresponden principal a la obtención del suelo y terrenos para Sistemas Locales (en suelo urbano) por expropiación, ya que los Sistemas Generales son de titularidad Municipal.

- En Suelo Urbano.

Se realiza en conformidad Capítulo IV del Reglamento de Valoraciones 1492/2011. Dado que las actuaciones de obtención de suelo corresponden con las Actuaciones Aisladas AA-1 y AA-2 destinadas a viario o espacio libre, se aplicará el art.19.4 "4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el Artículo 26 de este Reglamento. En conformidad con el artículo 26, El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas.

Dado que la actuación están situadas en la zona de Villaralto calificada con Casco urbano Consolidado, adoptamos el valor de repercusión de suelo urbanizado obtenido y correspondiente a **Vru= 73,33 €/m²**.

JUSTIFICATIVA

VALORACIÓN DE ACTUACIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Dada la singularidad de las actuación encuadradas en la obra civil adoptamos valores repercutidos específicos en función del objeto de la ronda: Corresponden con la ejecución de los nuevos Sistemas Generales previstos de viario y espacios libres:

SISTEMAS GENERALES		Valor de ejecución repercutido
SG-EL-1	PLAZA MAYOR	150,50 €/m ² .
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	55,50 €/m ²

Los valores se corresponden con el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2018, publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos).

A dicho valor resultante del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL se le aplica 0,19 en concepto de Gastos generales y Beneficio Industrial para obtener el PRESUPUESTO DE CONTRATA.

La inversión total se obtiene añadiendo al Presupuesto de contrata un 10% del PEM, en concepto de gastos de honorarios técnicos y desarrollo, si bien exento de tasas municipales al tratarse de actuaciones públicas.

VALORACIÓN DE ACTUACIONES SIMPLES

Corresponden a las actuaciones municipales de carácter local y que se corresponden con las actuaciones de viario contempladas en las Actuaciones Aisladas. Para la obtención del Presupuesto de Ejecución Material aplicaremos el valor de 91,27 €/m² de superficie de vial, (valor estimado en el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2018, publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos).

La Inversión resultante comprenderá la suma del Presupuesto de Contrata y un importe del 10% del PEM en concepto de gastos de gestión y licitación.

VALORACIÓN DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Corresponden con las actuaciones de iniciativa privada directamente ligadas al desarrollo del planeamiento, reparto de cargas y beneficios y ejecución de la urbanización correspondiente. Comprenden las AREAS DE REFORMA INTERIOR previstas por el PGOU para el desarrollo del suelo urbano no consolidado y las actuaciones de los sectores de Suelo urbanizable SECTORIDADO. Para calcular la Inversión total consideramos los siguientes conceptos:

- PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL VIALES: Para cada área o sector se considera la superficie de viales determinada por el PGOU (Ficha de Planeamiento) o en su caso la estimada en función de uso y tipologías previstas. Para obtener el presupuesto de ejecución material de viales aplicamos el valor de de 91,27 €/m² de superficie de vial, (valor estimado en el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2018, publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos).
- PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL ESPACIOS LIBRES. Para cada área o sector se considera la superficie de espacios libres determinada por el PGOU Para obtener el presupuesto de ejecución

material de viales aplicamos el valor de de 54,76 €/m² de superficie de zona verde, (valor estimado en el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2018, publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos

- PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL CONEXIONES INFRAESTRUCTURAS. Corresponden con los gastos derivados de conexión con las redes generales de infraestructuras de electricidad, abastecimiento de aguas, saneamiento y telefónica, y en algunos casos conexiones viarias externas al sector o área.

- PEM TOTAL URBANIZACIÓN. Comprende los suma de los Costos de del PEM de viales, espacios libres y conexiones de infraestructuras, estimados en un 10% del PEM de viales de la correspondiente actuación

-PRESUPUESTO DE CONTRATA Al dicho valor resultante del PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL total de la URBANIZACIÓN se le aplica 0,19 en concepto de Gastos generales y Beneficio Industrial para obtener el PRESUPUESTO DE CONTRATA

- TASAS/ HONORARIOS. Comprende los gastos de Impuestos y Tasas municipales, Licencias y Honorarios técnicos de redacción del Planeamiento de Desarrollo y proyectos de Urbanización Se adopta un importe del 8% de del PEM de la Urbanización.

- GESTIÓN Comprenden los gastos de la gestión del sistema de compensación, proyecto de reparcelación notaria y registro de las nuevas fincas; Se adopta un importe del 4% de del PEM de la Urbanización

INVERSIÓN TOTAL. Comprende la suma de todos los costos globales, Presupuesto de Contrata, Tasas y Honorarios y Gestión.

JUSTIFICATIVA

04.05. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES

A partir de la metodología y valores de repercusión adoptados para cada tipo de actuación reflejamos en los siguientes cuadros los valores, importes parciales e inversión total.

EVALUACIÓN ECONÓMICA OBTENCIÓN DE SUELO

SISTEMAS LOCALES		TIPO	OBTENCIÓN	PROGRAM	Superficie m ²	PRECIO €/M ²	VALORACIÓN
AA-1	"CONEXIÓN ARI-R3 TRAVESIA PADRE CARMELO"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	2C	179,11	72,3	12.949,65
TOTAL VALORACIÓN EXPROPIACIONES EN ACTUACIONES AISLADAS							12.949,65

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES

SISTEMAS GENERALES		TIPO	OBTENCIÓN	PROGRAM	Superficie m ²	PRECIO €/M ²	PEM TOTAL URBANIZAC €	PRESUPUESTO CONTRATA €	GASTOS GENERALES €	TOTAL INVERSIÓN €
SG-EL-1	PLAZA MAYOR	PLAZA	TIT. MUNICIPAL	1C	748,00	150,50	112.574,00	133.963,06	16.886,10	150.849,16
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	ESPACIO LIBRE	TIT. MUNICIPAL	2C	6.569,57	55,50	364.611,13	433.887,24	54.691,67	488.578,91

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES SIMPLES

SISTEMAS LOCALES		TIPO	OBTENCIÓN	PROGRAM	Superficie m ²	PRECIO €/M ²	PEM TOTAL URBANIZAC €	PRESUPUESTO CONTRATA €	GASTOS GENERALES €	TOTAL INVERSIÓN €
AA-1	"CONEXIÓN ARI-R3 TRAVESIA PADRE CARMELO"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	3C	179,11	91,27	16.347,37	19.453,37	2.452,11	21.905,48

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES INTEGRADAS

AREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. m ² s	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	SUP VIALES m ²	SUP ESPACIOS LIBRES m ²	PEM VIALES €	PEM ESPAC LIBRES €	PEM CONEX INRAEST €	PEM TOTAL URBANIZAC €	PRESUPUESTO CONTRATA €	TASAS HONORARIOS €	GESTIÓN REPARC €	TOTAL INVERSIÓN €
ARI R1	"FÁBRICA DE HARINA"	4.966,10	0,90	1.155,50	150,00	105.462,49	8.214,00	15.819,37	129.495,86	154.100,07	10.359,67	5.179,83	169.639,57
ARI R2	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	8.323,63	0,80	2.250,00	832,00	137.857,50	45.560,32	20.678,63	204.096,45	242.874,77	16.327,72	8.163,86	267.366,34
ARI R3	"TRAVESIA PADRE CARMELO"	19.748,50	0,80	3.875,00	3.318,00	353.671,25	181.693,68	53.050,69	588.415,62	700.214,58	47.073,25	23.536,62	770.824,46

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIF. GLOBAL m ² t/m ² s	SUP VIALES m ²	SUP ESPACIOS LIBRES m ²	PEM VIALES €	PEM ESPAC LIBRES €	PEM INRAEST €
SUS/ SI 01/	"INDUSTRIAL SUR"	43.226,76	0,50	4.270,00	4.322,69	389.722,90	236.710,50	58.819,37

JUSTIFICATIVA

04.06. DISTRIBUCION DE LAS INVERSIONES DEL PGOU.

A partir de los datos obtenidos de la evaluación económica de las Actuaciones, la programación establecida por el PGOU y diferenciado los agentes intervinientes públicos o privados, reflejamos en el siguiente cuadro las inversiones resultantes para los tres cuatrienios de programación del PGOU.

*AMBITO	DENOMINACIÓN	INV PRIVADA	INV PUBLICA	INV PRIVADA	INV PUBLICA	INV PRIVADA	INV PUBLICA
AA-1	"CONEXIÓN ARI-R3 PADRE CARMELO"				12.949,65		21.905,48
SG-EL-1	PLAZA MAYOR		150.849,16				
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL				488.578,91		
ARI R1	"FÁBRICA DE HARINA"	169.639,57					
ARI R2	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"			267.366,34			
ARI R3	"TRAVESIA PADRE CARMELO"					770.824,46	
SECTOR SI-1	"INDUSTRIAL SUR"			897.208,31			
TOTAL INVERSIONES POR CUATRIENIOS		169.639,57	150.849,16	1.164.574,65	501.528,56	770.824,46	21.905,48

5.1 INTRODUCCIÓN.

El art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana recoge la obligación de elaborar un informe o memoria de sostenibilidad económica a incorporar a los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por su parte, el art. 19.1.a.3º LOUA determina la necesidad de que los instrumentos de planeamiento urbanístico incorporen entre su contenido el informe de sostenibilidad económica, pero limitando dicha procedencia en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión. Respecto a los instrumentos de planeamiento general, debe considerarse procedente la necesidad de incorporar el informe de sostenibilidad económica, si bien con el alcance general adecuado a las previsiones propias de tales instrumentos y dirigido a analizar la propuesta de clasificación de suelo productivo (si la hubiere), por una parte, y por otra el análisis que sobre la hacienda de las administraciones responsables de la implantación y el mantenimiento de las dotaciones consideradas como sistemas generales de parques, jardines y espacios libres públicos, infraestructuras y servicios.

Por tanto, se redacta el presente informe de sostenibilidad económica a efectos de constituir un marco de referencia para el conjunto de los ámbitos que delimita y, por tanto, del desarrollo íntegro del PGOU.

TÍTULO V: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

JUSTIFICATIVA**5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS.**

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Villaralto acompaña su crecimiento residencial con una oferta de suelo para actividades industriales y terciarias de 6.951m². El suelo destinado a actividades terciarias constituye una de las principales apuestas del PGOU, dado que no existe hasta la fecha suelo para tales usos en el municipio. Esta oferta de suelo para usos productivos permitirá satisfacer la demanda existente en la actualidad. A la vista de lo expuesto, se considera suficiente la propuesta de suelos destinados a usos productivos para las necesidades locales, y adecuada a las características socioeconómicas actuales de Villaralto.

5.3 EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

El segundo aspecto a considerar en este informe tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y prestación de los servicios necesarios. A continuación, pasamos a enumerar los gastos de funcionamiento que se tendrán presentes para la elaboración del informe de sostenibilidad económica respecto a las nuevas infraestructuras y servicios necesarios:

1. Conservación de infraestructuras viarias.
2. Conservación de infraestructuras de abastecimiento.
3. Conservación de la red de saneamiento y depuración.
4. Infraestructura de suministro eléctrico.
5. Consumo y conservación de alumbrado público.
6. Conservación y mantenimiento de las zonas verdes públicas.
7. Servicio de recogida y tratamiento de residuos.

Los costes se calcularán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento recogidos en el Presupuesto municipal para el ejercicio 2020. Para la determinación de los ingresos se procederá al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad.

1. Valoración de gastos de conservación, mantenimiento y prestación de servicios.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

A. Costes de conservación de infraestructuras viarias

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y paso del tiempo, se producen en las vías. Entre las tareas de conservación ordinaria están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arceles, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas,...) y señalización.

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Villaralto para el ejercicio 2020 es la siguiente:

- Retribución Personal temporal de Serv. Múltiples: 53.650,24 €
- Seguridad Social Personal de Serv. Múltiples: 11.596,79 €
- Productos Limpieza Vías Públicas: 500,00 €
- Servicio Limpieza Vías Públicas: 7.300,00 €

TOTAL GASTOS: 73.047,03€

B. Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento

En materia de abastecimiento, una vez ejecutada la urbanización y obtenida la licencia de ocupación de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio al Ayuntamiento de Villaralto.

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Villaralto para el ejercicio 2020 es la siguiente:

Laboral Fijo Retribuciones Básicas: 15.234,96€.
 Retribución Personal Temporal: 15.709,91€.
 Seguridad Social Personal: 8.536,00€.
 Reparación, Mantenimiento, Conservación Maquinaria: 10.500,00 €.
 Reparación, Mantenimiento y Conservación Vehículos 2.500,00€.
 Suministro Energía Eléctrica: 21.000,00€.
 Suministro Agua 10.000,00€.
 Suministro repuestos Maquinaria 6.500,00 €.
 Dietas Personal 450,00€.

TOTAL GASTOS: 90.430,87€.

C. Costes de conservación de infraestructuras de saneamiento y Depuración

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Villaralto para el ejercicio 2020 es la siguiente:

Retribuciones Personal Temporal: 15.709,91€.
 Seguridad Social Personal: 2.080,08€.
 Reparación, Mantenimiento, Conservación Maquinaria: 10.500,00€.
 Otros Suministros: 17.169,12€.
 Estudios y Trabajos Técnicos: 6.920,00€.
 Otros Trabajos: 4.815,00€.

TOTAL GASTOS: 57.194,11€

Teniendo en cuenta que la población base de cálculo recogida en el padrón municipal asciende a 1.120 habitantes, ello supone un importe unitario anual por usuario de 51,07 euros.

D. Infraestructuras de Suministro Eléctrico.

JUSTIFICATIVA

En materia de alumbrado público, una vez recepcionada la urbanización corresponde la gestión del servicio al Ayuntamiento de Villaralto. La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Villaralto para el ejercicio 2020 es la siguiente:

Mantenimiento Infraestructuras: 4.500,00 €.
Suministro Energía Eléctrica: 23.517,00 €.

TOTAL GASTOS: 28.017,00 €.

Se trata de un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo. Por tanto, el importe unitario anual lo tomaremos en euros/vivienda. En la actualidad existen un total de 553 viviendas en el municipio, lo que supone un importe unitario anual por vivienda de 50,66 euros.

E. Coste de consumo y conservación del alumbrado público.

Este servicio incluye la conservación de la jardinería, la reposición de las plantaciones, su poda, abono y tratamiento y riego, así como la reposición y tratamiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego. La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Villaralto para el ejercicio 2020 es la siguiente:

Retribuciones Personal Temporal: 15.709,91€.
Seguridad Social Personal: 2.080,08€.
Conservación Parques y Jardines: 20.580,00€.
Limpieza Viaria y Bienes Naturales: 5.200,00€.
Suministros Parques y Jardines: 442,00€.
Elementos de Transporte: 2.500,00€.
Mantenimiento Instalaciones al aire libre: 2.500,00€.

TOTAL GASTOS 49.011,99€.

F. Conservación y Mantenimiento de Zonas Verdes Públicas.

La prestación de este servicio se lleva a cabo en el municipio por la Empresa Provincial de Residuos y Medio Ambiente, S.A. (EPREMASA), dependiente de la Diputación de Córdoba. Por ello, se trata de un servicio cuyo coste de mantenimiento y funcionamiento no tiene incidencia alguna en la Hacienda municipal.

2. Estimación de Ingresos para la Hacienda Municipal.

Se trata de realizar una estimación de los ingresos que obtendría la Administración municipal por la ejecución de las obras e infraestructuras previstas en el PGOU en línea con las previsiones que se vienen haciendo en el presente informe.

a) Tasas por licencias de obras. Según la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Villaralto, el tipo de gravamen de la licencia de obra es del 1,6% (PEM) si la actuación se realiza en suelo urbano.

No obstante, este ingreso no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para el otorgamiento de las licencias. Por ello, no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

b) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) Según la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto, el tipo de gravamen para obras de nueva planta, edificaciones e instalaciones de toda clase es del 2 %.

c) Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) Según la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto, el tipo de gravamen general para inmuebles de naturaleza urbana es del 0,6 % sobre la base imponible, constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles o, en su defecto, la base liquidable (aplicadas las reducciones a la base imponible que legalmente se establezcan).

d) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período de 20 años. Según lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal vigente, para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje único del 3 %. Asimismo conforme dicha Ordenanza, el tipo de gravamen del impuesto será del 17,41%.

e) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM): Se estima que cada nueva vivienda dispondrá de un vehículo y que el importe medio por vehículo en el municipio de Villaralto es de 72,04 euros.

f) Tasa por entrada de Vehículos (vado) Se estima por este concepto en función de las Ordenanzas Fiscales una anualidad por vehículo de 20,52 euros;

g) Tasa por abastecimiento y saneamiento de agua: Los costes de funcionamiento, mantenimiento y conservación de la infraestructura de abastecimiento y saneamiento se financian (total o parcialmente) con la cuota de servicio, y con la de consumo. Según las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Villaralto, la cuota fija por abastecimiento de agua asciende a 2,05 euros/trimestre por vivienda (8,20 euros/año), mientras que la cuota fija por saneamiento es de 1,50 euros/trimestre por vivienda (6 euros/año). Ello supone una cuota fija por vivienda y año de 14,20 euros.

Conclusiones del impacto de la actuación en la Hacienda Municipal.

Atendiendo al coste total de mantenimiento y conservación de los servicios, así como a la estimación de ingresos para la Hacienda municipal, obtenemos los siguientes datos globales:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS: 297.701,00 euros

- Gastos de mantenimiento y conservación de la red viaria: 73.047,03€
- Gastos de conservación de infraestructuras de abastecimiento: 90.430,87€.
- Gastos de conservación de la redes de saneamiento y depuración: 57.194,11€
- Gastos de consumo y conservación del alumbrado público: 28.017,00 €
- Gastos de mantenimiento y conservación de zonas verdes: 49.011,99€.
- Gastos de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos: 0€

JUSTIFICATIVA

ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL: 300.663,00 €

- Ingresos Recaudación IBI: 224.832,00€.
- Ingresos ICIO: 16.800,00 €.
- Ingresos IVTM: 48.660,00 €.
- Ingresos IIVTNU: 1,00 €.
- Ingresos tasas abastecimiento y saneamiento de agua (cuota fija): 7.970,00€.
- Ingresos tasas de vado: 2.400,00 €.

En consecuencia, la propuesta de nuevos desarrollos que contempla el nuevo PGOU de Villaralto es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento durante el período de programación previsto.

06.01. ACUERDO DE FORMULACIÓN

Habiendo acordado con anterioridad el Ayuntamiento de Villaralto la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Villaralto, en acuerdo plenario de fecha 29 de septiembre de 2007 se aprobó el expediente de contratación y los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que habrían de regir el concurso para la contratación de la consultoría y asistencia para la elaboración del Plan General de Villaralto.

El anuncio de licitación se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba el día 19 de Diciembre de 2007, presentándose varias ofertas en el plazo legalmente establecido, suscribiéndose el correspondiente contrato con fecha de 10 de Abril de 2008.

06.02. PARTICIPACIÓN EN LA FORMULACIÓN DEL MODELO

Hasta la fecha de redacción del Presente Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Villaralto, solo se han redactado dos fases anteriores:

- **Fase Previa:** Documento de Información, Análisis y Diagnostico.
- **Fase Avance:** Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaralto.

En la primera fase o fase previa, para la formulación del modelo territorial y urbano, solo han intervenido, además de los integrantes del equipo redactor y sus colaboradores, el Ayuntamiento de Villaralto, representado por la Alcaldía y Secretaría.

Realizada la fase Previa, entregada en el Ayuntamiento en Marzo de 2009, se trabajó y se redactó el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Villaralto. En esta fase intervino los mismos agentes que la fase primera. El documento quedó totalmente elaborado y presentado en el registro del Ayuntamiento en Julio de 2009.

Una vez entregado, se aprobó el Avance de Planeamiento por el Pleno Municipal, el cual quedó a exposición pública por el plazo de un mes. A la vez fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

Por tanto, hasta la redacción del presente documento, no se han formulado informes (salvo los previos solicitados a los departamentos, consejerías y compañías afectados), pero si se han recibido alegaciones durante el período de exposición pública de la Fase de Avance.

TÍTULO VI: MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

JUSTIFICATIVA

06.03. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Las alegaciones a la Fase de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Andalucía, formuladas durante el período de exposición pública, se enumeran a continuación. También se acompaña la contestación a cada una de las mismas. La relación es la siguiente:

ALEGACIÓN 01**EDIFICACIÓN CALLE ROSALES**

"Recoger como suelo urbano la edificación sita al final de la calle Rosales"

SE ESTIMA la alegación presentada ya que el solar donde se ubica la edificación, tiene todas las infraestructuras básicas para considerar esa franja del final del núcleo poblacional como suelo urbano consolidado.

ALEGACIÓN 02**AVENIDA ANDALUCÍA**

"Incluir como suelo urbano la totalidad de la Avenida de Andalucía"

SE ESTIMA la alegación presentada ya que la Avenida Andalucía presenta todos los servicios básicos para considerar la margen izquierda (en sentido entrada al núcleo) como suelo urbano consolidado.

ALEGACIÓN 03**CALLE TEJAR**

"Incluir como suelo urbano la totalidad de la Calle Tejar"

SE ESTIMA la alegación presentada ya que el solar donde se ubica la edificación, tiene todas las infraestructuras básicas para considerar ese suelo como suelo urbano consolidado. Se daba la circunstancia, según avance que el otro margen es suelo urbano. Según la alegación alguna de las primeras parcelas tienen asignado número como continuación de la Calle Tejar, con edificación de algunas cocheras. Las parcelas tienen acceso directo a la red de alcantarillado de agua y de electricidad, por lo que algunas de ellas están conectadas a las mismas.

ALEGACIÓN 04**SOLICITUD DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**

"Recoger como suelo urbanizable industrial una zona de naves industriales preexistentes"

SE ESTIMA PARCIALMENTE ya que la alegación solicita que se recoja como nuevo suelo urbanizable sectorizado industrial unas preexistencias situadas en las parcelas 637 y 530 del polígono 11 del paraje "Pozo Nuevo La Cruz". Por tanto, solo comprenderá suelo urbanizable sectorizado la parcela 530 del polígono 11 de Villaralto, ya que es la única parcela donde existen las preexistencias de nave industrial y viviendas unifamiliares aisladas.

ALEGACIÓN 05**ELEMENTOS CATALOGADOS**

"Falta por recoger elementos catalogados en la fase de Avance".

SE ESTIMA PARCIALMENTE según las siguientes justificaciones a las alegaciones presentadas:

- El listado de pozos se ampliará incluyendo los pozos enumerados por D. Francisco Godoy, de modo que en la Memoria Informativa que se entregue en el Texto Refundido del PGOU se recogerán dichos elementos. Del mismo modo, estos pozos se incluirán en los Planos de Ordenación del Documento que se entregue para Aprobación Inicial.
- Las pilas de granito que los acompañan se entiende recogidas en el mismo elemento, o conjunto de elementos a proteger, si bien, se especificará de forma más clara.
- En cuanto al perímetro de protección, será en dicho Documento de Aprobación Inicial donde se establecerá la regulación urbanística y, si se estima oportuno, el perímetro de protección, que el PGOU le otorgue a cada elemento.

En cuanto a los yacimientos arqueológicos, el equipo redactor y el Ayuntamiento responde que en la memoria informativa se ha hecho mención al único yacimiento arqueológico (Casa de la Mora) que incluye la Delegación Provincial de Cultura en su Inventario, el cual fue facilitado a equipo redactor tras la petición del mismo, a efectos de su inclusión en el PGOU. Aún así, el equipo redactor incluirá en la Memoria Informativa que se entregue en el Texto Refundido los otros 4 yacimientos a los que se hace referencia en la sugerencia de D. Francisco Godoy Delgado.

Sin embargo, ni el yacimiento de la Casa de la Mora, ni los otros 4 que se añadirán como información del municipio, deben ser incluidos, a juicio del equipo redactor, en los planos de Ordenación ni en la Normativa reguladora del PGOU. El motivo es que la Administración competente en esta materia, es decir la Consejería de Cultura, no ha facilitado ni la ubicación precisa ni la envergadura y extensión de tales yacimientos. El PGOU no tiene competencias ni debe proteger un suelo, siendo el motivo la posible existencia de un bien, si la existencia del mismo no ha sido informada por la administración competente. De otro modo, el PGOU podría restringir ciertos usos sobre estos suelos generado diferencias con los propietarios de suelo adyacente, careciendo de justificación frente a cualquier alegación.

La instrucción de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del territorio a este respecto establece que los instrumentos de Planeamiento Urbanístico debe incluir como elementos arqueológicos sometidos a una determinada protección urbanística, únicamente aquellos que estén Catalogados como Bienes de Interés Cultural o inscritos en el Registro Andaluz de Patrimonio Histórico, es decir, aquellos que se encuentren específicamente protegidos por la legislación sectorial de Patrimonio.

Otros elementos como La Cruz de Santa María (delante de la residencia de mayores) y el Área de El Molar, culto a San Pancracio será recogidas en los planos de Ordenación y en la Normativa reguladora del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaralto.

Por último, la relación de edificaciones expuestas en la Alegación están recogidas en el Inventario de la Consejería de Cultura y expuestas en los planos de información, más concretamente en el plano 12 de patrimonio de la fase de información y diagnosis. Por tanto, se tienen en cuenta a la hora de la realización del Catálogo del Patrimonio del Plan General de Ordenación Urbanística de Villaralto.

7.1. CUMPLIMIENTO ART.10.1. A).c SOBRE ESTANDAR MÍNIMO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

A efectos de la justificación de adecuación de los Sistemas Generales a los requerimientos funcionales y dimensionales de LOUA art.10.1.A.c.. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que establece :

“Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para: Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.”

Obtenemos el estándar de superficie de espacios libres por habitante considerando:

- La población actual según el Padrón de habitantes de 2017 corresponde a 1.171 habitante según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía
- La población prevista en conformidad a las determinaciones del PGOU la obtenemos calculando las viviendas previstas en las “actuaciones en suelo urbano no consolidado” y “suelo Urbanizable por el índice 2,4 habitante/vivienda establecido por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008.
- Para el cómputo de espacios libres contabilizamos la totalidad de la superficie de los sistemas Generales de Espacios Libre..

Superficie Sistema general Espacios Libres

IDENTF.	DENOMINACIÓN	Situación	Superficie m ²
SG EL-1	PLAZA NUEVA		748,00
SG-EL-2	PARQUE “LA ERMITA”		2.046,03
SG-EL-3	RECINTO FERIAL		3.737,84
SG EL-4	AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL		6.569,57
TOTAL SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES			13.101,44

Viviendas programadas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC. GLOBAL m ² t/m ² s	Nº VIV MAX
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	“FÁBRICA DE HARINA”	4.966,10	0,90	28

JUSTIFICATIVA

SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	8.323,63	0,80	34
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	"TRAVESIA PADRE CARMELO"	19.748,50	0,80	80
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				142

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

No se clasifica ningún sector sectorizado o programado

Total viviendas programadas= =142 viviendas

Población Prevista

Población programada = 142 x 2,4 habit/viv = 341 habitantes.

TOTAL POBLACIÓN prevista= Poblac.actual + Poblac.prevista= 1171 + 341 = **1.512** habitantes

Obtenemos el siguiente estándar

RELACIÓN	SUPERFICIE	HABITANTES	ESTANDAR
SUPERFICIE TOTAL/ POBLACIÓN PREVISTA	13.101,44m ²	1.512 habit	8,66 m ² /hab

El estándar resultante **8,66 m²/hab** cumple el estándar mínimo entre 5 y 10 metro cuadrado por habitante establecido en el art.10.1.A.c.. de la Ley 7/2002,.

7.2. CUMPLIMIENTO ART. 10.1.A) b RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, EL Plan General de Ordenación Urbanística en sus determinaciones estructurales debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, que será en los ámbitos de uso global residencial, de al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial en cada área de reforma interior en Suelo Urbano no Consolidado o en cada sector del suelo urbanizable.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de documento de Adaptación Parcial aprobado en 2011.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

El PGOU determina áreas de suelo urbano no consolidado de uso global residencial que deben cumplimentar los requisitos dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 correspondiente a las reservas de los terrenos

equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas,

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² t/m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ² t
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	RESIDENCIAL	0,90	ALTA	0,90	30%
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	RESIDENCIAL	0,80	MEDIA	0,80	30%
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	RESIDENCIAL	0,80	MEDIA	0,80	30%

Por tanto resulta una reserva total para vivienda protegida de 5.203,01 m²t. de acuerdo al cuadro siguiente.

DENOMINACIÓN	AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICAB. GLOBAL m ² t/m ² s	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	RESERVA VIV PROTEGIDA 30 %
"FÁBRICA DE HARINA"	ARI R1	4.966,10	0,90	4.469,49	1.340,85
"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	ARI R2	8.323,63	0,85	6.658,90	1.997,67
"TRAVESIA PADRE CARMELO"	ARI R3	19.748,50	0,80	15.798,80	4.739,64
TOTAL RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA m²techo edificable					8.078,16

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El PGOU determina solo un sector de uso global industrial, y por tanto no se prevé reserva de vivienda protegida en este tipo de suelo

JUSTIFICATIVA

7.3. CUMPLIMIENTO AR.17 LOUA SOBRE LA ORDENACIÓN DE ÁREAS URBANAS O SECTORES

El artículo 17 de la LOUA sobre la ordenación de áreas urbanas sectores establece dos reglas sustantiva o estándares de ordenación referidos:

1.- DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a **90 viv/has** y la edificabilidad a **1 m²techo/m²suelo**. Este último parámetro será aplicación a los usos industriales y terciarios

2. LAS RESERVAS PARA DOTACIONES,

Las reservas para dotaciones, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 m²suelo/100 m²techo con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el 14% y 20% por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

7.3.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD

En relación a las densidades y edificabilidades propuestas, las actuaciones se adecuan a las existentes del área urbana donde se integran, y acordes con el modelo adoptado de ordenación, concretada en una pormenorizada zonificación tipológica y morfológica, descrita en el anterior apartado 4.

Es decir, se adopta como edificabilidad neta en las parcelas del suelo lucrativo, idénticos parámetros de intensidad y características tipológicas de la zonificación donde queda integrada el Área de Reforma Interior resultando a partir de dicho aprovechamiento objetivo, el aprovechamiento medio del área siendo su aprovechamiento resultante de los objetivos y criterios de ordenación establecidos, en su respectiva unidad de ejecución.

En el siguiente cuadro a partir de las determinaciones de edificabilidad global y número de viviendas establecidas para cada área y en relación a la superficie bruta del mismo comprobamos el cumplimiento de la densidad al ser inferior a **90 viv/has** y y la edificabilidad a **1 m²techo/m²suelo**.

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC. GLOBAL m ² t/m ² s	Nº VIV MAX	DENS. MÁX Viv/has
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	"FÁBRICA DE HARINA"	4.966,10	0,90	28	56,38
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	8.323,63	0,80	34	40,85
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	"TRAVESIA PADRE CARMELO"	19.748,50	0,80	80	40,51

RESERVAS PARA DOTACIONES

De acuerdo al artículo 17.2 de la LOUA se exige, en el suelo urbano no consolidado, del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos para reserva de dotaciones especificadas en el art. 17.1. 2ª. Ello se justifica por los reducidos ámbitos de las actuaciones previstas, y principalmente porque su pequeña entidad, supone, que su aplicación directa sería incompatible con una ordenación coherente.

No se trata de ordenar áreas urbanas de suelo urbano no consolidado, sin implantaciones existentes o vacíos relevantes; son áreas de suelo urbano necesarias para una actuación puntual de reforma interior, con una consecución concreta de obtención de dotaciones que atienden a configurar la estructura urbana del suelo urbano planteada en el modelo urbanístico del Plan. Por tanto, las cesiones de suelo para obtención de las dotaciones de cada de Unidad de ejecución son resultado del objetivo concreto previsto, como se justifica pormenorizadamente en el apartado 4 de la Memoria Justificativa.

7.3.2. SUELO URBANIZABLE

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio, como queda justificado pormenorizadamente en el apartado anterior.

El PGOU determina solo un sector de uso global INDUSTRIAL, y por tanto en el siguiente cuadro comprobamos el cumplimiento **1 m²techo/m²suelo**.

sector	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC. GLOBAL m ² t/m ² s
SUS/ SI 01/AR S1/PP	"INDUSTRIAL SUR"	43.952,14	0,50

RESERVAS PARA DOTACIONES

Para el único sector previsto están prescritas en las Fichas de Planeamiento y Gestión las reservas para dotaciones conforme al artículo 17.2 de la LOUA, en función de su uso global

JUSTIFICATIVA

7.4. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el SUNC y SUS.

En definitiva, las áreas de reparto son ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico a suelos, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo. El Art. 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de y el art. 60 la determinación del aprovechamiento medio

Criterios utilizados para la delimitación de las áreas de reparto.

Se exponen a continuación los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto. La legislación vigente en este sentido se limita a poner unas condiciones mínimas de partida para la delimitación por el planeamiento general de las áreas de reparto(Artículo 60.c)); pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el encargado de adoptar las determinaciones necesarias para lograr la delimitación de unas áreas de reparto que permitan la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

Según esto, se expresan los criterios adoptados en orden a su aplicación progresiva:

- **Clasificación del suelo.** Se adopta el criterio de que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de un mismo área de reparto. Por lo tanto los siguientes criterios han de entenderse para cada una de las clases de suelo, al tener distintos derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de un mismo área de reparto.
- **Usos Globales Diferenciados.** No se incluirán unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de la misma área de reparto. Ello, en aplicación del apartado c) del Art. 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.
- **Localización espacial,** este se considera el más equitativo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.

Con estos criterios y con el objetivo de facilitar una mejor gestión y asegurar la viabilidad en los desarrollos tanto de las áreas como sectores en un municipio medio de las características de Villaralto se ha definido un Área de Reparto por cada área perteneciente a Suelo Urbano no consolidado y por cada sector en Suelo Urbanizable.

7.4.1. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Como ha sido justificado se establece una área de reparto por cada “área de reforma interior” y se establece los siguientes usos y tipologías características coincidentes con la zonificación establecida para la ordenación del ARI.

Uso y tipología característica

AREAS DE REPARTO N1 y N3: Uso RESIDENCIAL tipología CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC

AREA DE REPARTO N2: Uso RESIDENCIAL tipología VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UAD

Coeficiente de ponderación por localización

Al tratarse de suelo urbano no consolidado y de ámbito reducido entorno al propio núcleo, no se establece ningún coeficiente de ponderación por localización ya que no es aplicable la regla del art. 60 c) y por tanto comparables los aprovechamientos medios.

Coeficiente por uso y tipología

Dado que conforme a las determinaciones establecidas en la Ficha de Planeamiento en cada una de las áreas de reparto no se permite un zonificación distinta a la característica no es necesario establecer ninguna ponderación por uso y tipología.

Si bien en todas las áreas de reparto se establece reserva de VIVIENDA PROTEGIDA, tampoco es necesario ponderar ya que la tipología establecida en todas resulta con idéntico rendimiento económico a la vivienda protegida.

Determinación aprovechamiento MEDIO

Al no ser necesario en cada una de las áreas de reparto la ponderación tanto por localización como por uso y tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad global establecida en cada “área de reforma interior”

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA /m²s
SUNC/ARI R1 /AR-N1 /ED	“FÁBRICA DE HARINA”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,90
SUNC/ARI R2 /AR-N2 /ED	“PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”	RESIDENCIAL	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA UAD	1,00	0,80
SUNC/ARI R3 /AR-N3 /PERI	“TRAVESIA PADRE CARMELO”	RESIDENCIAL	CASCO URBANO CONSOLIDADO CUC	1,00	0,80

JUSTIFICATIVA

7.4.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se establece una ÚNICA área de reparto ya que PGOU determina solo un sector de uso global INDUSTRIAL:

Uso y tipología característica

Se establece el uso INDUSTRIAL y tipología de edificación la que establezca el planeamiento de desarrollo en función de las determinaciones establecida en la Ficha de Planeamiento.

Coeficiente de ponderación por localización

Al tratarse de un único sector la ponderación es 1,00.

Coeficiente por uso y tipología

Los coeficientes de ponderación se establecen a partir de la unidad del “uso y tipología característica” en est caso al tratarse de un único sector la ponderación igualmente es 1,00.

Determinación aprovechamiento MEDIO

Al no ser necesario el área de reparto la ponderación tanto por localización como por uso y tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad global establecida en cada “área de reforma interior”

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA /m²s
SUS/ SI 01/AR S1/PP	“INDUSTRIAL SUR”	INDUSTRIAL	Tipología INDUSTRIAL s/ P.P.	1,00	0,50

7.5. JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANISTICO AL P.O.T.A.

En conformidad a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, el desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, quedan establecidos a efectos de verificar la Norma 45 del POTA, los siguientes límites:

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:
 - a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
 - b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
 - c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

La determinación de la población base de cálculo según el último Padrón de habitantes correspondiente al año 2017, es de **1171 habitantes**, por tanto es aplicable el límite del 60% del crecimiento.

Para valorar el dimensionamiento del crecimiento urbanístico propuesto se tomará como periodo de cálculo la correspondiente a cada periodo de 8 años, aplicándose las reglas para el computo superficial y poblacional establecidos en la Instrucción 1/2014 de la Secretaria de Ordenación del Territorio y Cambio Climático.

CRECIMIENTO POBLACIONAL

Determinación de la población base de cálculo: **1171 habitantes** (Padrón año 2017) según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Para el cómputo del crecimiento poblacional de acuerdo al Instrucción 1/2014 se multiplicará el número de viviendas propuestas en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados del periodo por el índice de 2,4 habitantes /viviendas, en aplicación orden 29-9-2008.

Se excluyen en el cómputo de viviendas previstas en conformidad a la Instrucción:

-No se computan las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado y no consolidado) dado el carácter reglado de esta clase de suelo, y en aplicación del artículo 21.2 de la LOTA..

Dado que en suelo urbanizable sectorizado no se prevé el USO RESIDENCIAL y por tanto viviendas, vamos a comprobar no obstante dicha regla para el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO en el periodo de 8 años

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m²s	EDIFIC. GLOBAL m²t/m²s	Nº VIV MAX
SUNC/ARI R1 /AR-N1 /ED	“FÁBRICA DE HARINA”	4.966,10	0,90	28
SUNC/ARI R2 /AR-N2 /ED	“PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO”	8.323,63	0,80	34
SUNC/ARI R4 /AR-N4 /PERI	“TRAVESIA PADRE CARMELO”	19.748,50	0,80	80
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				142

Calculamos el crecimiento poblacional = Viviendas previstas x índice = = 142 x 2,4 habit/viv = **341 habitantes**

Comprobamos el cumplimiento: 341 habit x 100/ 1171 habit = **29,12 % < 60%**

Por tanto **se cumple** la Norma 45 P.O.T.A en relación al crecimiento poblacional **considerando las viviendas previstas en suelo urbano no consolidado.**

CRECIMIENTO SUPERFICIAL

Determinación de la superficie base de cálculo: Suma del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Consideramos la superficie excluyendo los Sistemas Generales incluidos en la delimitación

TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	359.203,04 m²
---------------------------------------	----------------------

Excluidos los Sistemas Generales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

JUSTIFICATIVA

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	"FÁBRICA DE HARINA"	4.966,10
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	"PROLONGACIÓN C/ CAPITAN RICO"	8.323,63
SUNC/ARI R3/AR-N3/PERI	"TRAVESIA PADRE CARMELO"	19.748,50
Total SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		33.038,23

Total Superficie base de cálculo SUC + SUNC= 359.203,04 + 33.038,23 = 392.241,27 m²

Para el cómputo de la superficie de crecimiento sumamos la superficie de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, excluimos los siguientes suelos conforme a la Instrucción 1/2014:

- los sectores de uso global industrial

Al no contemplarse en el PGOU sectores de USO residencial, el crecimiento poblacional sería 0, y por tanto cumpliéndose la Norma 45 P.O.T.A en relación al crecimiento superficial.

No obstante dado que el PGOU no prevé suelo urbanizable ordenado y sectorizado de USO RESIDENCIAL, pero si establece un ámbito de **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO** comprobamos que en ningún caso las **CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA** de dicho ámbito están condicionadas por la superficie de crecimiento establecida por la Norma 45 del P.O.T.A.

Por tanto atendiendo a la superficie del AMB-01. del **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
SUNS/ AMB 01/ PS	RESIDENCIAL "EL HORNILLO"	73.188,67

Total Superficie de crecimiento=73.188,67 m² (incluidos SG)

Comprobamos el cumplimiento $73.188,67 \times 100 / 392.241,27 = 18,66 \% < 60\%$

Por tanto **se cumple** la Norma 45 P.O.T.A en relación al crecimiento superficial.

7.6. DETERMINACIÓN DE LA MEDIA DOTACIONAL DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.

La media dotacional de las distintas zonas de suelo urbano es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística como ordenación preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación del planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B)c)

En conformidad al apartado 2.A)g) del artículo 10 de LA LOUA "g) *Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.*", hay que determinar la MEDIA DOTACIONAL. que vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional incluida y la edificabilidad de la zonificación establecida en el PGOU.

EDIFICABILIDAD GLOBAL DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Para la obtención de la edificabilidad global de cada zonificación establecida por el PGOU partimos de los siguientes datos medidos gráficamente:

- Superficie global de cada Zonificación obtenida de la delimitación de la zonificación de los planos de ordenación estructural.
- Superficie lucrativa de cada Zonificación obtenida de la suma de las manzanas lucrativas con la misma calificación del plano de ordenación completa.

Obtendremos el Techo edificable lucrativo de cada zonificación mediante el producto de su correspondiente superficie lucrativa por la edificabilidad neta establecida en la Ordenanza de zona.

La EDIFICABILIDAD GLOBAL se obtiene mediante el cociente entre la superficie de Techo Edificable de cada zonificación y la superficie Global de la misma.

En el siguiente cuadro se reflejan los valores obtenidos de EDIFICABILIDAD GLOBAL

	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE GLOBAL m ²	SUPERFICIE LUCRATIVA m ²	EDIF NETA m ² t/m ² s	TECHO EDIFICABLE m ² t	EDIFICAB. GLOBAL m ² t/m ² s
CUC	CASCO URBANO CONSOLIDADO	359.203,04	302.830,67	1,5	454.246,01	1,26
UAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	8.323,63	---	---	6.658,90	0,80

Los valores de la zonificación de la VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA se obtienen de las determinaciones establecidas para el ARI-2, dado que se trata del único ámbito de suelo urbano calificado con dicha zonificación.

MEDIA DOTACIONAL DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

Para la obtención de la MEDIA DOTACIONAL de cada zonificación establecida por el PGOU partimos de los siguientes datos medidos gráficamente:

JUSTIFICATIVA

- Superficie de espacios libres y equipamientos locales incluidos en la delimitación de la zona de suelo urbano obtenida de los planos de ordenación estructural.
- Superficie total de dotaciones de cada zonificación obtenida de la suma de las respectivas de espacios libres y equipamientos locales.

La MEDIA DOTACIONAL de cada zonificación se obtiene mediante el cociente entre su superficie dotacional tal y el techo edificable obtenido anteriormente, quedando expresado en m² de suelo dotacional por m² de techo edificables del uso y tipología establecida en cada zonificación.

En el siguiente cuadro los datos y resultados obtenidos:

	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE GLOBAL m ² s	EDIFC. GLOBAL m ² t/m ² s	TECHO EDIFICABLE m ² t	TOTAL S.L. DOTACIONES m ² s	MEDIA DOTACIONAL m ² S/m ² t
CUC	CASCO URBANO CONSOLIDADO	359.203,04	1,26	454.246,01	32.442,25	0,0714
UAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	8.323,63	0,80	6.658,90	832,00	0,1249

Reflejando MEDIA DOTACIONAL de cada zonificación por la cuota que resulte entre la superficie dotacional incluida y cada 100 m² de techo edificable del uso y tipología de la zonificación establecida en el PGOU.

	ZONIFICACIÓN	MEDIA DOTACIONAL m ² s /100 m ² techo
CH	CASCO URBANO CONSOLIDADO	7,14
PP	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	12,49



Fdo: Equipo Redactor:

Villaralto, Noviembre de 2020.