

HORNACHUELOS



MEMORIA DE ORDENACIÓN

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE HORNACHUELOS

CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA

INDICE
1. INTRODUCCION, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOU
1.1. .- ENCUADRE DE LA INICIATIVA.
1.2 .- OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO
2. INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO
2.1- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO
2.2.- GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE
2.3.- BASE PLANIMÉTRICA
2.4.- DIAGNÓSTICO.
2.4.1-DIAGNÓSTICO SOBRE EL TERRITORIO Y EL MEDIO FÍSICO
2.4.2- DIAGNÓSTICO SOBRE EL MEDIO URBANO
3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU.
3.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA
3.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO
3.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
3.4- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
3.5- SISTEMAS GENERALES
3.5.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. SG-IS
3.5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)
3.5.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES (SGEQ)
4. ORDENACION DEL SUELO URBANO
4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
4.1.1. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO
4.1.2 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
4.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
4.2.1. ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO APROBADO
4.2.2. AREAS DE REFORMA INTERIOR EN EL NÚCLEO DE HORNACHUELOS
4.2.3. AREAS DE REFORMA INTERIOR EN LOS NUCLEOS SECUNDARIOS "POBLADOS".
5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO. (SUO)
5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. (SUS)
5.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. (SUNS)
6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS
6.1. CUMPLIMIENTO ART.10.1. A).c SOBRE ESTANDAR MÍNIMO DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
6.2. CUMPLIMIENTO ART. 10.1.A) b RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA
6.3. CUMPLIMIENTO AR.17 LOUA SOBRE LA ORDENACIÓN DE ÁREAS URBANAS O SECTORES
6.4. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.
6.5. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO
6.6. JUSTIFICACIÓN ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANISTICO AL P.O.T.A.

7 . ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE. (SNU)

- 7.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
- 7.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA
- 7.3. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL-RURAL

8. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

- 8.1. CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- 8.2. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- 8.3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 8.4. METODOLOGIA DE . EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES
- 8.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES
- 8.6. DISTRIBUCIÓN DE LAS INVERSIÓN DEL PGOU.

9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 9.1. INTRODUCCIÓN.
- 9.2. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS
- 9.3. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL

A. ANEXO A LA MEMORIA. PARTICIPACIÓN PUBLICA

- ANÁLISIS REFERENTE A LOS INFORMES SECTORIALES PRESENTADOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL EN PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA
- INFORME DE ALEGACIONES PRESENTADAS EN PERIODO DE INFORMACION PÚBLICA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE HORNACHUELOS

A. ANEXO A LA MEMORIA. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN S.N.U.

B. PLANOS DE ORDENACIÓN

O _ PLANOS DE ORDENACIÓN

1.1	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL TÉRMINO DE HORNACHUELOS. E: 1/100.000
2.1	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL HORNACHUELOS. E:1/3000
2.2	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL NÚCLEOS SECUNDARIOS. E:1/3000
3	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS. E: 1/100.000
3.N	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS NORTE. E: 1/60.000
3.S	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS SUR. E: 1/60.000
3.1	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 1. E: 1/20.000
3.2	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 2. E: 1/20.000
3.3	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 3. E: 1/20.000
3.4	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 4. E: 1/20.000
3.5	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 5. E: 1/20.000
3.6	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 6. E: 1/20.000
3.7	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 7. E: 1/20.000
3.8	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 8. E: 1/20.000
3.9	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 9. E: 1/20.000
3.10	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 10. E: 1/20.000
3.11	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 11. E: 1/20.000
3.12	ORDENACIÓN COMPLETA TÉRMINO DE HORNACHUELOS 12. E: 1/20.000
4.1	ORDENACIÓN COMPLETA HORNACHUELOS 1. E: 1/3000
4.2	ORDENACIÓN COMPLETA NÚCLEOS SECUNDARIOS 1. E: 1/3000
5.1	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua. Núcleo Principal
5.2	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua. Núcleos Secundarios
5.3	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Saneamiento. Núcleo Principal
5.4	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Saneamiento. Núcleos Secundario
5.5	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica. Núcleo Principal
5.6	PLANOS DE ORDENACIÓN. Infraestructuras. Red de Energía Eléctrica. Núcleos Secundarios

C_ NORMAS URBANISTICAS

1. NORMAS URBANÍSTICAS.
2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

D_ CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

1. OBJETIVOS ALCANCE Y CONTENIDO
2. INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DE ELEMENTOS Y BIENES PROTEGIDOS.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL CATALOGO.
4. OTROS BIENES Y ELEMENTOS DE INTERÉS
5. FICHAS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGICOS

E_ ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

1. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
2. ESTUDIO Y ANÁLISI AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
4. ESTABLECIMINETO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DE PLANEAMIENTO
5. PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
6. SÍNTESIS

F_ RESUMEN EJECUTIVO

1_ INTRODUCCION, CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DEL PGOU.

1.1.- ENCUADRE DE LA INICIATIVA.

La redacción del presente documento de “Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Hornachuelos (Córdoba)” se enmarca dentro del convenio suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Hornachuelos, cuyo objetivo es dotar a este municipio de un nuevo documento de planeamiento adaptado a la realidad territorial y urbanística de Hornachuelos, y a la nueva legislación en materia de urbanismo.

El equipo redactor está formado por Inmaculada Moreno Aguilar, arquitecta, Camelia Navarro Martínez, arquitecta, (ambas hasta el documento para Aprobación Inicial), José Ramón Cabrera Caracuel, arquitecto, y Miriam Mengual Campanero, Licenciada en Ciencias Ambientales, contando para el desarrollo de los trabajos con el asesoramiento técnico del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba.

La redacción del presente documento toma como base para su elaboración, lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), lo dispuesto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), y en los Pliegos de Prescripciones Técnicas para la Redacción de Planes Generales de Ordenación Urbanística de la Dirección General de Urbanismo.

1.2.- OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO.

El objetivo principal de la redacción del presente documento es dotar al municipio de Hornachuelos de un documento de planeamiento actualizado que incorpore la nueva legislación urbanística, y que sustituya a las actuales Normas Subsidiarias (NNSS).

En cuanto al alcance y contenido del PGOU, el mismo se adecua a las determinaciones contenidas en el artículo 10 de la LOUA para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El presente documento incorpora el contenido documental definido en el artículo 19 de la LOUA:

1. **Memoria de Ordenación**, que incluye el diagnóstico elaborado en la fase de información, así como la descripción y justificación de la propuesta de ordenación del PGOU y su Programa de Actuación.
2. **Normas Urbanísticas**, que contienen las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, así como las diferentes ordenanzas urbanísticas definidas en suelo urbano y urbanizable.
3. **Planos de Ordenación**, diferenciándose los planos con determinaciones de carácter estructural de los de carácter pormenorizado.
4. **Catálogo de Bienes y Espacios protegidos**, que amplía y modifica el documento de Catálogo vigente, que cuenta con aprobación definitiva.
5. **Estudio de Impacto ambiental**, documento necesario para su tramitación ante la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, una vez sometido a información pública al mismo tiempo que el Plan General.

2_ INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO.

2.1- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

El Planeamiento Vigente (PV) del municipio de Hornachuelos está formado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hornachuelos, y sus posteriores modificaciones relativas a diversas determinaciones de los sectores IV, V y VI Sector IV del polígono San Bernardo y otras en Suelo Urbano, la creación de una nueva unidad de actuación de uso residencial denominada UE-13, localizada entre el Sector III "Área de cortijuelos" y Sector de SAU Agroindustrial VII "La Vaquera", la clasificación de un nuevo sector residencial en el poblado de "Céspedes", y otro de uso industrial denominado PP-VIII, ampliación del polígono industrial ya existente, y la modificación de la ordenación de la UA-3. El planeamiento de desarrollo tramitado hasta la fecha, lo componen el Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Sector Residencial-IV, el Plan Parcial Sector Residencial-VI y el Plan Parcial Industrial UI, todos ellos con aprobación definitiva y por último el Plan Parcial 3-PP "Acebuchal" de carácter intermunicipal, en fase de Aprobación Inicial.

Previamente a la elaboración del presente documento se han consultado las resoluciones aprobatorias de todos los documentos de planeamiento vigentes tramitados hasta el momento.

Posteriormente, con fecha de 14 Octubre de 2.005, el Pleno del Ayuntamiento de Hornachuelos (Córdoba) aprobó los Pliegos de Clausulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas del Concurso para contratación de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos.

En sesión plenaria de 30 de Enero de 2.006 se procedió a la adjudicación del contrato para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos al equipo formado por los siguientes profesionales:

Camelia Navarro Martínez	Arquitecto
Inmaculada Moreno Aguilar	Arquitecto
José Ramón Cabrera Caracuel	Arquitecto
Miriam Mengual Campanero	Licenciada en Ciencias Ambientales

El día 1 de Marzo de 2.006 se suscribe el contrato entre el Ayuntamiento de Hornachuelos y los componentes del equipo redactor para la redacción de su Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal.

En octubre de 2008 se presenta el Documento de Avance para su toma de conocimiento, y tras la exposición pública del documento se recogieron una serie sugerencias, que fueron informadas y trasladadas a los servicios técnicos del Ayuntamiento por el equipo redactor.

2.2- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

2.2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

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

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.
- Plan Rector de uso y gestión (PRUG) y Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No urbanizable de la Provincia de Córdoba.

2.2.2 - PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

- **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Hornachuelos:** ADs 29.04.1993 (BOP 123 de 1.06.1993)
Promovidas y tramitadas por el Ayuntamiento, los trabajos de redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Hornachuelos se inician en Marzo de 1984, subvencionados por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de política Territorial e infraestructura de la Junta de Andalucía, a cargo de un equipo redactor dirigido por el arquitecto D. Antonio Castro Escobar, con las consideraciones y valoraciones del apartado 1º, se valoran como deficiencias a subsanar a los efectos de lo dispuesto en el art. 114.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del suelo y la ordenación urbana, SUSPENDIENDO dicha Aprobación, respecto de las deficiencias señaladas en el apartado 2º del referido tercer fundamento de derecho, debiendo elevarse de nuevo a la citada Comisión, para su Aprobación Definitiva.
- **Subsanación de deficiencias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos:** Cumplimiento de resolución el 31.10.2002 (BOP 28 de 25.02.2003)
Promovida y tramitada por el Ayuntamiento, fue aprobada la Subsanación de deficiencias de las NNSS de Hornachuelos el 12 de Diciembre de 2001, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el Tercer Fundamento de Derecho de la resolución.
- **Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Diversas determinaciones sectores IV, V y VI Sector IV Polig. San Bernardo y otras en Suelo Urbano.** ADs 20.10.1994 (BOP 283 de 12.12.1994)
Promovida y tramitada por el Ayuntamiento, fue aprobada la Modificación de las NNSS de Hornachuelos en sesión de 20 de Octubre de 1994, no pronunciándose sobre la aprobación definitiva del contenido a que se hace referencia en el segundo fundamento de derecho de la presente resolución.

- **Subsanación de deficiencias Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Diversas determinaciones sectores IV, V y VI Sector IV Polig. San Bernardo y otras en Suelo Urbano** Cumplimiento de resolución el 31.10.1995 (BOP 3 de 4.01.1996)
- **Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Nueva UE-13, entre el Sector III “Área de cortijuelos” y Sector de SAU Agroindustrial VII “La Vaquera”.** AD 23.07.2002 (BOP 160 de 20.09.2002). Promovida y tramitada por el Ayuntamiento, fue aprobada la Modificación de las NNSS de Hornachuelos Nueva UE-13, entre el Sector III “Área de cortijuelos” y Sector de SAU Agroindustrial VII “La Vaquera” redactada por los arquitectos Gines Tellez Burgos, en sesión de 23 de Julio de 2002, con las valoraciones y consideraciones contenidas en el Tercer Fundamento de Derecho de la resolución.
- **Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Nuevo sector de SUO residencial “Céspedes”.** ADs 27.07.2006
Promovido por Sergio de Prados Soldevilla y redactado por los arquitectos Luis Jiménez Soldevilla y Guillermo Adame Reyes, en sesión celebrada el 27 de Julio de 2006, a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el apartado segundo del cuarto fundamento de derecho de la referida resolución.
- **Subsanación de deficiencias Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Nuevo sector de SUO residencial “Céspedes”**
Cumplimiento de resolución el 23.11.2006
- **Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Nuevo sector de SUO Industrial PP-VIII.** AD9.04.2007
Promovida y tramitada por el Ayuntamiento, a instancia de Cincoroc S.A. y redactada por el arquitecto Manuel Aparicio Sánchez, en sesión celebrada el 27 de Julio de 2006, se aprueba definitivamente con las consideraciones y valoraciones contenidas en el 1º apartado del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución a reserva de la simple subsanación de deficiencias señaladas en el apartado 2º del referido fundamento de derecho, conforme al art. 33.2.b de la LOUA y el art.132.3.b del Reglamento de Planeamiento.
- **Subsanación de deficiencias Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos: Nuevo sector de SUO Industrial PP-VIII .** Cumplimiento de resolución el 5.07.2007
- **Modificación de la Unidad de Actuación nº3 (UA-3): AD 27JL1993**
Promovido por los Hermanos Zamora Cintas y redactado por los arquitectos Francisco Javier Hermoso Santa-Cruz y Emilio Campra Sánchez, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 29/10/1996.
- **Catálogo de Bienes Protegidos,** aprobado definitivamente en 2008, cuyo alcance se limita al núcleo urbano de Hornachuelos y de San Calixto.
- **Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento General vigente** aprobado definitivamente en 2011, BOP 26/12/14.

2.2.3- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE.

a. En relación al Suelo Urbanizable.

- **Plan Especial de Mejora del Medio Urbano Sector Residencial-IV** ADs 30.10.1995 _ BOP 15/12/1995
- **Plan Parcial Sector Industrial-VII La Vaquera** ADs 17.12.1993 _ BOP 02/03/1994 y Modificación ADs 18.09.2002
- **Plan Parcial Sector Residencial-VI** ADs 30.10.1995 _ BOP 02/01/1996 con Subsanación ADs 05.02.1996.
- **Plan Parcial Industrial UI:** AD 20.04.2005 (BOP 31/05/05)
El Plan Parcial redactado por Joaquín Millán García y Arturo González Martínez para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable de uso industrial UI, fue aprobado definitivamente el 20 de Abril de 2005 y publicado en el BOP el 31 de Mayo de 2005.
- **Plan Parcial 3-PP “Acebuchal”:** AI 4.03.2010 (BOP 31/05/05)
El Plan Parcial intermunicipal promovido y redactado por ECOURBE para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable de uso residencial 3-PP, fue aprobado inicialmente el 4 de Marzo de 2010.

b. En relación al Suelo Urbano.

- **Estudio de Detalle UE-AA-4 calle La Palma nº24** ADs 05/02/1996 _ BOP 27/03/1996
- **Estudio de Detalle UA-3 prolongación calle Jaen** ADs 29/10/1996 _ BOP 08/02/1997
- **Estudio de Detalle Sector VI-a Cerro de las Niñas** ADs 25/09/2003 _ BOP 17/10/2003
- **Estudio de Detalle de parcela sita en la calle Puerta de la Villa** AD 25.02.2009
- **Estudio de Detalle Modificado de la UA- C4 “prolongación calle Jaén”:** AD 27.05.2009
Promovido por Manuel Zamora Cintas y redactado por el arquitecto Francisco Raya Mengíbar, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27 de mayo de 2009.
- **Estudio de Detalle de las parcelas de la P2.1 a la P2.6 de la UA 13:** AD 20.05.2010
Promovido por el PROVICOSA y redactado por los arquitectos A. J. Fernández López y D.J.J. Mohedano Bolaños y el Ingeniero Agrónomo Miguel A. Calero, fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 24 de noviembre de 2009.
- **Estudio de Detalle Complejo Ganadero entre ñas calles Escalonias y Los Angeles de Bembezar.** AD 30/01/2011 _ BOP 15/13/2011

2.2.4.- GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

Mediante trabajo de campo, se ha analizado el grado de ejecución del planeamiento vigente en concreto, de las distintas Actuaciones Aisladas y Unidades de Actuación contempladas en el Suelo Urbano, los Sectores en Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales previstos, obteniéndose los siguientes datos:

Actuaciones Aisladas y Unidades de Ejecución en el planeamiento vigente

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Hornachuelos delimitan en Suelo Urbano nueve **Actuaciones Aisladas (AA)** en el núcleo de Hornachuelos a ejecutar mediante Proyecto de Urbanización y doce **Unidades de Actuación (UA)**, de las cuales seis se localizan en el núcleo de Hornachuelos, y seis en los núcleos secundarios, estableciendo como instrumento de desarrollo para su ejecución, la redacción de un Estudio de Detalle, excepto para las UA 7, 8, 10, 11, 12 a ejecutar mediante Proyecto de Urbanización y las UA-6 Sector IV Retamales, a desarrollar mediante Plan Especial de Mejora de Medio Urbano.

Actualmente, se han desarrollado la mitad de las Unidades de Ejecución, estando el resto sin desarrollar.

Suelo Urbano_ ACTUACIONES AISLADAS UNIDADES DE EJECUCION NNSS		
Denominación	Grado de desarrollo	Localización
AA-1 ACCESOS ZONA TORRECILLA	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-2 LIBERACIÓN BORDE ESTE-INTRAMUROS	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-3 CONJUNTO FORMADO POR EL ANTIGUO CUARTEL, MERCADO Y CASA DE LOS CABALLEROS.	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-4 AMPLIACIÓN PLAZA DE LA PALMA	Ejecutada con cambios	Hornachuelos
AA-5 REGULACIONES ALINEACIONES FINAL CALLE CERVANTES	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-6 NUEVAS ALINEACIONES EN LA CONEXIÓN ENTRE CALLES CADIZ Y MOLINOS.	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-7 APERTURA PROLONGACIÓN CALLE TRAVESÍA SEVILLA	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-8 ESPACIO LIBRE ENTRE CALLE SEVILLA Y BORDE DE PARCELA INSTALACIONES AGUAS POTABLES	Sin desarrollar	Hornachuelos
AA-9 REGULACIÓN ALINEACIONES FINAL CALLE ALMERÍA	Sin desarrollar	Hornachuelos

Suelo Urbano_ UNIDADES DE EJECUCION NNSS		
Denominación	Grado de desarrollo	Localización
UA-1 NORTE TORRECILLA	Sin desarrollar	Hornachuelos
UE -2 CASTILLO-PASEO	Sin desarrollar	Hornachuelos
UE -3 PROLONGACIÓN CALLE JAEN	Ejecutada	Hornachuelos
UE -4 CEMENTERIO	Sin desarrollar	Hornachuelos
UE -5 AMPLIACIÓN CORTIJUELOS	Sin desarrollar	Hornachuelos
UE -6 SECTOR IV_RETAMALES	Ejecutada	Hornachuelos
UE -7 ACCESO NORESTE	Sin desarrollar	Bembézar
UE -8 ACCESO SUR	Ejecutada	Bembézar
UE -9 COTO ESCOLAR	Ejecutada	Céspedes
UE -10 PARCELACIÓN RONDA ESTE	Sin desarrollar	Céspedes
UE -11 POLÍGONO SUR	Ejecutada	Mesas de Guadalora
UE -12 ÁREA ESTE	Sin desarrollar	Puebla De la Parrilla

Sectores de Suelo Urbanizable en el planeamiento vigente

Suelo Urbanizable_ SECTORES		
Denominación	Grado de desarrollo	Localización
PP SECTOR VI CERRO DE LAS NIÑAS, AMPLIACIÓN RETAMALES Y SAN BERNARDO	ejecutado	Hornachuelos
PP SECTOR VII LA VAQUERA	ejecutado	Hornachuelos
PP AMPLIACIÓN EL ACEBUCHAL	Aprobación Inicial (04-03-2010)	Término municipal

Sistemas Generales en el planeamiento vigente.

El Planeamiento vigente distingue Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos. En el municipio existen varios equipamientos y espacios libres con rango de Sistema General, destacando la bolsa de suelo dotacional localizada en el montículo de Las Erillas, de 6 Ha de superficie, clasificada en su totalidad como Sistema General de Espacios Libres y de Equipamiento Deportivo. Aquí se localizan entre otros el Recinto Ferial, el polideportivo, el campo de fútbol, el consultorio médico y la piscina municipal. Existen otros Sistemas Generales de Equipamientos culturales o de servicios.

Los poblados carecen de Sistemas Generales.

2.3.- BASE PLANIMÉTRICA.

La metodología de trabajo utilizada para la elaboración de la documentación gráfica del PGOU, ha consistido en un volcado de la información urbanística del planeamiento vigente, sobre la nueva base planimétrica digital, contrastándola previamente con la realidad ejecutada y la información catastral digitalizada, aportada por el Ayuntamiento.

Como base planimétrica se ha utilizado, para los núcleos urbanos del Municipio de Hornachuelos, el vuelo cartográfico realizado en el 2004 por la Junta de Andalucía, a escala 1/2.000, y las imágenes raster de la cartografía del ejército para la base territorial, ambas aportadas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Esta planimetría se ha completado así mismo, con la ordenación definida por los Instrumentos de desarrollo con aprobación definitiva, obtenida por aportación de los equipos redactores y el Ayuntamiento.

Hay que aclarar, que este volcado ha supuesto la realización de pequeños ajustes, con el fin de hacer coincidir la información trasladada con el dibujo base de la nueva planimetría digitalizada.

2.4.-DIAGNÓSTICO.

La información recopilada y analizada hasta el momento no es si no un paso previo al trabajo de planificación sobre el territorio municipal de Hornachuelos y sus núcleos urbanos. Se trata de un trabajo escalonado, en el que cada fase sucede a la otra, sin que exista un límite definido entre las mismas, y conformando una sucesión cíclica más que lineal.

Así, descritos y analizados cada uno de los aspectos y elementos que configuran el fenómeno urbano y territorial del municipio de Hornachuelos, es necesario fundirlos para desgranar un diagnóstico de dicha realidad, exponiendo los puntos clave y la problemática del territorio, para que de ello se pueda derivar un listado real de objetivos sobre los que trabajar en el proceso de ordenación urbanística que conformará el documento de Ordenación.

A continuación, por tanto, procedemos a exponer dicho diagnóstico, a modo de síntesis elaborada de la realidad expuesta en los capítulos anteriores de la presente memoria de información.

2.4.1.- DIAGNÓSTICO SOBRE EL TERRITORIO Y MEDIO FISICO.

Incidiremos en un diagnóstico temático conforme al análisis realizado del medio físico y biótico de Hornachuelos.

En esta fase nos interesa destacar la diagnosis –problemática individualizada y recopilada temáticamente en relación a la realidad de los recursos naturales, los espacios protegidos, la estructura general viaria y de comunicaciones e infraestructuras del territorio de Hornachuelos y la incidencia de los núcleos de asentamiento de población.

SOBRE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES

A nivel geológico

La gran extensión superficial de Hornachuelos en sentido norte-sur permite que el territorio municipal albergue una gran diversidad litológica, con materiales que poseen una edad geológica muy variada. Esta diversidad ha favorecido el desarrollo de actividades tan dispares como la agricultura en las tierras fértiles del sur y la minería, por ejemplo en la Sierra.

Del estudio geológico realizado destacamos como uno de los elementos geológicos más singulares el soporte calizo de la Villa de Hornachuelos, como elemento estructurante del pueblo. Se conforma como un cerro, compuesto por una formación geológica de piedra calcárea, que sigue el arrumbamiento general de la sierra NO-SE, conformándose sus bordes, en algunas zonas, con una profunda cárcava. Constituye un paisaje muy relevante e identificador de la Villa de Hornachuelos, por lo que la protección de estas cárcavas y de la imagen de la villa sobre el soporte calcáreo ha de ser prioritario en cualquier intervención urbanística en el municipio.

El norte de Hornachuelos posee una riqueza mineral extraordinaria que, como hemos dicho, ha derivado en una intensa actividad extractiva en el pasado cuyas explotaciones hoy día se encuentran abandonadas. Destacan Sierra Albarrana, donde se concentra la mayor riqueza mineralógica de Hornachuelos; la zona conocida como Minas Gloria donde se obtenían fosfatos y otros minerales; Valdeinfierno como un importantísimo yacimiento de carbón o el paraje conocido como “Manzorro” afectado por actividades extractivas de la explotación de barita a cielo abierto. Todas ellas son zonas extractivas abandonadas que hoy día pueden servir como reclamo didáctico e incluso turístico, mientras que otras debieran ser objeto de un proceso de restauración.

Hornachuelos posee 4 georecursos incluidos en el Inventario de Georecursos Culturales, instrumento que se deriva de los objetivos de la Estrategia Andaluza para la Conservación de la Biodiversidad. Se trata de cuatro lugares que albergan georecursos culturales de interés científico, didáctico o geoturístico, y son: El Cañón de la Pasada de Algeciras, la discordancia de Hornachuelos, la Cuenca de Valdeinfierno y las Pegmatitas de Sierra Albarrana. Todos ellos han de estar protegidos y clasificados como suelo no urbanizable de especial protección. Los dos primeros se incluyen dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos, los dos últimos dentro de los límites del LIC Guadiato-Bembézar.

Desde la óptica del planeamiento, la geología no posee un interés intrínseco, sino en relación con la cualidad del sustrato como soporte de la actividad urbana. Las diferentes litologías inventariadas en el término municipal se corresponden con suelos geotécnicos de naturaleza dispar, según se trate de terrenos serranos, terrazas fluviales o de la zona campiñesa. En cuanto a los núcleos de población, la villa de Hornachuelos y los Poblados de colonización presentan unas características constructivas aceptables, aunque el primero con algún problema de tipo litológico-derivado a la naturaleza caliza del soporte.

A nivel hidrogeológico.

La superficie del término municipal de Hornachuelos esta constituida por litologías cuya permeabilidad es variada. De ello depende la existencia de agua subterránea y sobre todo la contaminación de la misma. La zona impermeable coincide con los materiales más antiguos de la Sierra, exceptuando los materiales carbonatados que se desarrollan en la misma, y que son permeables. En el sur, la zona más permeable coincide con las litologías derivadas de la dinámica geológica de la Cuenca del Guadalquivir y la Campiña. Podemos concluir que Los acuíferos carbonatados de la Sierra son, en este sentido, los más vulnerables, ya que presentan una alta permeabilidad, generalmente por karstificación y fisuración, siendo el acceso del contaminante a la zona saturada relativamente fácil y rápida.

El municipio de Hornachuelos posee unos recursos hidrogeológicos muy interesantes, si bien en los últimos años se ha producido una decadencia de la riqueza hidrogeológica de entorno como denota el hecho de que varias fuentes tradicionales, como la fuente del Caño del Hierro, y muchos pozos se han secado.

El soporte de la Villa de Hornachuelos está constituido por un afloramiento calizo muy singular. Bajo la acción del agua, ya sea superficial o subterránea, las formaciones de calizas desarrollan los denominados procesos kársticos, que implican la formación de cuevas y

cavernas, como es el caso del soporte calizo de Hornachuelos. En estas formaciones kársticas se acumula agua en grandes volúmenes dando lugar a excelentes acuíferos subterráneos. Se considera que unas de las mejores fuentes naturales de aguas potables son los reservorios subterráneos kársticos. En Hornachuelos, como consecuencia de la presencia del afloramiento calizo bajo el núcleo urbano, se encuentra un importante acuífero que surte fuentes como la Fuente de Caño de Hierro, si bien en los últimos años se ha visto reducida enormemente la cantidad de agua surtida.

Tanto los núcleos de población como los desarrollos urbanos incontrolados se localizan sobre zonas de alta vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas. La implantación de parcelaciones sin sistema de saneamiento ni abastecimiento son agentes destructores de los acuíferos más vulnerables, señalando la parcelación de Pajares donde el único sistema de recogida de aguas residuales es a través de fosas sépticas. Se hace necesario y urgente que en las parcelaciones donde no existen sistemas de saneamiento y alcantarillado, establecer un control efectivo sobre el buen funcionamiento de las fosas sépticas o cualquier otro sistema de evacuación de los vertidos, para conocer y corregir en su caso los riesgos de contaminación.

En la mitad sur la principal causa de contaminación del acuífero parece ser la contaminación agraria difusa. Las actividades agrarias de regadío que en Hornachuelos tienen lugar en zonas vulnerables o muy vulnerables están generando una importante contaminación dado el abusivo y descontrolado empleo actual de abonos químicos en grandes cantidades. Los datos sobre calidad de las aguas demuestran el empeoramiento de la calidad de las mismas del acuífero aluvial de la Vega. Muchos de los pozos de la Vega han dejado de ser aptos para consumo público debido principalmente a la contaminación por fertilizantes y sales, que han producido un incremento de la conductividad y del nivel de nitratos.

A nivel hidrológico.

Con la excepción de la subcuenca del Guadalora, el resto de cuencas están reguladas con embalses destacando por sus dimensiones el embalse del Bembézar y del Retortillo. Esta agua superficial recogida es utilizada para la agricultura en la zona de la Vega gracias a un denso entramado de canales de riego vertebrados por el Canal del Bembézar.

Los embalses del Retortillo y Bembézar conforman dos extensas láminas de agua cuyas funciones ecológicas son dispares según de que lado se mire. Lo que si es cierto es que muchas especies faunísticas, algunas de ellas en serio peligro de extinción, encuentran en los alrededores hábitat para completar su ciclo biológico por lo que hemos señalado en las proximidades de los mismos zonas denominadas en la memoria "puntos calientes de biodiversidad"

Ambos embalses constituyen además elementos artificiales pero con un alto grado de naturalidad que se comportan como focos atractivos de actividades turísticas y recreativas, de las que se derivan usos que han de estar perfectamente regulados, debiendo potenciarse aquellos que mejor se compatibilicen con la conservación de los valores ecológicos del ecosistema y sus alrededores.

En torno al río Guadalquivir existe una amplia banda de terrenos que, según la información recabada en la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir es susceptible de inundación por crecidas o avenidas del río, en distintos periodos de retorno. La cartografía de zonas inundables del Guadalquivir se ha realizado régimen natural del río (realizada en 1995, es la única que existe hasta el momento). Mientras no exista una cartografía más actualizada y veraz (zonas inundables en régimen real) no debe permitirse la ocupación imprudente de las zonas inundables del término, sobre todo las que aparecen como inundables en periodos de retorno de 5 años. Si bien es cierto que en régimen real (teniendo en cuenta el efecto laminador de los embalses situados aguas arriba) el riesgo de ocurrencia es menor, se considera que esta línea de inundación puede equipararse a la de zona de riesgo alto que establece la Directriz Básica de Planificación de Protección Civil ante riesgo de inundaciones, por lo que deberían quedar excluidas de esta zona la mayor parte de edificaciones e instalaciones. No existen problemas de este tipo en Hornachuelos puesto que las zonas pobladas se emplazan suficientemente alejadas de la influencia de las posibles avenidas del Guadalquivir.

A nivel geotécnico

En la sierra aparecen problemas por las grandes pendientes, que en las zonas de pizarras se incrementan por la esquistosidad de las mismas; las zonas de El Cabril y el lateral oeste de Sierra Albarrana presentan condiciones constructivas muy desfavorables. En cuanto al sur, las capacidades son aceptables; sólo pueden aparecer problemas de tipo geomorfológico y geotécnico cerca de Fuente Palmera en el arroyo del Tamujar. En las zonas pobladas las condiciones constructivas son aceptables, aunque en el núcleo de Hornachuelos pueden aparecer problemas de tipo litológico originados por la naturaleza caliza del soporte.

A nivel edafológico

Desde un punto de vista edafológico, el término municipal de Hornachuelos, se puede dividir en dos grandes grupos. Los suelos que se desarrollan en la zona de la Sierra y los que se desarrollan sobre los materiales de la Vega y la Campiña. Estos últimos son los más valiosos desde el punto de vista agrológico.

Los suelos de Vega, por su calidad excepcional y por su condición de recurso no renovable a escala de tiempo humano, constituye un recurso ambiental de primer orden. Por este motivo el planeamiento urbanístico debe velar por su conservación y por la restricción de usos urbanísticos, evitando la dispersión de los mismos en este territorio eminentemente agrícola.

Los suelos de la Sierra presentan un escaso desarrollo, poca concentración de nutrientes y por tanto no son fértiles para el desarrollo de la actividad agrícola. Sufren importantes procesos de erosión debido sobre todo a las fuertes pendientes serranas, que se potencia por las antiguas deforestaciones, labores de arado en determinados enclaves y desbroce.

Los poblados de colonización son los asentamientos urbanos que se localizan en los suelos más fértiles del municipio. El crecimiento de los mismos debe hacerse de forma racional y compacta, evitando el crecimiento difuso a costa de la pérdida irreversible del suelo agrícola.

A nivel de la vegetación

Hornachuelos, encierra una riqueza vegetal absolutamente destacable dentro del panorama provincial y autonómico. Unas 14.000 has se encuentran ocupadas por bosques considerados “joyas” fitocenóticas, proporción superficial difícil de igualar en otro municipio cordobés, andaluz o, incluso, español. Este es uno de los motivos de la declaración de gran parte del territorio municipal como Parque Natural denominado Sierra de Hornachuelos.

El municipio se extiende por varias unidades corológicas, si bien más del 75 % del término pertenece a Sierra Morena (Sierra Norte), el entorno del río Guadalquivir se encuadra en la comarca de la Vega, mientras que en el extremo sur se inicia el contacto con las primeras lomas de la Campiña Baja. En Hornachuelos, es en las laderas de Sierra Morena, donde se hallan las formaciones vegetales de mayor importancia, mientras que en la Vega y Campiña los cultivos son prácticamente hegemónicos, con las formaciones en galería asociadas a los cauces como principales y únicas islas de vegetación natural.

La vegetación es el factor ambiental más influyente en la zonificación y valoración ambiental del término municipal de Hornachuelos, debido tanto a su importancia cuantitativa (extensión superficial) como, sobre todo, cualitativa (grado de conservación y diversidad).

En Sierra Morena en general, y en Hornachuelos en particular, se da una cierta paradoja consistente en que no existe un elenco importante de elementos de flora de interés, siendo escasas las especies con algún interés en este sentido, al tiempo que la vegetación, las comunidades vegetales que se desarrollan en estos espacios, resulta ser de enorme valor, con una gran vulnerabilidad ante los usos urbanos.

A priori se puede afirmar que no existe conflicto importante entre los desarrollos urbanos “legales” y la conservación de las comunidades vegetales. En principio la vegetación no es un factor limitante o una barrera para el crecimiento urbano de los poblados de colonización. En cuanto al núcleo de Hornachuelos, la protección otorgada por legislaciones sectoriales garantiza la conservación de las comunidades vegetales de los terrenos adyacentes con más alto valor ecológico. Sin embargo, estos aspectos se estudiarán con mayor detenimiento en el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

No ocurre lo mismo con la parcelación incontrolada de Pajares que se emplaza en un entorno donde la comunidad vegetal presenta un alto valor ecológico y cuyo crecimiento puede ocasionar impactos ambientales irreversibles.

Antiguas extensiones de dehesas han perdido hoy el uso ganadero que las originó y el matorral ha iniciado el proceso de recuperación de la vegetación. De otro lado, una amplia superficie del territorio municipal se encuentra cubierta de repoblaciones forestales cuyo papel ecológico es muy escaso en comparación con el que poseen los bosques de vegetación natural. Estas repoblaciones forestales han transformado los ecosistemas, con eliminación indiscriminada de comunidades vegetales autóctonas que han sido sustituidas por plantaciones monoespecíficas que dominan amplias superficies de la Sierra de Hornachuelos, sobre todo en la zona de Sierra Albarrana.

Las comunidades vegetales asociadas a los ríos y arroyos adquieren una relevancia muy destacada por su gran papel como corredores ecológicos y por concentrar especies catalogadas en los libros rojos. Señalamos la ribera del río Guadalquivir, motivo por el que este tramo del río ha sido declarado Lugar de Interés Comunitario, la ribera del arroyo Guadalora, como una de las más bellas del municipio e incluso de la provincia, así como todas las comunidades asociadas al Bembézar y Retortillo, y a todos los arroyos de la Sierra.

Se debe de destacar el hecho de la existencia en el término municipal de Hornachuelos de 7 elementos del Inventario de Árboles y Arboledas Singulares de Andalucía, elementos todos ellos que habrán de gozar de protección frente a su posible pérdida por usos urbanísticos.

A nivel de la fauna

Hornachuelos goza de una cantidad y diversidad de especies faunísticas con un valor ecológico sobresaliente. Del total de las especies presentes en la zona, 173 (77,6%) 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 congregación de tantas especies catalogadas se debe de interpretar como un signo de gran calidad y riqueza faunística para Hornachuelos, ya que dichas especies no se distribuyen de forma generalizada, sino que sobreviven en enclaves muy concretos que tienen que presentar condiciones naturales específicas.

El término de Hornachuelos cuenta aún con la presencia, aunque ciertamente testimonial y esporádica, de especies desaparecidas en la mayor parte de Europa, algunas de ellas sólo presentes, en todo el mundo, en la Península Ibérica. Buenos ejemplos son los conocidos lince ibérico (*Lynx pardina*) y águila imperial (*Aquila adalberti*). La protección del hábitat de estas especies amenazadas a escala mundial es un aspecto clave a tener muy en cuenta desde el planeamiento.

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. La sierra de Hornachuelos es un territorio donde se ha desarrollado enormemente la actividad cinegética, siendo una de las principales actividades de explotación de los recursos naturales de Hornachuelos. Aún así, la Administración aún es incapaz de controlar los numerosos casos de furtivismo así como la inadecuada e impedida movilidad de las especies cinegéticas debido a los kilómetros de cercas que dividen los cotos de caza. La actividad cinegética sin duda es positiva y debe continuar, si bien debe hacerse de forma cada vez más compatible con la conservación de los hábitats y las especies que no son objeto de caza y que viven dentro y fuera de los cotos de caza.

El municipio no es homogéneo en su importancia faunística: Destaca por encima de todo el entorno serrano como hemos dicho donde se encuentran los valores más importantes desde el punto de vista de la fauna. Sin embargo, en el sur del municipio, en los territorios de Vega y

Campiña existen hábitats también muy frágiles desde el punto de vista faunístico. Es el caso de los cordones riparios tanto del río Guadalquivir, Bembézar y el Guadalora, por la gran proporción de taxones exclusivos de estos hábitats, así como la cantidad de especies protegidas que acogen. Por este motivo deben prevenirse procesos de degradación ambiental derivados de implantaciones urbanas inadecuadas o contaminación de las aguas superficiales.

A nivel del paisaje

Hornachuelos participa de estas tres grandes categorías paisajísticas, serranías, campiñas y valles, si bien, la categoría de Serranías es la que mayor superficie municipal ocupa. El espacio de la Vega de Hornachuelos y el territorio regable del Bembézar presenta una fragmentación paisajística muy alta, mientras que la Sierra y la Campiña sufren una fragmentación del paisaje baja.

El núcleo principal de Hornachuelos se asienta en torno al cauce embalsado del Bembézar por el Este, y al Barranco de Fiel por el Oeste. Emerge así, entre dos barrancos, sobre un enclave calizo de singulares características y trazado espectacular, constituyendo uno de los elementos paisajísticos más bellos de todo el término, cuya estampa ha de protegerse frente a cualquier intervención que pudiera entorpecerla.

A su vez, desde la villa de Hornachuelos se cuentan con vistas panorámicas de extraordinario valor cuyas cuencas visuales deben estar también preservadas de procesos urbanísticos que interfirieran en ellas.

Existen multitud de enclaves, sobre todo serranos, desde los que se aprecian bellos paisajes y unas vistas amplísimas, pudiendo ser utilizados como reclamo turístico si son utilizados y explotados como miradores naturales.

A nivel de espacios protegidos

Las diversas legislaciones ambientales que protegen espacios naturales inciden enormemente en el territorio de Hornachuelos de modo que una amplia superficie municipal se encuentra recogida dentro de límites que albergan territorios protegidos. Así una amplia superficie de la mitad norte pertenece al Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos, mientras que, fuera y dentro de estos límites, existen importantes extensiones superficiales que bien se hallan incluidas en el catálogo de espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, o bien son espacios que están a punto de ser declarados como ZEC, tras haber sido propuestos como LICs. Hornachuelos por tanto es un territorio donde coinciden, se superponen y coexisten espacios protegidos por legislaciones diferentes y por tanto son terrenos recogidos bajo figuras diversas de protección, con diferentes regulaciones de usos. Estas regulaciones buscan la protección y conservación de los valores naturales de los diversos espacios, y son de rango superior a cualquier otra regulación que se plantee sobre el mismo territorio, de modo de la normativa reguladora de usos del Plan General ha de adaptarse y, en ocasiones, complementar dichas determinaciones.

Un caso particular en cuanto a legislaciones sectoriales a cuyas determinaciones ha de adaptarse el Plan General es la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y Biodiversidad. Según

dicha legislación, los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tienen la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000, y con el alcance y las limitaciones que las comunidades autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación. Los LICs deben ser declarados por las comunidades autónomas correspondientes como Zonas Especiales de Conservación lo antes posible y como máximo en un plazo de 6 años, junto con la aprobación del correspondiente plan o instrumento de gestión. Es decir, sin duda, estos espacios han de ser clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, si bien en el momento de redacción del presente documento no existe ningún documento legal que regule los usos de dichos espacios, por lo que la regulación urbanística de los mismos no puede remitirse a ninguna norma de rango superior, la cual ha de redactarse en un periodo de tiempo relativamente corto. Hasta tanto no estén las determinaciones de usos establecidas por la figura correspondiente, el Plan General determinará los usos y tratará a estos espacios como Suelo no Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, señalando si en su interior se encuentra delimitado algún monte Público o espacio catalogado por el PEPMF.

SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

A nivel de infraestructuras de comunicación

Mala accesibilidad desde el núcleo principal a la zona norte del municipio, con una escasísima- por no decir nula- densidad de carreteras y una casi total incomunicación con los municipios limítrofes. Esta deficiente accesibilidad rodada posibilita sin embargo la conservación de la riqueza vegetal y faunística de la Sierra de Hornachuelos.

El término de Hornachuelos- sobre todo la mitad norte- cuenta sin embargo con una densa red de caminos públicos, vías pecuarias, además de los senderos del Parque Natural, que constituyen elementos enriquecedores del paisaje y sobre todo instrumentos para aprovechar la potencialidad turística que ofrece la Sierra de Hornachuelos. Sin embargo, muchos de los caminos públicos están cerrados al paso con verjas y vallas infringiéndose la ley e impidiendo el libre disfrute de los visitantes que desean transitar a pie por Hornachuelos. El PGOU ha de clasificar la red de vías pecuarias como SNU-EP según se indica en la legislación específica.

A diferencia de la red de tráfico rodada en el norte, en el sur, y más concretamente en la franja del valle del Guadalquivir, la fluidez de las comunicaciones es elevada, gracias al eje que conforman la A-431 y la línea ferroviaria de alta velocidad. Sin embargo, aunque Hornachuelos participe de este potente eje de comunicaciones tiene una posición intermedia, no llegando a participar del área metropolitana de Córdoba ni llegando a poseer el desarrollo industrial y comercial de Palma del Río o Fuente Palmera.

La línea ferroviaria Madrid-Cádiz se encuentra infrautilizada, constituyendo una oportunidad para revitalizar la llegada de turistas a Hornachuelos de forma rápida y cómoda, ya que existe un apeadero en las proximidades de la finca Moratalla que podría servir como punto de acceso o entrada a Hornachuelos y su territorio más natural.

Las infraestructuras relacionadas con el almacén, distribución y aprovechamiento energético del agua, adquieren en Hornachuelos un papel protagonista. En la sierra las presas y la central hidroeléctrica se conforman como potentes infraestructuras hídricas mientras en el sur se desarrolla un tejido de canales y acequias que se estructuran desde el eje principal conformado por el canal del Bembézar.

Las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales son en general muy deficientes. Únicamente el núcleo principal de Hornachuelos cuenta con estación depuradora de aguas residuales (EDAR), que además necesita ser reparada puesto que algunos procesos de depuración no funcionan en la actualidad.

El resto de núcleos urbanos vierte sus aguas residuales directamente a los cauces de arroyos más próximos sin previa depuración, lo que constituye uno de los impactos ambientales más graves que tienen lugar en el territorio municipal de Hornachuelos. El caso más preocupante es el de los poblados de colonización, cuya población, sobre todo en verano es considerable y por tanto genera una cantidad de aguas residuales que, precisamente en época de estío, causan daños más graves al ecosistema.

No existe problemática destacable en cuanto al abastecimiento de energía eléctrica. La presa del Bembézar funciona como una central Hidroeléctrica cuya energía se transporta en línea de alta tensión hasta Posadas.

El Cabril, emplazado en la sierra de Hornachuelos, es el único cementerio nuclear español, acondicionado para materiales de baja y media actividad. Una amplia parte de la población no cree en la inocuidad de los materiales allí almacenados y se muestra escéptica ante la supuesta restauración paisajística de las instalaciones una vez se completen. La finca donde se emplaza la instalación es propiedad de ENRESA.

SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El estado de conservación de muchos elementos del patrimonio no es bueno, pudiendo señalar el abandono y desconocimiento de algunos de ellos como el seminario de nuestra Señora de los Ángeles, el estado de ruina de antiguos molinos harineros como el de La Paloma y la pérdida de algunas fuentes públicas que jalonaban en el municipio.

Sin embargo, por otro lado, Hornachuelos cuenta con un amplio patrimonio de cortijos y haciendas en muy buen estado de conservación, debido a que su supervivencia se basa en el disfrute de los mismos cuando se celebran las frecuentes y numerosas monterías que tienen lugar en el territorio municipal. De entre todas las edificaciones de este tipo situadas en suelo no urbanizable destaca la hacienda o caserío de Moratalla, cuyos jardines están declarados BIC, siendo este el único bien con esta catalogación existente fuera de los límites del suelo urbano. Además, existen 5 elementos inscritos con carácter genérico en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz. Se trata de la Iglesia de San Calixto y de 4 puentes de relevancia ingenieril y/o cultural. Todas estas edificaciones reconocidas y repartidas por todo el territorio conforman una base sólida sobre la que implantar posibles actividades relacionadas con el turismo y conocimiento del medio, pudiendo, en el caso de los cortijos y haciendas, servir como alojamientos rurales en cualquier época del año.

SOBRE LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

Exceptuando el término municipal de la capital de la provincia, Hornachuelos es el que tiene mayor número de entidades menores de población; las categorías de las mismas son muy variadas, debido a la gran extensión y diversidad territorial del término.

Uno de los mayores problemas con los que se enfrenta el planeamiento urbanístico es la incontrolada ocupación de carácter ilegal del suelo. En Hornachuelos, este hecho se concentra sobre todo en dos ámbitos: la parcelación El Acebuchal y Pajares.

La primera pertenece también al municipio de Palma del Río y se emplaza sobre terrenos regables de la Vega del Guadalquivir donde sin embargo, afecta también a pequeñas derivaciones con relieve y con vegetación natural propiamente serrana, sobre todo en el perímetro de la parcelación. Como tal parcelación no cuenta con muchos de los servicios urbanos como el de depuración de aguas residuales, las cuales son almacenadas en fosas sépticas o pozos negros, lo que conlleva un alto riesgo de contaminación de las aguas subterráneas y por tanto un cierto daño a la salud.

La parcelación Pajares o Dehesas Viejas está emplazada también en el territorio más antropizado, en la zona sur del municipio, pero sin embargo se inserta en un promontorio con vegetación natural, y dentro de los límites del Complejo Serrano Sierra Morena Central, catalogado por el PEPMF-C., motivo por el cual su crecimiento podría causar graves daños ecológicos, debiendo el Ayuntamiento frenar con rotundidad cualquier nueva intención edificatoria en esta parcelación.

Los asentamientos serranos de Minas Gloria y el Poblado del embalse poseen una historia estrechamente ligada al aprovechamiento de los recursos de la sierra. Ya que la función primigenia de dichos núcleos ha decaído e incluso desaparecido, como en el caso de Minas gloria, estos asentamientos se convierten en potenciales nodos turísticos, como centros o lugares de concentración de edificaciones destinadas al uso recreativo y del tipo de viviendas de alojamiento rural.

Los poblados de colonización mantienen en gran medida su forma y emplazamiento original, no habiéndose producido ningún fenómeno de dispersión, muy común en el valle del Guadalquivir en toda la provincia de Córdoba. Hornachuelos mantiene la calidad paisajística y funcional de la Vega del Guadalquivir y la esencia de los poblados que se emplazan en ella, debiendo el crecimiento de los mismos mantener este mismo escenario.

2.4.2.- DIAGNÓSTICO SOBRE EL MEDIO URBANO

El estudio y análisis de la realidad urbana de Hornachuelos y de sus núcleos secundarios, facilita la elaboración de un diagnóstico previo y completo del modelo urbanístico actual, relacionado con el desarrollo del planeamiento vigente, con el que poder sintetizar la problemática existente en cada uno de los sectores analizados.

Hornachuelos se encuentra sumida, al igual que la mayoría de las pequeñas ciudades de carácter tradicionalmente agrícola que integran el marco de la Vega del Guadalquivir, en un lento proceso de desarrollo urbano, condicionado por el marco socioeconómico actual.

Las Normas Subsidiarias vigentes, establecieron el modelo urbanístico de referencia, basado en una información, diagnosis y objetivos concretos, que han marcado el desarrollo urbano de los últimos años de Hornachuelos.

Del estudio de la realidad urbanística actual y del grado de desarrollo de los objetivos del planeamiento vigente, se comprueba que el modelo planteado por las Normas Subsidiarias ha funcionado correctamente en sus aspectos generales (crecimiento del núcleo principal), no así en los objetivos planteados en la regeneración de pequeñas bolsas dentro del suelo urbano.

Por todo esto se ve oportuno la continuación del modelo vigente, con una obligada puesta al día, para poder dar respuesta a la propia dinámica de crecimiento urbano y a la aparición de nuevos escenarios urbanos (socioeconómicos, culturales, tecnológicos,...) que inciden directamente en la capacidad de acogida del modelo de ciudad.

La información y el diagnóstico actual, recoge por tanto alguna de las cuestiones ya planteadas por el planeamiento vigente, existentes aún y no resueltas, así como algunos aspectos de nueva aparición o no tenidos en cuenta con anterioridad, y algunos aspectos estructurales que potencian la aparición de nuevas e innovadoras propuestas. La estructuraremos en los siguientes apartados.

Diagnosis estructural: El modelo global, la red viaria y los sistemas generales.

Diagnosis pormenorizada: desde las distintas áreas. Déficit y necesidades.

DIAGNOSIS ESTRUCTURAL

Hornachuelos posee en la actualidad un modelo estructural y territorial acorde a su propia realidad socioeconómica, tanto en su relación respecto a Córdoba como centro regional, como con el resto de ciudades medias que componen la Vega del Guadalquivir. La situación del núcleo principal, algo alejado del eje de la Vega del Guadalquivir, frente al dinamismo y desarrollo socioeconómico de los municipios más cercanos a la carretera, como son Fuente Palmera y Palma del Río, supone que el Plan tiene que proyectar nuevas **líneas estratégicas** que den presencia al municipio en este eje económico, apostando por la capacidad de los recursos propios, como en la apertura y búsqueda de nuevos mercados inmersos en la dinámica socioeconómica del valle del Guadalquivir.

Las **Normas Subsidiarias vigentes** tienden a solucionar aspectos y problemas concretos del suelo urbano, así como a colmatar las áreas más idóneas próximas a estos núcleos con los nuevos crecimientos.

El análisis de la realidad del núcleo de Hornachuelos, de su estructura y modelo actual, da lugar a una diagnosis de la problemática y conocimiento de los fundamentales condicionantes urbanísticos que conforman, tanto al núcleo principal como a los secundarios y encaminada a la definición de un modelo urbano estructural coherente y definitivo, que de respuesta al futuro urbano de la ciudad y a su desarrollo.

Las grandes **barreras naturales y urbanísticas**.

Hornachuelos se ubica sobre un promontorio calizo de fuertes accidentes geográficos, rodeado por el embalse del Bembézar y fuertes accidentes geográficos, que le ha ofrecido a lo largo de historia, una posición estratégica de protección de su Villa y dominio del entorno frente a posibles invasiones. Así mismo, Hornachuelos se localiza en la "puerta" del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos, al que se asoma su fachada o cornisa más representativa y atractiva.

Este enclave tan singular se traduce en barreras naturales para el crecimiento urbanístico convierten en límites para el desarrollo urbano, y en elementos estructurales determinantes y definidores del modelo de ciudad.

La estructura urbana.

El sistema viario.

La red viaria actual en la actualidad consiste en un entramado viario diferenciado en distintas áreas que responde a las distintas épocas de crecimiento.

Esta trama viaria, que viene a configurar en definitiva la estructura morfológica del núcleo, se apoya no obstante en las carreteras de carácter territorial CO-141 y la Carretera a Palma del Río, que inciden sustancialmente en la propia estructura urbana, tanto con carácter de travesía como con carácter de vías de penetración.

Se clasifica el viario en tres grandes grupos, dependiendo de su función, y características dentro de la estructura de la ciudad: Red Distribuidora Externa, Red Distribuidora Interna y Viario de las Áreas de Nuevos Crecimientos.

La problemática actual del sistema viario se centra esquemáticamente en los siguientes aspectos:

Resolver los problemas de accesibilidad y conexión entre barrios. La difícil topografía y los límites físicos del centro histórico contribuyen a la idea de transformar viarios rodados en zonas peatonales, que darán continuidad a los recorridos peatonales por las callejas existentes en el casco antiguo.

La CO-142 o Ctra. de San Calixto, presenta actualmente un grave conflicto funcional de tráfico, tanto por el crecimiento urbano como por el tejido industrial cercano, ya que condiciona e interfiere sustancialmente en el tráfico de paso. Para integrar los barrios existentes, es necesaria la transformación de la actual CO-142 en un viario urbano cualificado, convirtiéndolo en el principal eje urbano que estructure la ciudad. Para ello es necesario un recorrido viario alternativo que comunique perimetralmente los viarios principales y que sirva de borde a los nuevos crecimientos.

La accesibilidad del tráfico rodado al núcleo principal es uno de los mayores problemas a resolver.

Será importante la creación de un esquema viario reconocible en su tratamiento dentro de cada trama urbana, que asuma la intención de dotar de accesibilidad y permeabilidad a cada sector, así como su conexión con el viario principal.

Se ha detectado la existencia de viales no aptos para el tráfico rodado, lo que induce a la peatonalización de distintas zonas.

Insuficiencia de aparcamientos tanto dentro de la trama consolidada (mínimo dimensionamiento de vial) como los necesarios a escala municipal y de servicio (dotacional) dentro de los ejes terciarios.

Existencia de viales en fondo de saco, sin la necesaria conexión con el resto de la trama local o secundaria.

Existencia de estrangulamientos en ciertas calles que se deben considerar principales.

Por todo esto, es necesario ordenar los viarios de comunicación rodada, especialmente en el casco histórico, cuyos problemas de accesibilidad derivan de su trama histórica, estableciendo zonas localizadas de aparcamiento junto a los principales registros de la zona intramuros.

El sistema de Espacios Libres.

El sistema de espacios libres de Hornachuelos lo conforma un conjunto de plazas, pequeñas zonas verdes o jardines, en gran parte acompañando a determinados viales estructurados a nivel local y básicamente dentro de la trama urbana consolidada.

Es, por tanto, una estructura de espacios libres primaria y de carácter local que no garantiza una continuidad del espacio público. No se puede hablar de un sistema de espacios libres estructurante del espacio urbano.

Por todo esto, el diagnóstico se centra en los siguientes aspectos:

El sistema de espacios libres existentes (zonas verdes, jardines, plazas, áreas libres), tanto a nivel local como general, se encuentran dentro de los parámetros contemplados por la LOUA., aunque no existe en el casco histórico, un espacio libre de dimensiones adecuadas para convertirse en el corazón del núcleo urbano.

Otro aspecto importante a destacar es el de la situación de los espacios libres en los nuevos crecimientos, ya que en su mayoría no contribuyen a formalizar un esquema claro de espacios libres en la estructura urbana del municipio.

Destacar la falta de urbanización y cualificación de la mayoría de los espacios libres en los núcleos secundarios.

El sistema de equipamientos

En general, todos los poblados aparecen dotados con equipamiento docente, religioso y deportivo, no existiendo ningún equipamiento administrativo-sociocultural, ni sanitario-asistencial, lo que genera una dependencia del núcleo principal para el uso de estos servicios (centro de salud, Ayuntamiento,...). Esta situación unida a la inexistencia de transporte público, dificulta el acceso de parte de la población a estos equipamientos, ya que gran parte de la misma, carece de vehículo privado, o está imposibilitada para su uso.

El equipamiento educativo.

Las necesidades actuales se encuentran cubiertas tanto a nivel local como general.

El Instituto de Bachillerato se articula coherentemente, por situación y dotación como pieza estructurante dentro del futuro modelo de ciudad.

El equipamiento deportivo - recreativo.

En este aspecto, todos los equipamientos hemos de considerarlos como sistemas generales, dada la escala del municipio, usos y localización.

Se considera adecuado el número y dimensión de los equipamientos deportivos, así como su localización, que se adapta perfectamente al modelo propuesto.

Los servicios de interés público y social.

Hornachuelos posee una red de equipamientos dotacionales bastante completa, ubicada principalmente en la zona de las Erillas dentro del núcleo principal, lo que provoca algún desequilibrio, debido a los desplazamientos necesarios desde los diferentes poblados.

El sistema de infraestructuras

Del análisis de la infraestructura general de Hornachuelos, podemos determinar que la problemática real se centra en las redes de abastecimiento de agua y la red de alcantarillado, respondiendo el resto como la red de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía a la habitual problemática respecto a su subterráneización, ya que en la mayoría de los casos, dichas instalaciones discurren aéreas y en su caso sobre las fachadas de edificaciones.

DIAGNOSIS DE LAS ÁREAS URBANAS

Casco Histórico.

Dificultad de accesibilidad desde las entradas principales, que impide la deseable continuidad del casco histórico con las nuevas zonas de crecimiento.

Problemas esenciales tanto de tráfico, debido a la escasez de sección de diversas vías, como de aparcamientos, dada la casi inexistencia de los mismos.

Estancamiento del proceso de renovación de la edificación residencial en esta zona. Se detectan numerosas edificaciones abandonadas y/o ruinosas.

Falta de tratamiento del tejido residencial en su fachada noreste, lo que provoca la aparición de traseras de edificación que inciden negativamente en la imagen urbana del promontorio calizo.

Existencia de vacíos urbanos o edificaciones obsoletas en interiores de manzana, siendo necesaria la regeneración del tejido residencial.

Escasez de actuaciones de rehabilitación y puesta en valor de numerosas edificaciones de cierto valor histórico, probablemente debido a la falta de incentivación.

Los nuevos crecimientos.

El Suelo Urbanizable previsto en las NNSS vigentes ha sido puesto en carga y urbanizado en su totalidad excepto la Ampliación del Acebuchal, el cual cuenta con la Aprobación Inicial de su Planeamiento de Desarrollo.

De todos estos suelos, en el que se encuentran carencias en la urbanización es en el Sector *Ampliación de Retamales*, ya que cuenta con un viario muy deficiente y no posee la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para ser considerado urbano.

En la mayor parte de los suelos de crecimiento residencial del municipio de Hornachuelos se observa una inexistencia de un paisaje urbano como tal, debido a la existencia de vacíos urbanos sin colmatar y manzanas sin consolidar.

3_ DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Según el artículo 10 de la LOUA, los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por las directrices del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la ordenación pormenorizada; concretándose dicha ordenación en las siguientes determinaciones.

Para la **ordenación estructural**:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- c) Los Sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- d) Usos, nivel de densidad y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y los criterios de disposición de los sistemas generales, en caso de que se procediese a su sectorización.
- f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto definidas en el suelo urbanizable.
- g) Definición de los elementos y espacios urbanos objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
- h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes.
- i) En áreas y sectores de uso característico residencial, las reservas de los terrenos equivalentes al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial.

Para la **ordenación pormenorizada**:

Preceptivas:

- a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.
- b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales. Delimitación de áreas de reparto y determinación de aprovechamientos medios.
- c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para su ordenación detallada.
- d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no tengan el carácter de estructural, y al suelo urbanizable no sectorizado.
- e) Definición de los restantes elementos y espacios que requieren especial protección, y que no tienen carácter estructural.

- f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos suelos propuestos.
- g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas de suelo urbano.

Con carácter potestativo:

- a) Los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

A continuación se describen los criterios adoptados por el PGOU para la clasificación del término municipal de Hornachuelos en cada una de las clases de suelo definidas por la LOUA.

3.1. CRITERIOS GENERALES DE LA PROPUESTA

La propuesta elaborada para el núcleo urbano principal y los núcleos secundarios del Municipio de Hornachuelos pretende dar una respuesta coherente al conjunto de los objetivos que se extraen de la fase previa de Información y Diagnóstico. 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 los cinco siguientes:

- Definición de la estructura urbana. Con el establecimiento de los sistemas principales de comunicaciones, espacios libres y equipamientos.
- Clasificación de la totalidad del suelo del término municipal, delimitando el Suelo Urbano, el Urbanizable y el No Urbanizable.
- Calificación del suelo, es decir, el establecimiento de los usos globales y pormenorizados, con el establecimiento de intensidades en el caso de los suelos urbanos y urbanizables.
- Programación que ordene el faseado en la ejecución de las previsiones del planeamiento.
- Equidistribución, como instrumento que equilibre de forma homogénea, según clases de suelo, las cargas y beneficios derivados de la ejecución de las propuestas del planeamiento.

La propuesta ordenación tiene como elementos principales, en los que apoya su discurso, los tres primeros instrumentos anteriores: definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo. Éstos son los que definen claramente la forma urbana pretendida por el planeamiento y explican con suficiente claridad la imagen de ciudad futura proyectada, incorporando la gestión y programación de la ejecución a partir de la ordenación general, con el fin de hacer viables todas las propuestas que se plantean y adecuarlas a la necesaria compensación entre las distintas áreas de suelo, incidiendo también en el contenido de la ordenación anteriormente definido.

Aunque los anteriores elementos se han expuesto de una forma separada, y así se encuentran legalmente, no se tiene porque utilizar de esta forma, ni debe existir una jerarquía entre los mismos. Es claro que en ciudades de un tamaño pequeño, como es el caso de Hornachuelos, la diferencia entre la ordenación estructural y la pormenorizada es un muchas ocasiones inapreciable, ya que es mediante la adición de elementos de carácter local como se obtiene la mayoría de los elementos estructurales del municipio. Así mismo no es posible separar o tratar de modo independiente, las actuaciones encaminadas a articular la ciudad de las que pretenden servir de soporte a los nuevos crecimientos, ya que ambas están en contaste interferencia y relación.

Por todo lo anterior, la propuesta parte de utilizar todos los instrumentos anteriormente citados para lograr una óptima articulación urbana de los núcleos existentes en el término municipal de Hornachuelos, consiguiendo una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo soporte de los nuevos crecimientos planteados.

Para conseguir esta mejor articulación es necesario apoyarse principalmente en los sistemas de espacios libres y de viario. El sistema viario será el que posibilite la integración funcional de las distintas zonas que integran el núcleo urbano de Hornachuelos, relacionando el suelo urbano existente,

las zonas a consolidar dentro del mismo y las áreas de nuevos crecimientos propuestas. El sistema de espacios libres será el encargado de la relación espacial y peatonal entre todas las zonas de la nueva ciudad proyectada y de articular el espacio urbano con las realidades naturales y paisajísticas existentes en el entorno del núcleo.

El tratamiento de zonas no consolidadas dentro del suelo urbano sobre las que fundamentalmente incide la propuesta, se trata de una revisión de los objetivos que marcaban sobre las mismas las anteriores NNSS y que claramente no se han cumplido, para buscar la mejor forma de viabilizar la consolidación de estos suelos de forma que doten al municipio de una mayor calidad urbana. El replanteamiento de los objetivos se tiene en cuenta como una clara oportunidad de mejora para Hornachuelos. También se ha definido alguna área nueva de suelo urbano no consolidado, sobre la que se observa una potencialidad especial que se plasma en los objetivos que se pretenden con su consolidación.

El necesario crecimiento urbano propuesto se concibe en la propuesta como una oportunidad de conseguir la conexión de áreas discontinuas de la ciudad en algunos casos y de respuesta a las demandas trasladadas de implantación de nuevos suelos residenciales y de actividad.

La propuesta incluye la clasificación del suelo necesaria para establecer el régimen urbanístico del suelo en el nuevo Plan General de acuerdo con las categorías que establece la LOUA. Los criterios aplicados han sido el estricto seguimiento de los criterios legales para establecer el límite del Suelo Urbano Consolidado, la consolidación de las actuaciones de planeamiento en curso de ejecución que quedarán subsumidas en el presente Plan para evitar interferencias en su desarrollo, la delimitación de áreas de Suelo Urbano No Consolidado en aquellos suelos que no cuenten con todos los servicios urbanísticos básicos; la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de las áreas de nuevos crecimientos en la que los usos globales y características básicas puedan definirse, éstos serán el soporte del nuevo Plan General, en estricto cumplimiento de los estándares de crecimiento marcados por el POTA y finalmente la clasificación del Suelo Urbanizable No Sectorizado en aquellos sectores donde se prevé el futuro crecimiento por su localización y características físicas.

A continuación se explican los distintos aspectos de la propuesta de una forma más pormenorizada:

Criterios de movilidad y accesibilidad: el sistema viario

Como se ha ido exponiendo en los criterios generales y en la fase de Información y Diagnóstico, la mejora de la articulación urbana de Hornachuelos se confía principalmente a la ejecución de un nuevo arco viario, que, a modo de ronda (Ronda Oeste), haga registrables los nuevos crecimientos, evitando el incremento de tráfico por la Carretera a San Calixto; consiga dar un carácter más urbano a la citada carretera y sirva de límite del núcleo con el Parque Natural. Esta actuación pretende satisfacer las necesidades generales de accesibilidad desde el viario territorial y de interconexión entre las diferentes zonas urbanas. Esta Ronda Oeste volverá a conectar con la Ctra. a San Calixto en la parte norte del municipio.

Otra actuación de gran interés es la creación de una pasarela peatonal que conecte al núcleo urbano con la zona actual de concentración de equipamientos, acercando a su vez al ciudadano a las nuevas zonas de crecimiento, con esta actuación se consigue la disminución de los desplazamientos rodados

en el interior del núcleo, logrando una ciudad más sostenible desde el punto de vista ambiental, al disminuir la emisión de gases nocivos.

A nivel de viario, existen también propuestas dentro del suelo urbano, como la aparición de nuevas zonas de aparcamiento y creación alternativas de movilidad para los viales que presentan en la actualidad problemas de sección y congestión de tráfico.

La previsión de un nuevo acceso para los nuevos crecimientos y para las zonas de expansión actuales del núcleo principal de Hornachuelos supone una actuación determinante para el futuro de Hornachuelos, ya que supondrá un cambio importante en la funcionalidad viaria y de uso actual, al convertir la carretera a San Calixto, actual travesía, en un viario urbano y lleno de actividad en su tramo de paso por el núcleo urbano.

La nueva Ronda Oeste propuesta, además de suponer una oportunidad de mejorar la movilidad general del núcleo, al descongestionar de tráfico a éste mediante la conversión a una vía más urbana de la carretera a San Calixto a su paso por el núcleo y hacerla soporte viario de nuevos sistemas generales de equipamientos, supone una la posibilidad de una consolidación y adecuación de la estructura viaria a nivel urbano de la ciudad, con la ventaja de no tener que soportar los tráficos de paso tanto de vehículos ligeros como pesados que en la actualidad condicionan y penalizan el funcionamiento del viario interno. Otro aspecto importante que se ha nombrado anteriormente es la descentralización de equipamientos y de servicios que se consigue con esta actuación, consiguiendo aún más la eliminación de tráfico en el centro histórico de Hornachuelos, mediante la transformación en “boulevard” de la Ctra. a San Calixto en su tramo urbano.

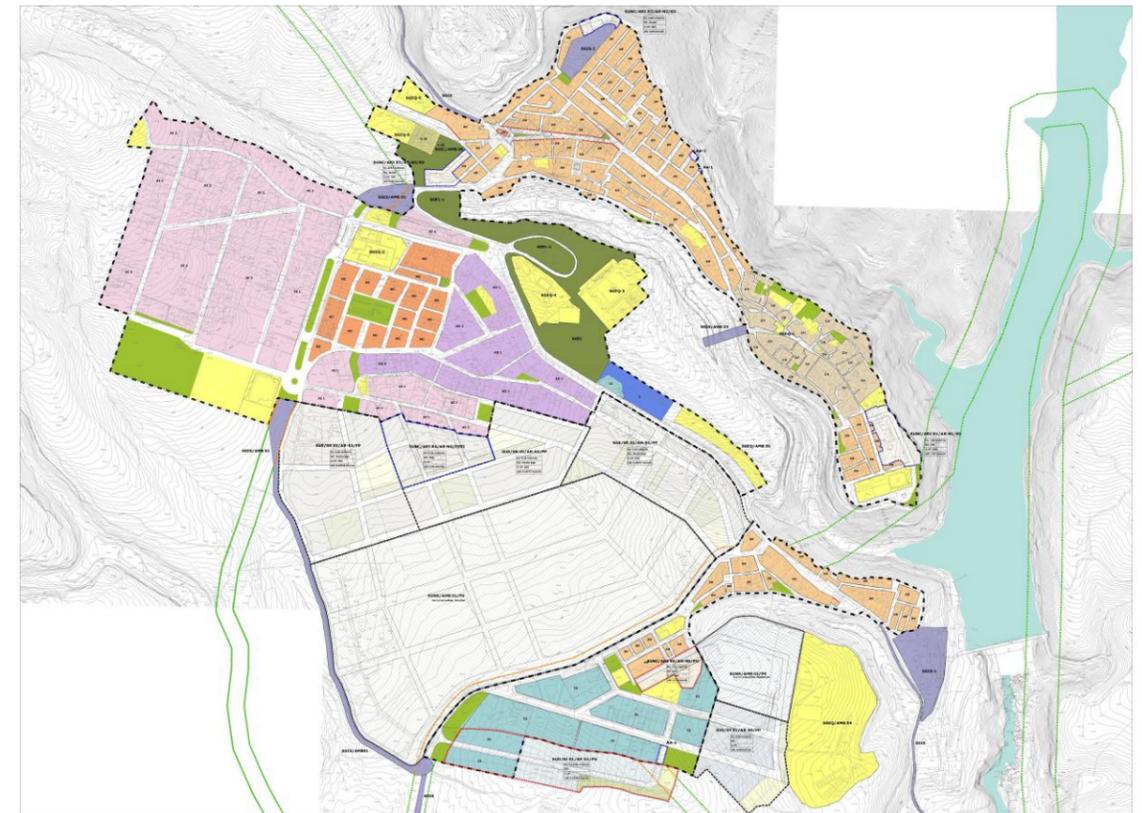
Criterios estructurales: el sistema de equipamientos y espacios libres.

La propuesta que se plantea en el Plan General concede una importancia relevante a la dotación y localización de los espacios libres y los equipamientos, por dos motivos; por su capacidad de articulación urbana desde el punto de vista espacial, paisajístico y de relación con el territorio próximo y por la consecución de los niveles adecuados de calidad ambiental de la futura ciudad de Hornachuelos.

Las principales actuaciones en estos sistemas son:

1. La calificación como sistema general del Parque de las Erillas, suelo de propiedad municipal, lo que facilita la gestión y no grava a los propietarios del suelo urbanizable con la adquisición del mismo; esto propiciará la correcta adecuación y dotación de estos suelos para el uso de espacios libres previsto. Se trata de una zona de un incuestionable valor paisajístico con una localización estratégica que servirá como “chamela entre los nuevos crecimientos y el núcleo histórico.
2. En el Suelo Urbanizable previsto se han localizado, de forma orientativa, las zonas de espacios libres de forma que conserven las escorrentías naturales y las perspectivas visuales hacia puntos de interés. Asimismo la orientación de los viales mantendrá en todo momento la relación visual y espacial de los nuevos crecimientos con la ciudad histórica y con el paisaje de la cárcava. Estos espacios libres tendrán un carácter lineal de mayor o menor amplitud y una clara vocación estancial y de relación.

3. En la ejecución de la futura Ronda Oeste se tendrá en cuenta el diseño del actual viario que conecta con la misma por el Norte, de forma que se ejecute a modo de boulevard conservando la franja verde en la zona central, convirtiéndose la misma en un espacio libre de carácter lineal.



3.2- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO

El PGOU clasifica como **suelo urbano** el suelo urbano definido por el planeamiento vigente, así como el suelo que ha sido desarrollado y ejecutado a través de los diferentes planeamientos de desarrollo.

Los criterios seguidos para la delimitación del Suelo Urbano contenida en el documento de PGOU son los siguientes:

1. Ajuste de la delimitación de SU definida por el planeamiento vigente a la nueva base planimétrica utilizada.
2. Ajuste de la delimitación en los bordes de suelo urbano para hacerlos coincidir con la información catastral y el parcelario edificado.
3. Incluir los nuevos suelos urbanos consolidados en coherencia con los criterios establecidos en la LOUA Art. 45.1.c, es decir, haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, siendo éste el caso principalmente el sector residencial VI, y del sector VII, polígono industrial de La Vaquera.
4. Eliminar la Unidad de Actuación UA-5, por encontrarse sin desarrollar y no cumplir las determinaciones establecidas en la LOUA, Art. 45.1.b, para ser considerada como suelo urbano.
5. Incorporar al suelo urbano la ampliación del cementerio al ser ésta colindante con el existente.
6. Ampliación de la delimitación del suelo urbano al norte de la carretera de San Calixto, incorporando como SGEQ la franja de suelo en continuidad con el suelo urbano de las Erillas.

Atendiendo a los Informes a la Aprobación Inicial, en el presente documento, que se presenta para Aprobación Provisional, se ha subsanado la deficiencia en la calificación de suelo de la Aldea de San Calixto, contemplándose como núcleo urbano con la delimitación establecida en el anterior Planeamiento vigente.

Su incorporación supone contemplar en la planimetría de ordenación estructural y completa así como en la Normativa las determinaciones de protección, que afectan como Conjunto Catalogado a la totalidad del núcleo en conformidad al Catálogo 2008 y las siguientes edificaciones y elementos protegidos correspondientes a:

Con protección Integral. NIVELA.

H-01 Escudo del arco de entrada de San Calixto

H-02 Escudo del arco de salida de San Calixto

H-03 Escudo del Compás de La Iglesia de N.ª de la Sierra del poblado de San Calixto

Con protección Estructural NIVEL B

E-21 Iglesia del Antiguo Convento de las Carmelitas Descalzas N.ª de la Sierra

Para el Suelo Urbano, el PGOU distingue entre Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado, en virtud del art. 45.2 de la LOUA, incluyendo como **Suelo Urbano Consolidado** (SUC), aquel clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumple las condiciones previstas en el art. 45.A) de la LOUA, así como, el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentra ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo. Así mismo, se

incorporan al suelo urbano consolidado, aquellos suelos incluidos por el PV en Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas que han sido ejecutadas, así como aquellas que han sido eliminados por el PGOU, al considerar que se han cumplido los objetivos de la ordenación, o bien se considera inviable su ejecución.

En cuanto a los suelos urbanizables definidos por el PV, en la actualidad, en el núcleo de Hornachuelos se han desarrollado tanto los sectores de suelo residencial IV, VI, como el sector VII de uso industrial, encontrándose la urbanización completada y la edificación en fase avanzada de ejecución. Ante esta situación, el PGOU clasifica estos sectores como suelo urbano consolidado incorporando la ordenación detallada definida por los mismos.

El PGOU atendiendo a los informes y al análisis de las determinaciones del Documento del PGOU aprobado inicialmente con los organismos competentes (Excmo Ayuntamiento, SAU Excm. Diputación y Delegación Provincial Conserjería Ordenación del Territorio.) y con la finalidad de una mayor eficacia, claridad y aplicación normativa en la ejecución del suelo urbano consolidado, restablece la zonificación establecida en las anteriores NN.SS. con dos líneas de actuación:

- Reducir las zonificaciones tipológicas en aquellas cuya normativa deriven en una misma morfotipología edificatoria, en conformidad al análisis tipológico reflejado en el documento de Información
- Incorporar las nuevas tipologías edificatorias derivadas del desarrollo y ejecución del Planeamiento de desarrollo (sectores IV, VI y VII)
- Ajustar puntualmente la delimitación del suelo urbano atendiendo a las alegaciones y edificación y urbanización ejecutada:
 - - parcela norte Retamales recayente a carretera.
 - - Zona al sur del cementerio para no afectar sendero.
 - - nuevo SGEQ delimitado por el desdoblamiento de la carretera y el sendero trasero.
 - - Plaza viario en zona de Corijuelos.

En cuanto a las Actuaciones Aisladas y Unidades de Actuación definidas por el PV, el PGOU adopta las siguientes determinaciones:

ACTUACIONES AISLADAS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

AA-1 "Accesos zona Torrecilla"

Finalidad: creación de un nuevo acceso a la zona de la Torrecilla y área ajardinada.

Estado actual: existe un nuevo viario que da acceso rodado a la zona de Torrecilla, aunque el trazado del mismo no coincide con el planteado en la AA1, por otro lado, la creación de zonas ajardinadas no se ha realizado.

Consideraciones del PGOU: se elimina la AA1, al considerar cumplidos los objetivos de conexión viaria, valorando así mismo, la inviabilidad de la propuesta de dotación de zona ajardinada, al afectar la misma a la parcela del CEIP Victoria Díez. En este sentido, el PGOU clasifica como SGEQ prácticamente la totalidad de la parcela catastral del colegio.

AA-2 “Liberación borde este intramuros”

Finalidad: liberación del borde este de la trama intramuros, para dar continuidad a la red viaria distribuidora en traseras de C/ Béjar, hasta el Paseo.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: se elimina esta AA2, al considerar las dificultades existentes par su ejecución, ya que la misma afecta los fondos de numerosas parcelas catastrales consolidadas e incluidas por el Catálogo en el Conjunto Catalogado C1, además de afectar a la edificación catalogada E-14, con nivel de protección B. No obstante, desde la redacción del presente documento se quiere dejar constancia de la necesidad de ordenación y adecentamiento de las traseras de estas edificaciones, de forma que se mejore la imagen urbana de borde de la Villa.

AA-3 “Antiguo cuartel, mercado y casas de los Caballeros”

Finalidad: recuperación de edificios y áreas internas

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar inviable su ejecución, ya que la misma afecta a edificaciones consolidadas, estando dos de ellas incluidas en el Catálogo de elementos protegidos bajo la denominación E-08 y E-07, ésta última desaparecida. Desde este documento se propone el cumplimiento de la finalidad descrita mediante la ejecución de obras de rehabilitación.

AA-4 “Ampliación plaza la Palma”

Finalidad: ampliación de este espacio libre existente con creación de mirador sobre cárcava.

Estado actual: ejecutada

Consideraciones del PGOU: se incorpora al suelo urbano consolidado.

AA-5 “Regulación alineaciones final C/Cervantes”

Finalidad: regularizar fondo vial.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: desde el PGOU se reconoce la oportunidad de dicha Actuación Aislada para liberar de edificación el fondo de la C/Cervantes, y ofrecer las vistas sobre el embalse del Bembézar. No obstante, se han redefinido los límites para excluir una de las parcelas catastrales, al no verse ésta afectada en la apertura del viario. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse **AA-2**.

AA-6 “Nuevas alineaciones en la conexión entre calles Cádiz y Molinos”

Finalidad: regulación de alineaciones y creación de áreas ajardinadas.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerarla inviable por afectar a parcelas catastrales consolidadas, no considerándose oportuna la apertura de un nuevo viario de conexión entre las calles Cádiz y Molinos, dados los desniveles existentes.

AA-7 “Apertura prolongación C/ Travesía Sevilla”

Finalidad: conexión a C/ Duque de Rivas

Estado actual: sin ejecutar

Consideraciones del PGOU: se elimina, al no considerar necesaria esta conexión, ya que existe una conexión peatonal entre la C/ Ceuta y la C/ Córdoba.

AA-8 “Espacio libre entre C/Sevilla y borde de parcela instalaciones aguas potables”

Finalidad: definición de espacio libre ajardinado y final de viario en rotonda.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: desde el PGOU se reconoce la vigencia de la finalidad propuesta, incorporando esta actuación como un área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, y redefiniendo los límites en su borde este con el fin de ajustarlos a la realidad. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse **ARI-2**.

AA-9 “Regulación alineaciones final C/ Almería”

Finalidad: regularizar fondo vial.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: desde el PGOU se reconoce la oportunidad de dicha Actuación Aislada para liberar de edificación el fondo de la C/Almería, y ofrecer las vistas sobre el embalse del Bembézar. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse **AA-1**.

Derivado del proceso de Información y análisis del documento el PGOU tras la aprobación inicial es necesario delimitar una Actuación Aislada denominada **AA-3** que permita resolver y garantizar las conexiones viaria y de infraestructuras entre el polígono industrial de la Vaquera y la Unidad de Ejecución del sector SUO SI O1 “Ampliación de la Vaquera”..

A modo de resumen se expresa las determinaciones en comparación con el documento del PGOU de aprobación inicial y la Adaptación Parcial 2014.

ADAPAT. LOUA	PGOU Aprob Inicial	Determinaciones consensuadas para PGOU APROB. PROVISIONAL	OBSERVACIONES	PGOU APROB PROVIS
ACTUACIONES AISLADAS				
AA-1	----	Ajustar delimitación SG-EQ. Conexión viaria y espacios libres (mirador) con ARI-1. Ajustar la delimitación SUC	Desaparece suelo obtenido SUELO URBANO	SUELO URBANO
AA-2		Eliminada en por dificultad, se verifica in situ su procedencia de acuerdo.		SUELO URBANO
AA-3	---	Eliminada afección a edificación catalogada.		SUELO URBANO
AA-4	--	EJECUTADA		SUELO URBANO
AA-5	AA-2	Se mantiene reduciendo excluyendo una parcela, pero destinada totalmente a viario y espacio libre	Posible conexión con AA-1	AA-2
AA-6	--	Eliminada inviable por edificaciones y desnivel		SUELO URBANO
AA-7	--	Eliminada innecesaria Dudas conexión viaria		SUELO URBANO
AA-8	ARI-2	Mantenerla s/ aprobación inicial aumentando una parcela residencial y obtención de una un rotonda		ARI-2
AA-9	AA-1	Necesaria se mantiene	Posible conexión con AA-2	AA-1
AA-10	viario	Sin ejecutar, debe incorporarse como ACTUACIÓN AISLADA		AA-3

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

UA-1 “Norte Torrecilla”

Finalidad: ordenar manzanas intramuros no consolidadas y creación de tramo de red distribuidora perimetral.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: desde el PGOU se reconoce esta actuación como un área de reforma interior (ARI), redefiniendo los límites para excluir del ámbito las parcelas consolidadas con escaso fondo, y dotadas de servicios urbanísticos desde la C/ Pio XII; así como la parcela de la Escuela de Victoria Díez, que pertenece al Catálogo de elementos protegidos bajo la denominación E-17, con nivel de protección B; y la parcela colindante por la izquierda con ésta, por quedar en discontinuidad con el ARI. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse **ARI-1**.

UA-2 “Castillo-Paseo”

Finalidad: recuperación restos castillo y creación de áreas libres y equipamientos.

Estado actual: ejecutada en parte

Consideraciones del PGOU: se elimina al considerar cumplidos los objetivos principales de la actuación. De la toma de datos realizada se ha constatado la realización de obras, por parte del Ayuntamiento, para liberar de edificación los restos del castillo, habiéndose ejecutado un espacio libre continuo que conecta la Plaza de Blas Infante con la Plaza de Armas del castillo. A día de hoy, el Ayuntamiento sigue desarrollando actuaciones en este ámbito.

UA-3 “Prolongación C/Jaén”

Finalidad: ordenación interior de manzana no consolidada, apertura de viario y áreas libres.

Estado actual: Estudio de Detalle con aprobación definitiva

Consideraciones del PGOU: el PGOU reconoce esta actuación como un suelo urbano consolidado, dado que ha sido desarrollada conforme al planeamiento aprobado

UA-4 “Cementerio”

Finalidad: ordenar manzanas extramuros no consolidadas y creación de espacios libres y equipamientos

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: el PGOU reconoce en este ámbito dos líneas de actuación, una que contemple un sistema de Espacios libres entorno al cementerio coincidiendo con el suelo de propiedad municipal. La otra contemplando una pastilla de suelo urbano no consolidado, redefiniendo los límites del ámbito excluyendo los suelos que cuentan con servicios urbanísticos, En el PGOU esta actuación pasa a denominarse **ARI-3**.

UA-5 “Ampliación Cortijuelos”

Finalidad: completar el sector de Cortijuelos, transformando el carácter de la actual carretera, al urbano de paseo-boulevard, y dotar de espacios libres deficitarios a esta antigua barriada.

Estado actual: sin ejecutar.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar que no cumple las condiciones para ser considerado suelo urbano no consolidado, incorporando este ámbito dentro del sector de suelo urbanizable no sectorizado.

UA-6 “Sector IV Retamales”

Finalidad: mejora del medio urbano, fijando normas de armonización y nuevas alineaciones.

Estado actual: ejecutado.

Consideraciones del PGOU: al encontrarse la urbanización y la edificación consolidadas, el Plan incorpora estos suelos como suelo urbano consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado, manteniendo vigente el contenido de dicho documento.

UA-7 “Acceso noreste poblado del Bembézar”

Finalidad: completar el borde noreste configurando una manzana industrial y áreas libres.

Estado actual: ejecutado.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar cumplidos los objetivos perseguidos, pasando a ser suelo urbano consolidado.

UA-8 “Acceso sur poblado del Bembézar”

Finalidad: urbanizar terrenos residuales para espacios libres, aparcamiento e industrial.

Estado actual: ejecutado.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar cumplidos los objetivos perseguidos, pasando a ser suelo urbano consolidado.

UA-9 “Coto Escolar poblado de Céspedes”

Finalidad: ordenar actuaciones de parcelación industrial y residencial, con previsión para dotaciones de espacios libres y deportivo.

Estado actual: en ejecución.

Consideraciones del PGOU: esta unidad ha sido desarrollada por el Ayuntamiento mediante obra directa, sin la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, no obstante, se encuentra prácticamente urbanizada incluyéndose en el suelo urbano consolidado..

UA-10 “Parcelación Ronda Este poblado de Céspedes”

Finalidad: urbanizar terrenos residuales para uso residencial.

Estado actual: ejecutada en parte.

Consideraciones del PGOU: desde el PGOU se redelimita el ámbito de la actuación excluyendo las áreas libres ejecutadas y las edificaciones que cuentan con los servicios urbanos desde viario público. Para el resto del ámbito se define un área de reforma interior de suelo urbano no consolidado destinada exclusivamente a suelo residencial, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle s. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse ARI-6.

UA-11 “Polígono Sur poblado Mesa de Guadalora”

Finalidad: urbanizar el área sur, previendo dotaciones para espacios libres, deportivos e institucionales.

Estado actual: ejecutado.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar cumplidos los objetivos perseguidos, pasando a ser suelo urbano consolidado.

UA-12 “Área este Puebla de la Parrilla”

Finalidad: urbanizar terrenos residuales para uso residencial, industrial y espacios libres.

Estado actual: ejecutado.

Consideraciones del PGOU: se elimina, al considerar cumplidos los objetivos perseguidos, pasando a ser suelo urbano consolidado.

UA-13 “Área noroeste de Cortijuelos”

Finalidad: nuevo suelo residencial

Estado actual: Estudio de Detalle con aprobación definitiva.

Consideraciones del PGOU: el PGOU reconoce esta actuación como un suelo urbano no consolidado, delimitando un área de reforma interior con planeamiento de desarrollo aprobado. En el PGOU esta actuación pasa a denominarse ARI-5.

Por tanto como **Suelo Urbano no Consolidado** (SUNCo), el PGOU define aquellos que el planeamiento vigente ha incluido en Unidades de Actuación y que no han sido desarrolladas, para las cuales el PGOU ha considerado la vigencia y viabilidad de los objetivos perseguidos con la ordenación. Éste el caso de las Unidades de Actuación UA1 “Norte Torrecilla”, parte del ámbito de la UA4 “Cementerio”, parte de la UA10 “Parcelación Ronda Este” del poblado de Céspedes, UA-13 “Área noroeste de Cortijuelos” y de la actuación aislada AA-8 “Espacio libre entre C/Sevilla y borde de parcela instalaciones aguas potables”, que pasan a denominarse en el presente documento para aprobación provisional, ARI-1, ARI-2, ARI-3, ARI-5, y ARI-6.

Respecto al Documento de Aprobación Inicial de fecha 2011, han sido eliminadas las actuaciones correspondientes a UA-3 “Prolongación C/Jaén y UA-9 “Coto Escolar poblado de Céspedes” y la correspondiente al sector IV de Retamales al haber sido ejecutadas la urbanización en este periodo

Por otra, tras la aprobación inicial y derivado del proceso de información, análisis y reuniones con los organismos competentes (Excmo. Ayuntamiento, SAU Excmo. Diputación y Delegación Provincial Conserjería S.G. Ordenación del Territorio.) se han incorporado tres unidades de Ejecución:

- Dos pequeñas Unidades de ejecución en el borde norte del suelo urbano del poblado Puebla de Parrilla. Una para colmar el suelo residencial vacante denominada ARI-7 . Y otra en continuidad, para completar el suelo industrial y posibilitar la entrada y salida del tráfico industrial sin afectar al núcleo residencial, denominada ARI-8.
- Una actuación de Incorporación al proceso urbanístico en conformidad a la disposición adicional 5ª de la Ley 6/2016, del antiguo asentamiento de Retamales situado adyacente y en continuidad al suelo urbano, integrándose en el modelo urbanístico del crecimiento residencial de baja densidad, que responde a la resolución de una problemática de salubridad constada en convenios urbanísticos pendientes.

A modo de resumen se expresa las determinaciones en comparación con el documento del PGOU de aprobación inicial y la Adaptación Parcial 2014.

ADAPAT. LOUA	PGOU Aprob Inicial	Determinaciones consensuadas para PGOU APROB. PROVISIONAL	OBSERVACIONES	PGOU Aprob. Provisional
UA-1	ARI-1	Se mantiene la delimitación del PGOU AI y ajustar ordenación y parámetros		ARI-1
UA-2	---	Ejecutada en parte, no necesaria .ELIMINADA		SUELO URBANO CONSOLIDADO
UA-3	ARI-3	EJECUTADA pasar a SUELO URBANO CONSOLIDADO	ACTA DE RECEPCIÓN URBAN..	SUELO URBANO CONSOLIDADO
UA-4	ARI-4	Se reduce y se redelimita según límites de propiedad privada, dejando la propiedad municipal desde el cementerio hasta la carretera como SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES		ARI-3
UA-5	----	Se elimina pasando a URBANIZABLE NO SECTORIZADO	AFECCIÓN VÍA PECUARIA	SUNS
UA-6		EJECUTADO SECTOR IV RETAMALES		SUELO URBANO CONSOLIDADO
UA-7		EJECUTADO. ACCESO BEMBERZAR		SUELO URBANO CONSOLIDADO
UA-9	ARI-7	TRANSITORIA. Industrial Céspedes Urbanizada por el Ayuntamiento pasar a SUELO URBANO CONSOLIDADO	ACTA DE RECEPCIÓN URBAN	SUELO URBANO CONSOLIDADO
UA-10	ARI-6	Se redilimita CAMBIO USO RESIDENCIAL con la ordenación derivada del Estudio de Detalle aprobado inicialmente		ARI-6
UA-12	---	Permitir nuevo acceso para evitar tráfico industrial en el núcleo. Redelimitar en dos ámbitos por usos diferenciados (industrial y residencial)		ARI-7 ARI-8
UA-13	ARI-5	TRANSITORIA PPLANEAMIENTO APROBADO. Ajustar la delimitación según planeamiento de desarrollo aprobado.		ARI-5
	ARI SVIb	Ejecutada urbanización SUELO URBANO CONSOLIDADO	ACTA DE RECEPCIÓN URBAN	
	SUELO URBANIZABLE	Incorporación al proceso urbanístico del antiguo asentamiento de Retamales (situado adyacente y en continuidad al suelo urbano),		ARI-4

3.3- CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Constituye el suelo urbanizable, aquel destinado por el planeamiento a acoger el futuro crecimiento del municipio de Hornachuelos.

En este sentido, el PGOU hereda los suelos urbanizables previstos por el planeamiento vigente, clasificando a su vez, nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

Suelo Urbanizable Ordenado

El planeamiento vigente contempla dos sectores de Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), fruto de sendas innovaciones de planeamiento, uno de uso global industrial en el núcleo de Hornachuelos, ampliación del polígono industrial de La Vaquera, y otro de uso global residencial en el poblado de Céspedes, "Cortijo del Ochavillo".

El Plan clasifica por tanto los siguientes sectores de suelo urbanizable ordenado que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, SUO.

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	INDUSTRIAL
SUO/SR 01	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	RESIDENCIAL

Para los suelos urbanizables ordenados el planeamiento vigente define la ordenación detallada y completa de estos sectores, remitiendo para su ejecución a los correspondientes Proyectos de Urbanización; mientras que para el suelo urbanizable sectorizado, el planeamiento vigente remite a la redacción de un Plan Parcial intermunicipal, cuya redacción cuenta con Aprobación inicial de fecha 4 de Marzo de 2.010.

Suelo Urbanizable Sectorizado

El documento de PGOU que se redacta incorpora en su ordenación los suelos urbanizables definidos por el planeamiento vigente, que han sido descritos anteriormente, ampliándolos con la clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado en el núcleo de Hornachuelos y los poblados de Mesas de Guadalora y Céspedes.

En general, los nuevos sectores propuestos se localizan en continuidad con el suelo urbano, en cumplimiento con el art. 9 A.d de la LOUA, por el que los Planes Generales deben integrar los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada. En concreto, para el caso de Hornachuelos, los suelos propuestos por el PGOU para acoger los nuevos crecimientos residenciales, se localizan en el vacío existente entre la zona de Retamales, al norte, y la zona de Cortijuelos y La Vaquera, al sur, configurándose una gran bolsa de suelo residencial. Para el caso de los poblados, los crecimientos propuestos se disponen en los bordes del suelo urbano, respondiendo, en la medida de lo posible, a las iniciativas planteadas por los particulares, durante el proceso de redacción del presente documento.

En el núcleo urbano de **Hornachuelos** se clasifican tres sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial, si bien hay que indicar que respecto al Documento de Aprobación Inicial y derivado del periodo de Información y análisis del mismo ha sido reducido considerablemente la superficie el objeto del cumplimiento de la norma 45 del POTA.

En este sentido respecto a la Aprobación inicial se han eliminado los siguientes sectores previstos en la Aprobación Inicial

IDENTIFICACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE SECTOR (M²)
SUS/SR/5/13/PP Norte Cortijuelos	RESIDENCIAL	112.981
SUS/SI/2/17/PP Área de actividad A-431	INDUSTRIAL	290.752

El sector Norte de Cortijuelos se ha eliminado dada su gran superficie innecesaria para el crecimiento residencial a medio plazo de Hornachuelos y la afección de la Cañada Real Soriana.

El sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial, denominado "Área de actividad", que se localiza de forma estratégica junto a la carretera A-431. Se ha eliminado ya que en la actual coyuntura económica no está justificada su clasificación al no existir iniciativa ,ni factores indicativos de demanda por parte del sector industrial o productivo..

En el documento para Aprobación Provisional se reestructura el suelo urbanizable para los dos sectores de A:l de Retamales y San Calixto a tres con una nueva redelimitación y determinaciones más ajustadas

El Plan clasifica los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial en el núcleo de Hornachuelos.

:

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	RESIDENCIAL
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	RESIDENCIAL
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	RESIDENCIAL

El primero de ellos localizado en la margen izquierda de la carretera de San Calixto, frente al parque de Las Erillas, el segundo al sur de la ampliación de Retamales, y el tercero al oeste de Retamales apoyado en el nuevo arco viario oeste.

Por último, se clasifica un sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario, localizado entre el polígono industrial de La Vaquera y el SGEQ "La Barquera". Este último sector se implanta sobre suelo de titularidad municipal, siendo uno de los objetivos principales de la ordenación, ofrecer al SGEQ un acceso desde el suelo urbano, y una dotación de servicios complementarios al uso de equipamiento.

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUS/ ST 01/	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"	TERCIARIO

En el poblado de **Mesas de Guadalora**, el PGOU clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial e industrial, localizado en la margen izquierda de la Ronda Oeste, en continuidad tanto con la trama residencial como con la zona industrial existente al sur del poblado. Respecto al documento de Aprobación Inicial se han unido los dos sectores de usos diferenciados ya que el pequeño tamaño en superficie del uso industrial hacía inviable su desarrollo como un solo sector. .

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	RESIDENCIAL

Así mismo, el planeamiento vigente de Normas Subsidiarias contempla un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) denominado "Ampliación Acebuchal", que no ha sido ejecutado, y cuya finalidad es la legalización de una parcelación ilegal de segunda residencia, compartida por el término municipal de Hornachuelos y Palma del Río.

SECTOR /	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUS/ SR 05/	PLAN INTERMUNICIPAL "EL ACEBUCHAL"	RESIDENCIAL

Suelo No Urbanizable No Sectorizado

El Plan determina cuatro ámbitos de "suelo urbanizable no sectorizado" con el principal objetivo de que asegurar la estructura general establecida y orgánica en los núcleos urbanos y preservar el modelo urbanístico adoptado. Por tanto no se trata de preveer suelos para futuros crecimientos sino de garantizar la coherencia e integridad de los usos de suelo, es por ello que las condiciones para su puesta en carga son precisas y determinantes..

Dichos cuatro ámbitos corresponde con las siguientes denominación y localización

AMBITO		Núcleo
SUNS/ AMB 01/ PS	"RESIDENCIAL LADERA SUR"	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 02/ PS	"AMPLIACIÓN SECTOR TERCIARIO"	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 03/ PS	"RESIDENCIAL MESAS DE GUADALORA"	MESAS DE GUADALORA
SUNS/ AMB 04/ PS	"RESIDENCIAL CESPEDES"	CESPEDES

3.4- CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El PGOU clasifica el Suelo No Urbanizable atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, los cuales se citan a continuación:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d. Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

El Plan General de Ordenación Urbana establece, dentro de esta clase de suelo, las categorías siguientes:

- a. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a y b del apartado anterior, e i cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Comprende las distintas áreas del territorio que en función de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales, o en función de su sujeción para la protección del dominio público, son incompatibles con su transformación, conforme a lo establecido en las legislaciones sectoriales que le sean de aplicación. Se han delimitado los siguientes tipos:

- a. **SNUEP- LE Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos.**
- b. **SNUEP- LE - Barrancos Río Retortillo**
- c. **SNUEP- LE. ZEC- Guadiato- Bembézar**
- d. **SNUEP- LE ZEC Guadalquivir. Tramo Medio.**
- e. **SNUEP- LE Monte Público**
- f. **SNUEP- LE Vías Pecuarias.**
- g. **SNUEP- LE. Dominio Público Hidráulico.**
- h. **SNUEP- LE Protección Zonas Inundables.**

- b. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c, d y e del apartado anterior.

Incluye suelos que han sido objeto en el Plan de Protección del medio físico de la Provincia de Córdoba de determinaciones que implican su clasificación como especialmente protegidos. Asimismo, incluye las distintas áreas del territorio no protegidas específicamente por legislaciones sectoriales pero que en función de sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos y naturales, identificados y descritos en la documentación urbanística, deben ser merecedores de un régimen de especial protección y ello conforme a la planificación territorial y urbanística del modelo propuesto por el Plan. Se delimitan los siguientes tipos:

- a. **S.N.U.E.P. Complejo Serrano de Interés Ambiental “Sierra Morena Central CS-19”**
- b. **S.N.U.E.P. Área Forestal de Interés Recreativo “Los Cabezos FR-2”**
- c. **S.N.U.E.P. Complejo Ribereño de Interés Ambiental “Río Bembézar RA-5”**
- d. **S.N.U.E.P. Sierra Albarrana.**
- e. **S.N.U.E.P. Paisajística: Cinturón Perimetral de la Villa.**
- f. **S.N.U.E.P. Vega del Guadalquivir**

- c. Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural en base a los criterios de las letras f, j o k del apartado anterior.

Los suelos que integran esta clase tienen en común que, sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los suelos no urbanizables sujetos a especial protección, se considera necesaria, no obstante, la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Se delimitan los siguientes tipos:

- a. **S.N.U. de carácter natural: Dehesa de “Las Cruces”**
- b. **S.N.U. de carácter natural o rural: Transición Sierra-Vega**
- c. **S.N.U. de carácter rural: Campiña**

3.5. SISTEMAS GENERALES

El Plan General clasifica los Sistemas Generales de Equipamientos (SGEQ), de Espacios Libres (SGEL), y de Infraestructuras y Servicios (SGIS) que forman parte de la estructura general del municipio,

Por un lado, el PGOU identifica aquellos equipamientos, espacios libres e infraestructuras existentes en el municipio, que asumen la función de sistema general, dando servicio a toda la población; y por otro lado, clasifica como nuevos sistemas generales los suelos necesarios para la consecución de la estructura general del municipio, y aquellos suelos de titularidad municipal para los que el Plan establece que deben formar parte de la red de equipamientos y espacios libres del municipio.

Como **nuevos sistemas de infraestructuras y servicios**, el PGOU prevé la creación de una nueva estructura viaria en el núcleo de Hornachuelos, destinada a descongestionar y liberar de tráfico pesado la carretera de San Calixto, a su paso por el núcleo urbano, además de ofrecer nuevos accesos rodados y peatonales al conjunto histórico. Para ello se delimita un arco viario denominado Ronda Oeste, que sirve de borde a los nuevos crecimientos propuestos, estableciendo una continuidad con el boulevard de reciente creación en Calle el Palmito. Se prevé así mismo, la *conexión de este boulevard con la zona del cementerio*, con el fin de dotar al núcleo de un nuevo acceso rodado y peatonal que conecte la zona de nuevos crecimientos con la zona histórica, así como la creación de un puente sobre los huertos del Caño que conecte el parque de las Erillas con la calle Doctor Flémig, generando un nuevo acceso a la Villa de Hornachuelos.

Como **nuevos sistemas generales de equipamientos**, el PGOU prevé la ampliación del cementerio del núcleo urbano de Hornachuelos, en continuidad con el existente; la reserva de suelo urbano en carretera de San Calixto para la ejecución de un centro de recepción de visitantes y una estación de autobuses, destinada a canalizar los desplazamientos intermunicipales y entre los diferentes núcleos urbanos. Igualmente dicho suelo puede destinarse a los Equipamientos de uso social.

En la bolsa de suelo no urbanizable situada al sur del núcleo junto al sector urbanizable Terciario se prevé un Equipamiento Turístico-Recreativo denominada SG-EQ LA BARQUERA, estratégico en el desarrollo económico del municipio.

Como **nuevos sistemas generales de espacios libres**, el PGOU prevé en continuidad a la gran bolsa existente en el Cerro de las Erillas un espacio al norte en el promontorio de la Villa denominado Sendero del Águila, que junto a la otra gran bolsa de espacios libres que se deriva del SG-EQ-La Barquera situada al sur equilibrará la dotación en el núcleo urbano de Hornachuelos.

Respecto al documento de Aprobación Inicial y derivado de los informes y análisis conjuntamente con los organismos competentes, se han realizado las siguientes modificaciones en relación a los Sistemas Generales:

- Atendiendo al Informe de la DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS se ha procedido a eliminar el SGIS Intercambiador de Transportes, si bien entiende el Plan General entiende que la actuación es positiva en el marco del desarrollo turístico de Hornachuelos..
- Así mismo, los suelos destinados a huertos ecológicos en los poblados de colonización cuya finalidad es poner en valor la relación existente entre la implantación residencial y su entorno

natural inmediato, mediante el fomento de la agricultura ecológica, han sido eliminados como Sistemas Generales, ya que no sería justificable su clasificación atendiendo a la función establecida en el Art.10.c de la LOUA, no por ello cuestionable la finalidad de la delimitación.

- Se ha eliminado como Sistema General la zona del cerro de la Erilla y zona del Embarcadero, situada en suelo no urbanizable atendiendo a que se trata de un suelo natural (sin tratamiento urbano) y que se trata de un suelo de especial protección por legislación específica al ser Monte Público, cuya función como pulmón de la ciudad esta garantizada por su protección especial:

- La adscripción de los nuevos Sistemas Generales de Infraestructuras al área de reparto de los sectores de suelos urbanizable se han eliminado atendiendo a las siguientes consideraciones.:

- Los suelos se localizan en suelo no urbanizable lindando a los suelos de especial protección "Parque Natural de Hornachuelos", y "Monte Publico Los Ruedos", no susceptibles de considerarse suelo urbanizable, si bien son estratégicos en la consecución de la estructura y crecimiento urbano propuesto.

- Los suelos en parte son de propiedad pública como es el caso del arco viario sur trazado sobre camino municipal

- La gestión y desarrollo del suelo urbanizable resultaría compleja para la estructura administrativa de un municipio pequeño

Si bien no se clasifica como Sistema general es importante señalar en el marco de la sostenibilidad urbana la disposición de puntos limpios en la estructura urbana de la ciudad. EPREMASA es la empresa provincial que se encarga de la gestión de residuos en Hornachuelos. Por su parte, el municipio dispone de 1 punto limpio fijo en el Polígono Industrial La Vaquera, en el núcleo principal.

Se trata de una instalación de titularidad municipal destinada a la recepción, almacenaje, selección y valoración de residuos urbanos de origen doméstico en los que el usuario deposita los residuos municipales que no tienen canalización de recogida diaria, ni domiciliaria, segregados para facilitar su valorización o eliminación posterior.

Para dar este mismo servicio a los poblados, se cuenta con un punto limpio itinerante que se sitúa en lugares determinados en cada poblado en días diferentes de la semana, consistiendo en una gran cuba donde se recogen los enseres y demás residuos urbanos. Posteriormente, son trasladados al punto limpio fijo del núcleo principal.

3.5.1. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS. SG-IS

Las características funcionales y dimensionales, así como su localización y adscripción a las clases de suelo quedan recogidas para cada Sistema General en el siguiente cuadro.

IDENTF	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO
SGIS / AMB 01	“ARCO VIARIO OESTE”	NO URBANIZABLE
SGIS / AMB 02	“CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO”	NO URBANIZABLE
SGIS / AMB 03	“PUENTE SOBRE HUERTAS”	NO URBANIZABLE
SG IS-1	DEPOSITOS AGUA HORNACHUELOS	URBANO
SG IS-2	INSTALACIONES MANTENIMIENTO PRESA	NO URBANIZABLE
SG IS-3	ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES	NO URBANIZABLE
SG IS-4	EMISARIO DE SANEAMIENTO A E.D.A.R	NO URBANIZABLE
SG IS-5	RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO agua potable	
SG IS-6	PRESA BEMBEZAR	NO URBANIZABLE
SG IS-7	PRESA DEL RETORTILLO	
SG IS-8	CANAL DEL BEMBÉZAR	NO URBANIZABLE
SG IS-9	ALMACÉN DE RESIDUOS RADIATIVOS EL CABRIL	NO URBANIZABLE
SG IS	RED CARRETERAS	NO URBANIZABLE
SG IS	INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	NO URBANIZABLE

Los nuevos ámbitos clasificados Sistema Generales corresponde con:

SGIS / AMB 01 “ARCO VIARIO OESTE”

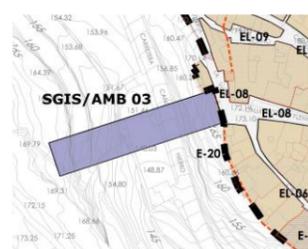
Sistema de comunicaciones fundamental y estratégico en el modelo urbano del núcleo principal de Hornachuelos, destinado a descargar el tráfico de la Ctra. de San Calixto y dar acceso a los nuevos crecimientos. La nueva Ronda Oeste propuesta conectará la carretera de Palma con el boulevard de Retamales

SGIS / AMB 02 “CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO”

Conexión del Boulevard de retamales con la carretera de San Calixto dando continuidad al arco viario oeste hasta la Villa de Hornachuelos.

SGIS / AMB 03 “PUENTE OBRE HUERTAS”

Creación de una pasarela peatonal que conecte al núcleo urbano con la zona actual de concentración de equipamientos, acercando a su vez al ciudadano a las nuevas zonas de crecimiento, con esta actuación se consigue la disminución de los desplazamientos rodados.



3.5.2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

El PGOU establece los siguientes sistemas generales de espacios libres, (Parques, jardines y espacios libres público), como perteneciente a la ordenación estructural, y que se relacionan en el siguiente cuadro:

IDENTF.	DENOMINACIÓN	NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE M ²
SG EL-1	PARQUE "LAS ERILLAS"	HORNACHUELOS	SUELO URBANO	49.863,00
SG EL / AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"	HORNACHUELOS	SUELO URBANO	7.538,00
SG EL-2	PLAZA MAYOR	MESAS DE GUADALORA	SUELO URBANO	2.150,78
SG EL-3	PLAZA MAYOR	CESPEDES	SUELO URBANO	1.528,12
SG EL-4	PLAZA MAYOR	BEMBEZAR	SUELO URBANO	715,47
SG EL-5	PLAZA MAYOR	PUEBLA DE LA PARRILLA	SUELO URBANO	790,66

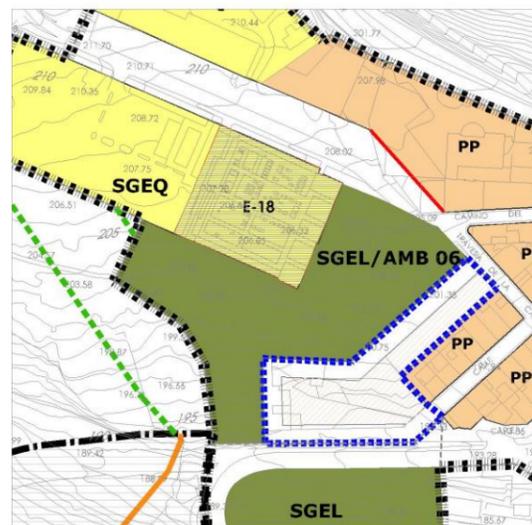
El nuevo ámbito clasificado Sistema General de Espacios libres corresponde al suelo de titularidad municipal siguiente:

SG EL / AMB 06 "SENDERO DEL AGUILA"

Ordena el suelo situado al norte del núcleo entorno al cementerio y adyacente al Parque Natural, para destinarse al Sistema General de Espacio Libres, mediante la ejecución de un Parque cuyas características y configuración establezcan una transición entre el núcleo urbano y el espacio rural.

La caracterización del Parque atenderá el objetivo de configurar un espacio de zonas de estancias, recorridos y actividades, que sirva de punto de inicio del "Sendero del Aguila" y cuyo soporte principal estará determinado por el estrato arbóreo, arbustivo y herbáceo preferentemente autóctono.

El suelo es de titularidad municipal no siendo por tanto necesario su obtención



3.5.3. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES (SGEQ)

En este sistema se identifica las dotaciones y equipamientos, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica pertenecen a la ordenación estructural. Las características funcionales y dimensionales, así como su localización y adscripción a las clases de suelo quedan recogidas para cada Sistema General en el siguiente cuadro:

IDENTF	DENOMINACIÓN	NUCLEO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUPERFICIE M ²
SG EQ / AMB 04	"LA BARQUERA"	HORNACHUELOS	NO URBANIZABLE	58.767,00
SG EQ / AMB 05	"SAN CALIXTO"	HORNACHUELOS	URBANO	7.692,00
SG EQ-1	AYUNTAMIENTO	HORNACHUELOS	URBANO	284,88
SG EQ-2	C. DOCENTE "INSTITUTO"	HORNACHUELOS	URBANO	9.124,54
SG EQ-3	CAMPOS DE DEPORTES	HORNACHUELOS	URBANO	15.092,17
SG EQ-4	PISCINA Y POLIDEPORTIVO	HORNACHUELOS	URBANO	12.265,98
SG-EQ-5	SERVICIOS MUNICIPALES	HORNACHUELOS	URBANO	4.087,56
SG-EQ-6	CEMENTERIO	HORNACHUELOS	URBANO	8.351,56
SG EQ-7	DEPORTIVO	MESAS DE GUADALORA	URBANO	6.275,03
SG-EQ-8	DEPORTIVO	CESPEDES	URBANO	11.369,32
SG-EQ-9	DEPORTIVO	BEMBEZAR	URBANO	10.827,
SG-EQ-10	DEPORTIVO	PUEBLA DE LA PARRILLA	URBANO	9.514,50
SG EQ-11	CENTRO DE VISITANTES DEL P.N. HUERTA DEL REY	HORNACHUELOS	NO URBANIZABLE	52.074 m ² s 1.241 m ² c

Los nuevos ámbitos propuestos, ambos de titularidad municipal son los siguientes:

SG EQ / AMB 04 "LA BARQUERA"

Supone la puesta en valor de una finca municipal, actualmente muy degradada y sin gran valor ecológico, pero con una privilegiada situación para recuperarla con la adecuada ordenación y tratamiento natural para el uso público recreativo y turístico.

La necesidad de mejorar los equipamientos turísticos que permitan disfrutar de los entornos rurales y fomentar la divulgación y el conocimiento de los valores naturales del municipio, promocionando un tipo de turismo más sostenible con la naturaleza, y que fomente el desarrollo y la cultura local.

Se determina configurar el Equipamiento Turístico-Recreativo principalmente mediante un establecimiento turístico colectivo de alojamiento rural, dotado de instalaciones complementarias al aire libre y zonas naturalistas o recreativas relacionadas con la naturaleza

SGEQ/AMB 05 "SAN CALIXTO"

Reserva de suelo urbano en carretera de San Calixto para la ejecución de un centro de recepción de visitantes y una estación de autobuses, destinada a canalizar los desplazamientos intermunicipales y entre los diferentes núcleos urbanos. Igualmente dicho suelo puede destinarse a los Equipamientos de uso social



4_ ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

4.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

4.1.1. ZONIFICACION DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El Plan plantea una zonificación en función del uso y tipología característica calificando de forma pormenorizada todo el suelo urbano. A cada zonificación le corresponderá una ordenanza de aplicación que contemplará la definición y ámbito y las condiciones de ordenación, edificación y uso a las cuales quedarán reguladas.

Dichas condiciones particulares de cada zona concretan la regulación general de edificación y uso que han sido revisadas junto al contenido de la Normas Urbanísticas al objeto de adecuar y actualizar su regulación al ordenamiento jurídico vigente.

La zonificación propuesta responde al análisis tipomorfológico y de usos del suelo contemplando en el Documento de Información. Respecto al planeamiento general precedente, el Plan sintetiza las tipologías de aplicación en las zonas de ensanche del núcleo principal correspondientes al periodo 1960-1990 manteniendo básicamente las zonificaciones, los parámetros urbanísticos, ya consolidados en el transcurso de la vigencia de las NN.SS, y precisando la nomenclatura, en relación con su propia tipomorfología.

Igualmente se incorpora a la zonificación del suelo las tipologías edificatorias derivadas de los los Planeamiento de desarrollo las anteriores Normas Subsidiarias que han sido mayoritariamente ejecutadas y que se han consolidado como áreas homogéneas en morfología urbana y tipología edificatoria.

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.

El Núcleo Principal

Corresponde con el núcleo histórico y con los crecimientos que entorno a él se han ido sucediendo con el paso del tiempo. Se diferencian distintas áreas con tipologías edificatorias homogéneas, regulando cada zona por ordenanzas particulares. Distinguimos las siguientes zonas:

1- Zona CONJUNTO HISTÓRICO denominada con nomenclatura CH.

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa caracterizada por ser la trama urbana más antigua de Hornachuelos, localizada junto al castillo, el Ayuntamiento y la Iglesia, conformando la zona consolidada del Conjunto Histórico.

Comprende las edificaciones incluidas en áreas de tejido urbano generado y consolidado en los procesos de urbanización históricos y que, situados sobre parcelas en las que se permite obra nueva, deben, no obstante, contribuir a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el espacio urbano característico de esta zona.

La ordenanza de aplicación tiende a conservar y proteger la específica relación entre la arquitectura y el tejido urbano histórico atendiendo al ya mencionado conjunto de interés ambiental. En este sentido se define la intervención con alineaciones a calle, consolidadas o de hecho y parcelación catastral condicionada su modificación al objeto de preservar la estructura urbana tanto en su morfología como tipología edificatoria e imagen urbana en relación a la composición de fachadas.

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: 1,12 m²t/m²s.



2.- Zona PARCELACIÓN POPULAR denominada con nomenclatura PP.

Esta zona residencial se caracteriza por un parcelario con cierta regularidad, donde se combinan manzanas regulares muy fragmentadas con manzanas irregulares en las áreas de los Molinos y Cortijuelos. Constituye un área de expansión popular entre las décadas del 40 al 80 compuesto principalmente de viviendas unifamiliares entre medianeras, coexistiendo con nuevas edificaciones plurifamiliares.

Comprende distintas zonas de expansión del núcleo urbano destinada principalmente a vivienda unifamiliar entre medianeras con idénticas características tipológicas tanto en tamaño de parcela, edificabilidad y configuración arquitectónica:

- ZONA DE LOS MOLINOS, zona de expansión del primitivo Casco Histórico, consolidada como eje comercial del municipio donde se concentra la mayor parte de la actividad terciaria del municipio.
- ZONA POPULAR se reconoce como una zona homogénea, el tejido residencial que rodea el casco histórico y la zona de Los Molinos, de uso exclusivo residencial y con una tipología edificatoria de vivienda social.
- ZONA CORTIJUELOS, con uso principal residencial e industrial, se trata de una zona originada históricamente por antiguos cortijos y caminos. Abunda la tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras.

La ordenanza regula las condiciones de ordenación y edificación con el objetivo establecer una vivienda unifamiliar entremedianeras con una adecuada ocupación (patios) y una cualificación urbana regulada con condiciones estéticas

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: 0,96 m²/m²s.

3.- Zona MANZANA CERRADA denominada con nomenclatura MC.

Comprende las zonas de ensanche de ordenación en manzana cerrada grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "MC" situada en el área denominada "Cerro de las Niñas" derivada de la ejecución del Planeamiento de desarrollo sector IV.

Responde a una tipología de edificación alineada a vial destinada a vivienda unifamiliar o plurifamiliar conformando manzanas cerradas rectangulares, que han sido desarrolladas en las recientes décadas al amparo del anterior Planeamiento vigente.

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: 0,75 m²/m²s.

4.- Zona VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA denominada con nomenclatura AD.

Comprende esta zonificación con las áreas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar adosada desarrolladas con anterioridad al presente Plan General en el área de Retamales y grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "AD". y que sirven para su su adopción a los nuevos crecimientos previstos para el núcleo de Hornachuelos

Se definen dos subzonas según la intensidad y uso de la edificación, las cuales se denominan AD-1 y AD-2.

- La subzona AD-1 correspondiente a una parcela mínima de 150 m² y una ocupación del 60% coincide con la zona derivada del anterior Planeamiento de desarrollo sector IV de Retamales.
- La subzona AD-2 correspondiente a una parcela mínima de 300 m² y una ocupación del 40% coincide con la zona derivada del anterior Planeamiento de desarrollo sector VI.

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: 0,62 m²/m²s.

5- Zona VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA denominada con nomenclatura AI.

Comprende esta zonificación con las áreas destinadas a la tipología de vivienda unifamiliar aislada desarrolladas con anterioridad al presente Plan General en el área de San Bernardo y Retamales y grafiadas en los planos de ordenación completa (O4) con la nomenclatura "AI". y que sirven para su su adopción a los nuevos crecimientos previstos para el núcleo de Hornachuelos

Se definen dos subzonas según la intensidad y uso de la edificación, las cuales se denominan Ai-1 y Ai-2.

- La subzona AI-1 correspondiente a una parcela mínima de 300 m² y una ocupación del 35% coincide con la zona de Retamales derivada principalmente del anterior Planeamiento de desarrollo sector IV.
- La subzona AI-2 correspondiente a una parcela mínima de 700 m² y una ocupación del 25% coincide con la zona de San Bernardo derivada del anterior Planeamiento de desarrollo sector VI.

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 Baja (5-15 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,24 m²/m²s.

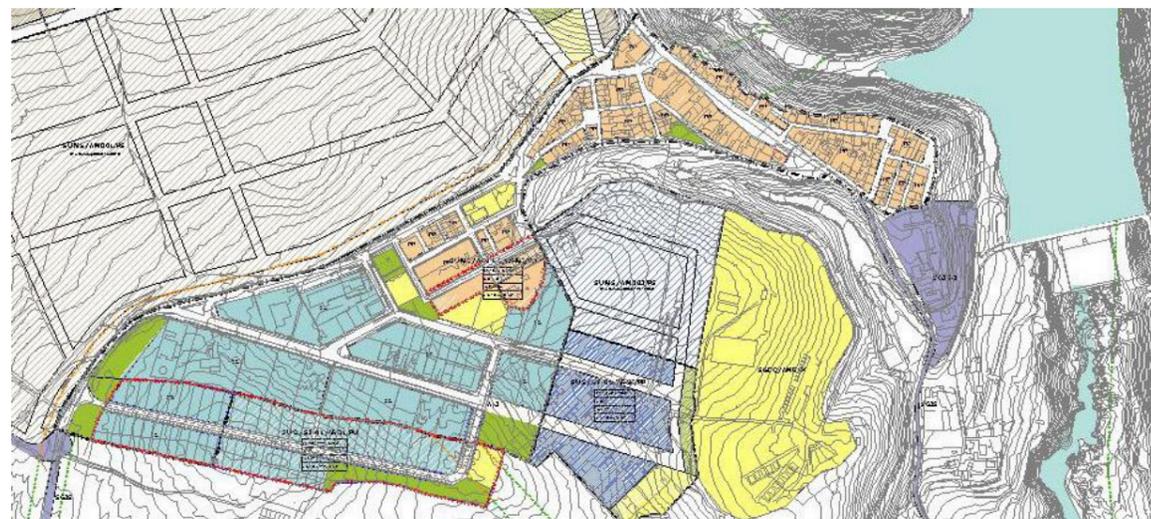
5.- Zona INDUSTRIAL II denominada con nomenclatura I2

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa que se corresponde con el polígono industrial La Vaquera. y en la manzana de uso industrial de reciente creación del poblado de Mesa de Guadalupe

Responden a las áreas de uso industrial con tipología de edificación entremedianeras desarrolladas al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.

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

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,55 m²/m²s.



La edificación se concreta en una singular tipología de vivienda unifamiliar adosada, característica y diferenciada para cada zona. Las condiciones de actuación atienden a preservar la específica relación entre tipología y morfología de la edificación, siguiendo el criterio de las anteriores Normas Subsidiarias, y que en el presente Plan quedan integrados en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos como "Conjuntos Catalogados" y nivel de protección B. Estructural

Por tanto las condiciones de ordenación y edificación atienden a adecuar las tipologías originarias a la demanda actual de habitabilidad de la vivienda y que el Plan asume positivamente y que quedan matizadas atendiendo a dicho objetivo.

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 baja (15-30 viv/ha).
- Edificabilidad global: 0,40 m²/m²s.

6- Zona TERCIARIA denominada con nomenclatura T

Corresponde esta zona con el área representada en el plano de ordenación completa O4.1 que se corresponde con la zona de uso terciario junto a La Erilla, y la nueva zona de uso terciario prevista por PGOU. Corresponde a edificaciones principalmente con implantación exenta

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

- Uso global: Terciario.
- Edificabilidad global: 0,50 m²/m²s.

Los Núcleos Secundarios

Se trata de Poblados de Colonización. Núcleos ligados a labores agrarias resultado de una "Actuación de colonización" planificada por el Ministerio de Agricultura para la zona regable del Bembézar."

1.- Zona COLONIA AGRARIA. denominada con nomenclatura CA.

Recoge la trama urbana original de los poblados de Bebezar Mesas de Guadalora y Céspedes, con una tipología edificatoria enfocada a compatibilizar el uso residencial y la actividad agrícola.

2- Zona COLONIA AGRARIA PUEBLA DE LA PARRILLA. denominada con nomenclatura CA.

Se recogen en esta ordenanza, las parcelas y edificaciones originarias del poblado de colonización de Puebla de la Parrilla, donde se desarrolla una tipología singularizada de la definida anteriormente como Colonia Agraria

Dichas áreas tienen en común, que responden a actuaciones planificadas y unitarias de trazado regular, con una estructura de manzanas rectangulares y una respectiva tipología de edificación asociada a la actuación planificada, configurándose cada una como áreas homogéneas diferenciadas.



3- Zona INDUSTRIAL AGRARIO, denominada con nomenclatura I1

Corresponde con la zona industrial planificada en Mesas de Guadalora desde la originaria implantación de los poblados.

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

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,55 m²/m²s.

4. Zona IPARCELACIÓN POPULAR, denominada con nomenclatura PP.

Se corresponde con las nuevas manzanas residenciales ejecutadas al amparo del anterior Planeamiento General situadas en los poblados de colonización y por tanto, no originarias de la implantación del Poblado.

Al igual que ocurre en el núcleo principal, se trata de una zona residencial de vivienda entre medianeras La ordenanza regula las condiciones de ordenación y edificación con el objetivo establecer una vivienda unifamiliar entremedianeras con una adecuada ocupación (patios) y una cualificación urbana regulada con condiciones estéticas

5. Zona I INDUSTRIAL denominada con nomenclatura I2

Se corresponde con las nuevas manzanas residenciales ejecutadas al amparo del anterior Planeamiento General situadas en los poblados de colonización y por tanto, no originarias de la implantación del Poblado.

Responden a las áreas de uso industrial con tipología de edificación entremedianeras desarrolladas al amparo de las anteriores Normas Subsidiarias.



BEMBEZAR



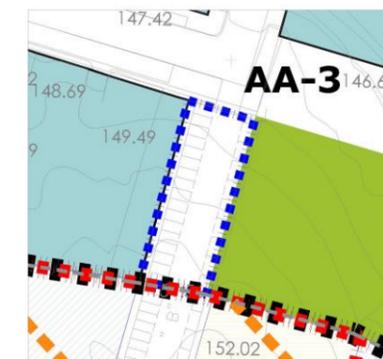
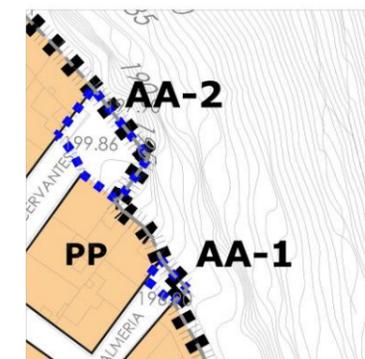
PUEBLA DE LA PARRILLA

4.1.2 ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se trata de un conjunto de actuaciones dentro del suelo urbano consolidado de Hornachuelos 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 las fichas de planeamiento y se distinguen dos tipos .

- Dos actuaciones situadas en la zona de la Villa con el objetivo de la obtención de suelo para destinarlo a espacio público (sistema viario).Se regulariza fondo del vial para liberar de la edificación el tapón existente y ofrecer las vistas sobre el embalse. Se corresponde con las actuaciones denominadas:

- AA-1 C/ ALMERIA
- AA-2 C/ CERVANTES



Actuación de obtención de suelo para destinarlo a sistema que permita resolver y garantizar las conexiones viaria y de infraestructuras entre el polígono industrial de la Vaquera y la Unidad de Ejecución del sector SUO SI O1 “Ampliación de la Vaquera”. Denominada . “CONEXIÓN VIARIA POLIGONO LA VAQUERA”

Los costos de obtención del suelo y ejecución del viario son con cargo al sector SUO SI O1 de acuerdo al Planeamiento Aprobado.

4.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

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 patrimonio histórico, a y regenerando la Cornisa Norte sobre el el embalse del Bembezar y Parque Natural de Hornachuelos

- . Se establecen dos tipos de actuaciones:
 - Actuaciones procedentes de las anteriores NN.SS. en régimen transitorio o con Planeamiento aprobado.
 - 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.

El área de reforma interior viene conformada por las unidades de ejecución no desarrollada por el Planeamiento Vigente Refundido, revisando sus objetivos y adaptándolos, en su caso, a la realidad actual, y por aquellas áreas que, tras el trabajo de toma de datos e información, se ha constatado que carecen de algunos de los servicios urbanísticos necesarios para considerarse dentro del suelo urbano consolidado.

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.

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 las actuaciones de REFORMA INTERIOR se establecen las siguientes determinaciones de planeamientos:

- 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 grafiada 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.

Los sectores de suelo urbano no consolidado en situación TRANSITORIA o con PLneamiento Aprobado, sus determinaciones se ajustarán a las establecidas en el Planeamiento aprobado correspondiente.

4.2.1. ACTUACIONES CON PLANEAMIENTO APROBADO

Sólo se delimita una actuación en una bolsa al sur de la zona residencial de Cortijuelos denominada:

SUNC/ARI R5 ÁREA NOROESTE DE CORTIJUELOS

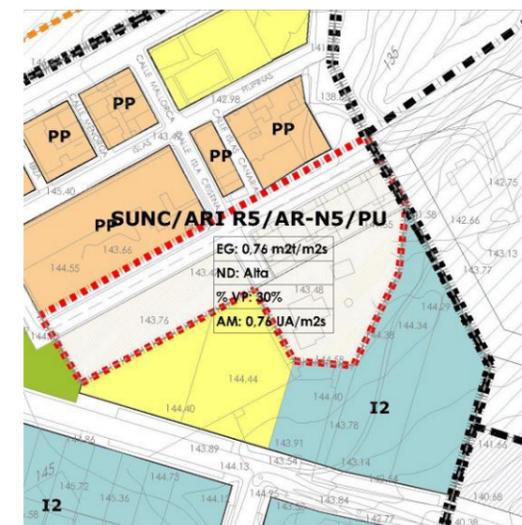
Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 7.841,76 m2 situado en el núcleo de Hornachuelos, en la zona Noroeste del Barrio de Cortijuelos.

Se pretende lograr la consolidación y ordenación de un área de suelo urbano no consolidado mediante la apertura de un nuevo viario que de continuidad al viario local.

Se trata de un ámbito para el que las NNSS vigentes ya definían una actuación sobre él. Existe un planeamiento con aprobación definitiva que lo ordena, por lo tanto desde el presente Plan General se recogen las determinaciones que el citado planeamiento marca para este suelo.

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ²
SUNC/ARI R5/AR-N5/PU	RESIDENCIAL	0,76	ALTA	0,76	30%



4.2.2. AREAS DE REFORMA INTERIOR EN EL NÚCLEO DE HORNACHUELOS

Se trata de un conjunto de actuaciones dentro del suelo urbano con la finalidad de consolidar y ordenar distintas áreas que se encuentran faltas de completar su urbanización. Consolidación de vacíos urbanos mediante una nueva ordenación urbanística. Algunas de estas áreas provienen de las NNSS anteriores, al no haber sido desarrolladas en el presente Plan General se replantea tanto la ordenación como los objetivos que se han de cumplir con la intervención en las mismas. 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 “ MIRADOR DEL EMBALSE”

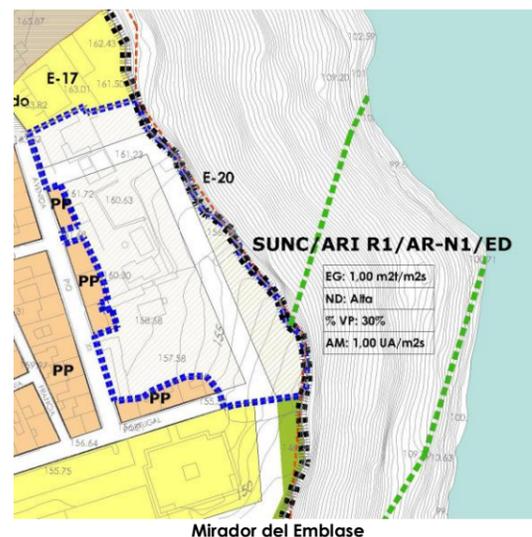
Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 9.102 m² situado en el núcleo histórico de Hornachuelos, junto al instituto; posición privilegiada en cuanto a su orientación y vistas hacia el parque y el embalse.

El objetivo principal de la ordenación es ofrecer un espacio mirador de uso público, que sirva como reclamo turístico. De este modo se pone en valor el enclave singular del promontorio calizo de La Villa de Hornachuelos, bordeada por el embalse del Bembézar y el paisaje natural de Sierra y Vega del término municipal. Se pretende la apertura de un viario que complete el viario local de la zona y haga accesible ese ámbito, se plantea la creación de un mirador de uso público que sirva de reclamo turístico.

Con esta intervención se ordena una zona con una dimensión considerable, dotando de calidad y mejorando las posibilidades del núcleo de Hornachuelos.

Las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ²
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	RESIDENCIAL	1,00	ALTA	1,00	30%



Mirador del Embalse

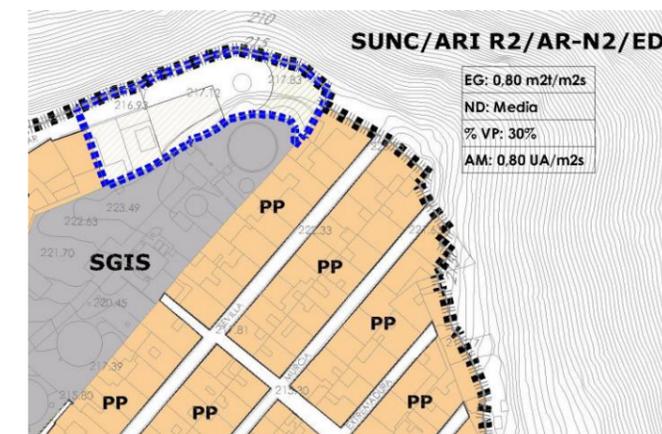
SUNC/ARI R1 “MIRADOR DEL PARQUE”

Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 2.380 m² situado en el núcleo de Hornachuelos, junto a los depósitos. Se trata de un área de suelo urbano no consolidado ya definido en las NNSS vigentes y que no se han cumplido los objetivos propuestos.

Se pretende la terminación del viario de borde en esa zona mediante la ejecución de una rotonda, así como la definición de una zona ajardinada que dote de mayor calidad esa zona de borde del núcleo principal por su parte Norte.

Las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ²
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	RESIDENCIAL	0,80	MEDIA	0,80	30%



Mirador del Parque

SUNC/ARI R3 “TRAVESÍA DE LA FUENTE”

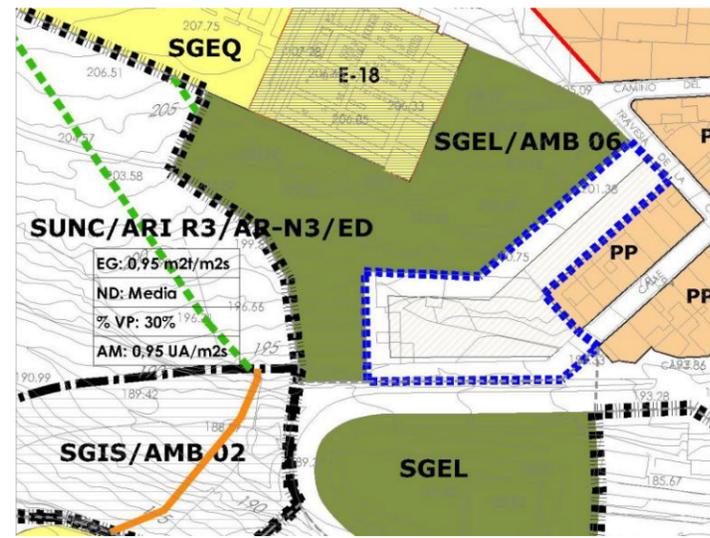
Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 3.637,00 m² situado en el núcleo de Hornachuelos, próximo al Cementerio y junto a nuevo Sistema general de Espacios Libres “Sendero del Aguila”.

Se pretende lograr la consolidación y ordenación de un área de suelo urbano no consolidado mediante la apertura de un nuevo viario que de continuidad al viario local y la posibilidad de un crecimiento residencial en esa zona del núcleo.

Con esta intervención se ordena una zona con una dimensión considerable que en la actualidad adolece de una estructura espacial y urbana clara así como de algunos de los servicios urbanísticos básicos.

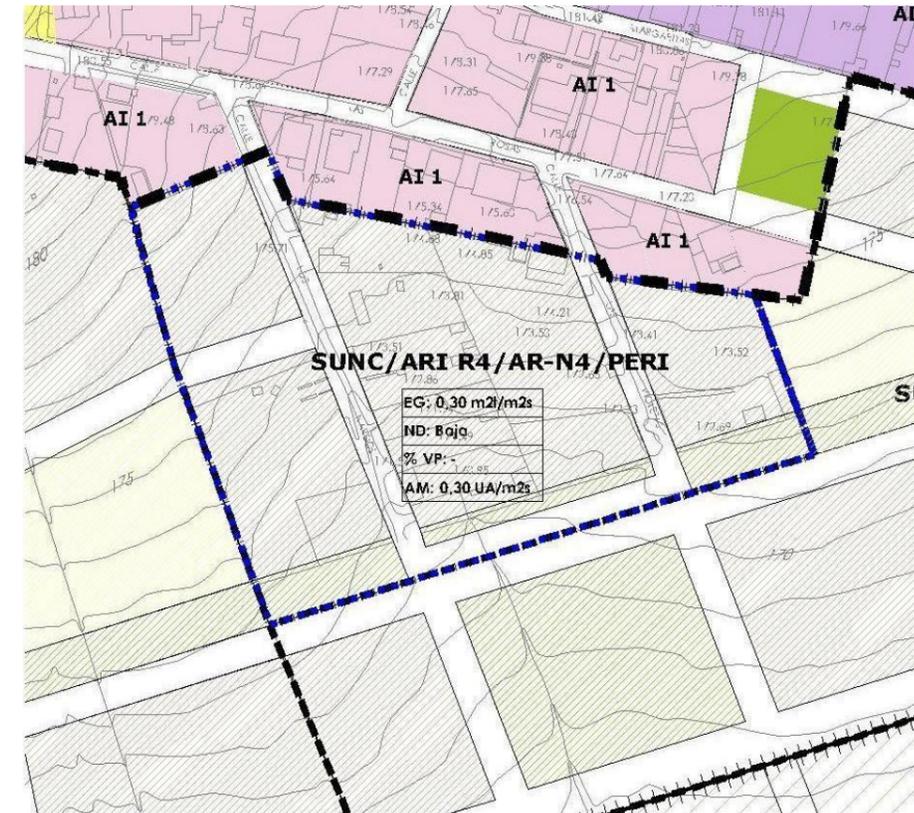
Las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ²
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	RESIDENCIAL	0,95	ALTA	0,95	30%



Las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ²
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	RESIDENCIAL	0,30	BAJA	0,30	--



SUNC/ARI R4“TRASERA DE RETAMALES”

Incorporación al proceso urbanístico del antiguo asentamiento de Retamales (situado adyacente y en continuidad al suelo urbano), integrándose en el modelo urbanístico del crecimiento residencial de baja densidad del núcleo principal de Hornachuelos., mediante la adecuación a la ordenanza de la tipología de vivienda unifamiliar aislada (subzona 1) AI-1

Las reservas de suelo para dotación de espacios libres se localizarán en el borde sur del área en la zona de contacto con el suelo urbanizable.

Urbanización completa del área con la dotación adecuada de todos los servicios de infraestructuras en conformidad a las normas de urbanización y sectoriales de aplicación. La actuación costeará y ejecutará las conexiones exteriores de las infraestructuras y en concreto la red de saneamiento hasta la carretera de San Calixto.

4.2.3. AREAS DE REFORMA INTERIOR EN LOS NUCLEOS SECUNDARIOS “POBLADOS”

SUNC/ARI R6 “RONDA ESTE CÉSPEDES”

Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado con una superficie de 16.370,00 m²s situado en el núcleo de Céspedes, que deriva de una actuación UA-10 de las anteriores Normas Subsidiarias.

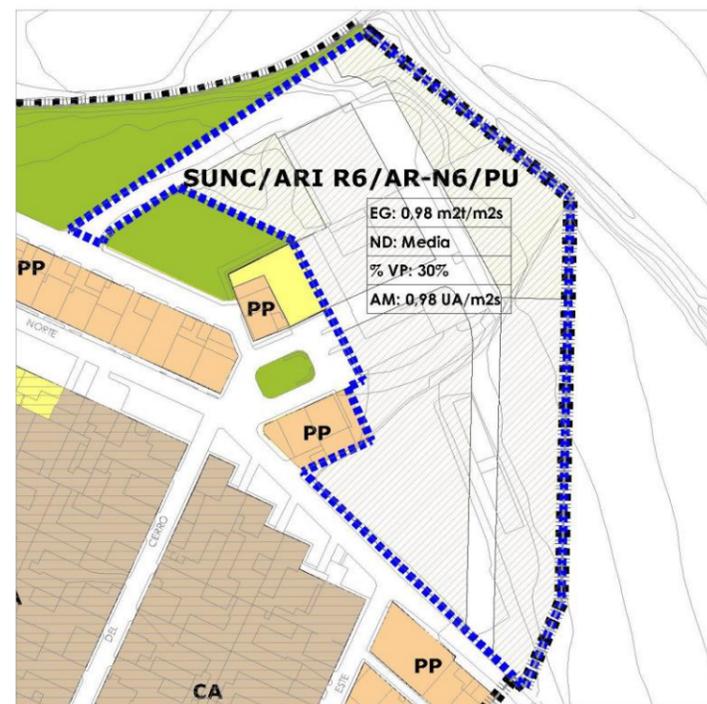
El Estudio de Detalle correspondiente a la UA-10, se encuentra en aprobación inicial. El PGOU reconoce válida la ordenación aprobada, tanto en el trazado viario como localización de dotaciones, si bien se estima improcedente los usos pormenorizados establecidos NN:SS ya que se entiende incompatible actualmente los usos industriales con los residenciales

Por tanto la delimitación de la actuación atiende principalmente al destino de la totalidad del aprovechamiento al uso exclusivo residencial y mantener la ordenación en cuanto a:

- Consolidación y ordenación del área de reforma interior, mediante una estructura viaria que conecte los nuevos crecimientos con el residencial de la ronda norte y este.
- Localización de las reservas de suelo para dotaciones de espacios libres en el borde del suelo urbano lindante con el arroyo Mahoma, que sirva a su vez como zona de protección.

. Las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ² t
SUNC/ARI R6/AR-N6/ED	RESIDENCIAL	0,98	MEDIA	0,98	30%



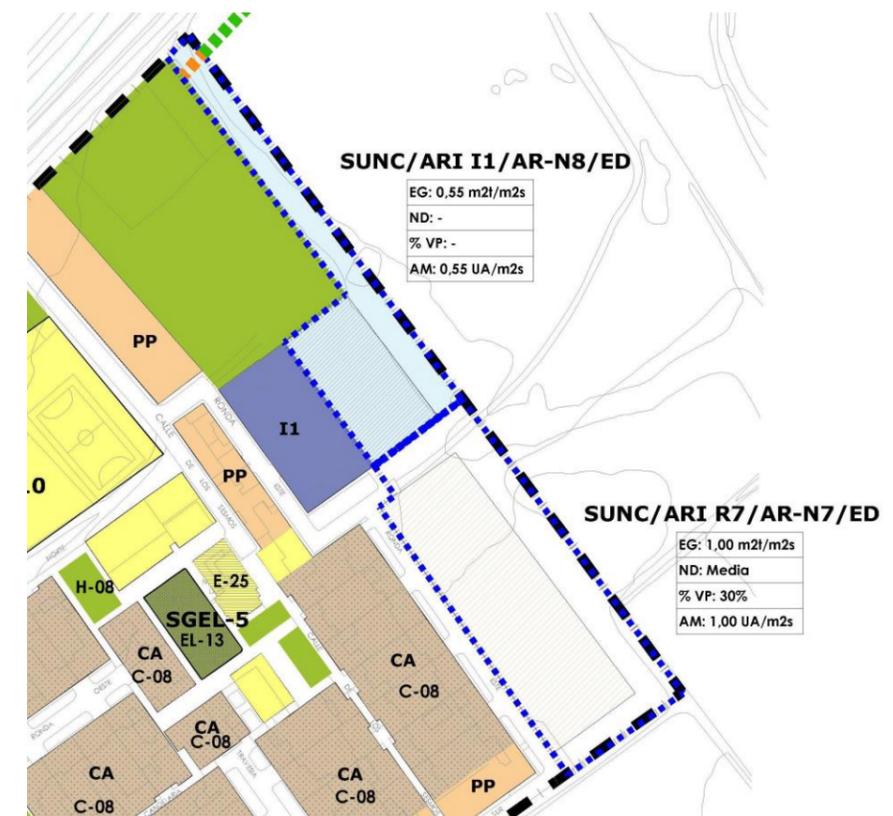
Parcelación Ronda Este (Poblado de Céspedes)

**SUNC/ARI R7 “RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA”
SUNC/ARI I8 “INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA”**

Las dos actuaciones se localizan en el borde noreste de del Poblado Puebla de la Parrilla que permitirán un nuevo acceso al núcleo desde la carretera de forma que se evite el tráfico industrial por la estructura interior residencial del poblado.

Se divide en dos áreas de reforma interior atendiendo a sus uso diferenciado industrial y residencial, sitien ambos suponen la consolidación y ordenación del área en el borde norte del suelo urbano mediante un sistema viario conectando la estructura con las manzanas residenciales en el caso del ARI-7 y con la manzana de uso industrial en el caso del ARI-8

ARI / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP % m ² t
SUNC/ARI R7/AR-N7/ED	RESIDENCIAL	1,00	MEDIA	1,00	30%
SUNC/ARI I1/AR-N8/ED	INDUSTRIAL	0,55	----- -	0,55	--



5. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

5.1 SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

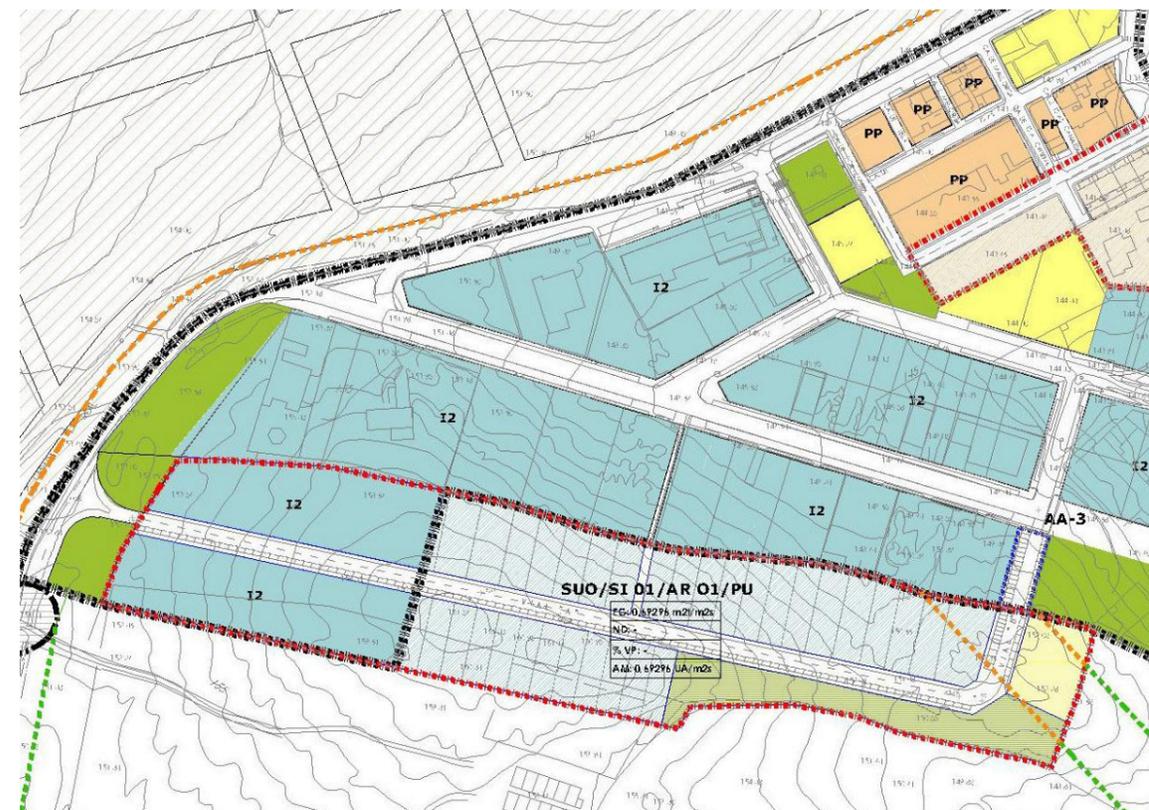
Son aquellos suelos que el presente Plan General ha “heredado”, es decir que han obtenido aprobación definitiva de su planeamiento con fecha anterior al presente documento. La actitud del Plan general es hacer suyos los parámetros y determinaciones plasmados en los planeamientos de desarrollo que han ordenado estos suelo, delimitándolos en el presente PGOU como ámbitos con Planeamiento Aprobado

Comprende sólo dos ámbitos de suelo cuya aprobación de la ordenación pormenorizada se realizó en los años de mayor auge inmobiliario, y ambos mediante una INNOVACIÓN del Planeamiento General Vigente mediante la creación de nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado.: En el presente PGOU ha sido denominados:

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	INDUSTRIAL
SUO/SR 01	“CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO”	RESIDENCIAL

SUO/SI 01. “AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA”

Ubicado en el núcleo principal de Hornachuelos, se trata de un ámbito de suelo urbanizable que linda con el Polígono Industrial La Vaquera,. Posee una superficie de 43.226,76 m² situado en la zona sur del núcleo urbano de Hornachuelos.



El Planeamiento con ordenación pormenorizada tiene aprobación definitiva de fecha 27-07-2006 y ha sido desarrollado con Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización aprobados definitivamente en 2011, si bien sólo ha sido ejecutada su urbanización una primera fase de ejecución del sector en la zona este del mismo con una superficie de 12.634,15 m².

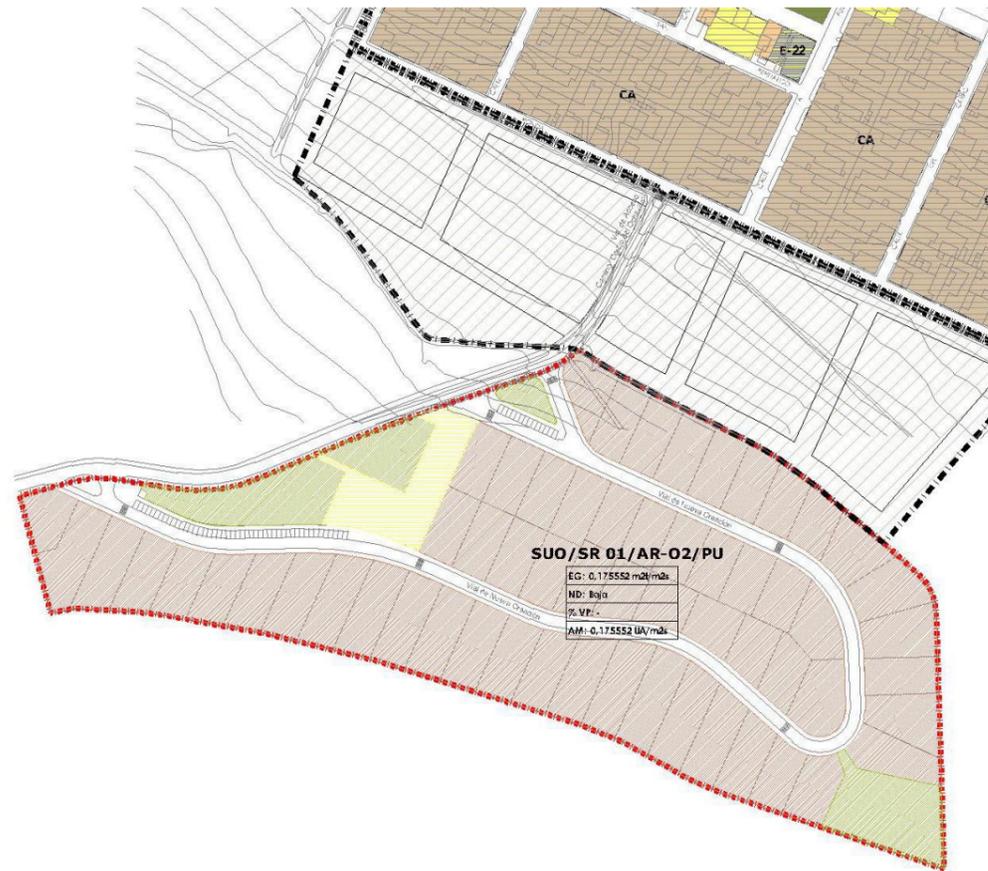
Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUO/SI 01/AR 01/PU	INDUSTRIAL	0,69296	--	0,69296	---

Las determinaciones básicas de la ordenación se establecen en la Ficha de Planeamiento y Gestión, (la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos y cargas de urbanización que son de obligado cumplimiento)

SUO/SR 01 “CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO”

Se trata de un ámbito de suelo urbanizable próximo al núcleo de Céspedes, que posee su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con fecha 22-02-2007. Su desarrollo y ejecución ha quedado congelado al sobrevenirle la crisis inmobiliaria.



Posee una superficie de 70.577,32 m² situándose al sur del núcleo de Céspedes en cierto modo desagregado del mismo o sin integración con su estructura urbana. Responde a un modelo residencial de baja densidad destinado su totalidad a viviendas unifamiliares aisladas. Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUO/SR 01/AR O2/PU	RESIDENCIAL	0,175552	BAJA	0,175552	---

Las determinaciones básicas de la ordenación se establecen en la Ficha de Planeamiento y Gestión, (la calificación de los terrenos, los aprovechamientos, usos, ordenanzas, plazos y cargas de urbanización que son de obligado cumplimiento)

5.2 SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

Son aquellos suelos que se estiman óptimos para el desarrollo urbano por motivos de localización, características físicas, iniciativas e interés de los propietarios por su desarrollo,... Para estos suelos el Plan General marcará las determinaciones prioritarias para su futura ordenación mediante el Planeamiento de Desarrollo oportuno.

NÚCLEO URBANO PRINCIPAL HORNACHUELOS

La singular estructura urbana de Hornachuelos es derivada de su enclave geográfico en un promontorio calizo y rodeado de fuertes accidentes geográficos, cuyo principal protagonista el embalse del Bembezar y su fuerte topografía asociada constituye un valor paisajístico de primer orden. Pero a su vez dichos condicionantes topográficos han determinado un núcleo urbano desagregado constituido por tres bolsas de suelo que adolecen de la necesaria continuidad y conexión viaria:

- La principal está constituida por el originario enclave en el cerro de la Villa recayente directamente al propio embalse y que se desarrolló hacia el norte hasta los límites del parque Natural.
- Un segundo asiento en el cerro de las Erillas al este de la Villa, tras la vaguada de las huertas, constituida por las recientes Barriadas de San Bernardo y Retamales principalmente.
- La tercera bolsa enclavada al sur entorno a los dos carreteras de acceso al núcleo constituida por las zonas de Cortijuelos y La Vaquera.

El PGOU en su objetivo de integración de las tres bolsas de suelo fundamenta su proposición de crecimiento en la conectividad de los tres enclaves urbanos, si bien con la limitación que establece el Parque Natural de Hornachuelos que limita por el este, norte y oeste de actual estructura urbana.

Por tanto el crecimiento queda derivado hacia el sur y el modelo debe atender a la conexión de las dos grandes bolsa de suelo descritas San Bernardo-Retamales y Cortijuelos La Vaquera, que permitan en un futuro una estructura urbana integrada y compacta.

Los crecimientos residenciales.

La propuesta atiende por tanto al objetivo de conexión de la Zona de Retamales con Cortijuelos apoyada en la carretera de San Calixto, configurándose un crecimiento que en forma de arco adaptado a la topografía ocupa la primera franja de la ladera al sur de Retamales.

Este crecimiento residencial se modula en tres sectores, que de este a oeste van decreciendo en intensidad y densidad de viviendas. Es decir se propone una ligera progresión de intensidades en el modelo urbano de crecimiento, que se traduciría tipológicamente en la implantación de la vivienda plurifamiliar en el límite este apoyada en la carretera de San Calixto hasta la vivienda unifamiliar aislada a localizar en la zona oeste limitando con el nuevo arco viario, siendo la vivienda unifamiliar adosada la principal protagonista de y de mayor implantación. Ello permite a su vez integrarse los nuevos suelos en continuidad con las tipologías existentes en Retamales constituidas para la vivienda unifamiliar adosada y aislada.

Se propone por tanto un modelo básicamente de media-baja densidad que decrece desde las 30 viv/has en el sector situado al este hasta la 20 viv/has del sector más al oeste. Igualmente en correspondencia la intensidad decrece desde una edificabilidad de 0,50 m²/m²s a 0.40 m²s

Los tres sectores delimitados responden a la siguiente denominación y superficies.

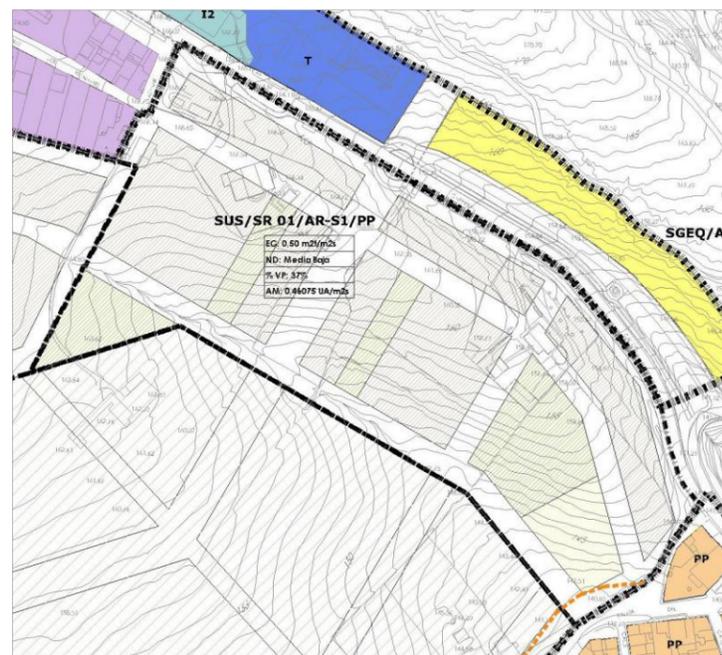
SECTOR /	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	54.484,00
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	77.702,00

SUS/ SR 01/ "CARRETERA DE SAN CALIXTO"

Se trata del sector delimitado paralelo a la Carretera de san Calixto, en su margen izquierda, en el principal de acceso al núcleo de Hornachuelos y el situado en la posición más al este de los suelos de crecimiento residencial. El sector es clave en el modelo urbano propuesto y uno de los principales para el desarrollo residencial debido a su posición y fácil conexión con el sistema viario actual. Con una superficie de 64.685,00 m²s permitirá la efectiva y necesaria conexión entre la barriada de Retamales y Cortijuelo

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ SR 01/AR S1/PP	RESIDENCIAL	0,50	MEDIA BAJA	0,46075	37 %



Se pretende con el desarrollo de este suelo la configuración de un nuevo eje comercial, de estancia y paseo en la carretera de San Calixto, que se articule con la nueva banda de equipamientos situada en la otra margen y a su vez estructure los accesos de los nuevos crecimientos.

Responde a un modelo de media-baja densidad de 30 viv/has, que permitirá la disposición de dos tipologías: la vivienda unifamiliar aislada AD-1 y la vivienda plurifamiliar aislada PAS localizada preferentemente en la banda paralela a la carretera de San Calixto adecuándose a la topografía del terreno. Con un potencial máximo de 194 viviendas se establece una reserva para vivienda protegida del 37% de la superficie de techo edificable.

La ordenación dotará de continuidad al sistema viario local de la trama urbana consolidada con los nuevos crecimientos y el trazado viario deberá adaptarse a la topografía del terreno. Las reservas de suelo para dotaciones deberán localizarse teniendo en cuenta su función articuladora en la trama urbana, evitando los espacios residuales. Así mismo, se evitará la fragmentación excesiva de los espacios libres, y los equipamientos se localizarán junto a las áreas libres

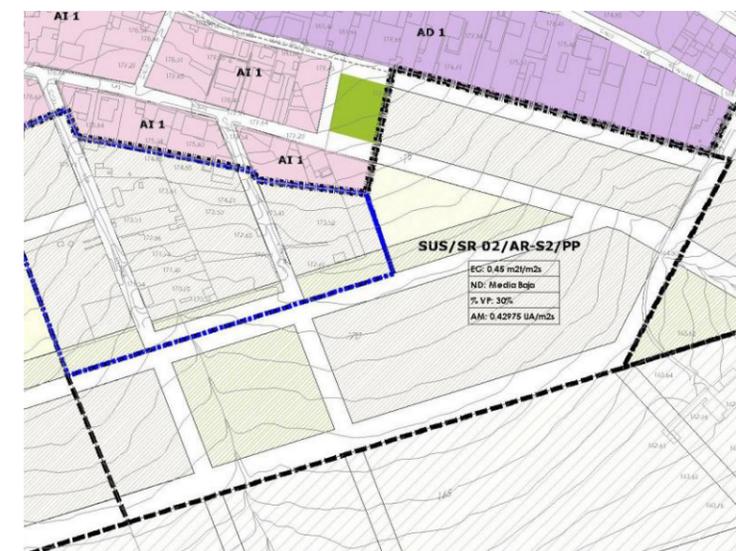
SUS/ SR 02/"RETAMALES SUR"

El sector se sitúa al sur de la actual zona de Retamales y en continuidad con el sector SR-1 de San Calixto. Su desarrollo supone el engranaje de la ciudad consolidada con los nuevos crecimientos, por lo que su función articuladora en la expansión residencial es determinante.

Posee una superficie 54.484,00 m²s y responde a un modelo urbanístico de una densidad residencial de 25 viv/has destinado principalmente a la tipología UAD-2 de vivienda unifamiliar adosada.

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ SR 02/AR S2/PP	RESIDENCIAL	0,45	MEDIA BAJA	0,42975	30 %



La ordenación configurará un nuevo trazado viario cuyos ejes principales establezcan una relación visual con el centro histórico de Hornachuelos y dotará de continuidad al sistema viario local de la trama urbana consolidada con los nuevos crecimientos, adaptándose a la topografía del terreno.

SUS/ SR 03/“RETAMALES OESTE”

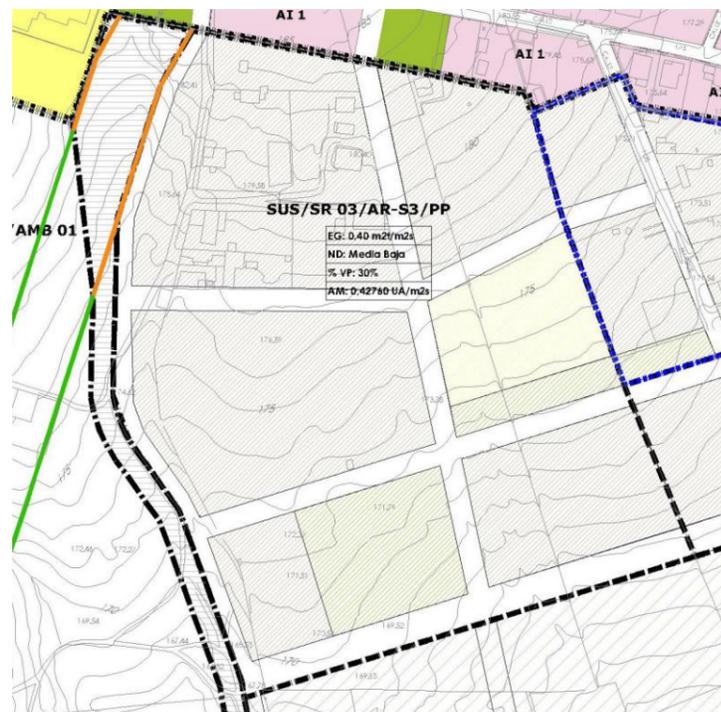
Situado en la zona más occidental de los suelos de expansión residencial, lindando con el arco viario oeste, solapa con la trama residencial de baja densidad de Retamales. El sector absorberá las implantaciones de viviendas unifamiliares existentes y responderá a un modelo urbanístico de densidad residencial de 20 viv/has.

Con una superficie de 77.702,00 m²s la ordenación se solapará con el sector SR-02 y el borde urbano sur oeste de Retamales, pudiendo albergar las tipologías de vivienda unifamiliar adosada y principalmente aislada.

Igualmente el nuevo trazado viario establecerá una relación visual con el centro histórico de Hornachuelos adaptándose a la topografía del terreno

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ SR 03/AR S3/PP	RESIDENCIAL	0,40	MEDIA BAJA	0,42760	30 %



Sector Terciario Hornachuelos

SUS/ ST 01“SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS”

El Plan propone un nuevo sector para uso terciario que de respuesta a los nuevos modelos económicos y responda a las nuevas iniciativas del mercado

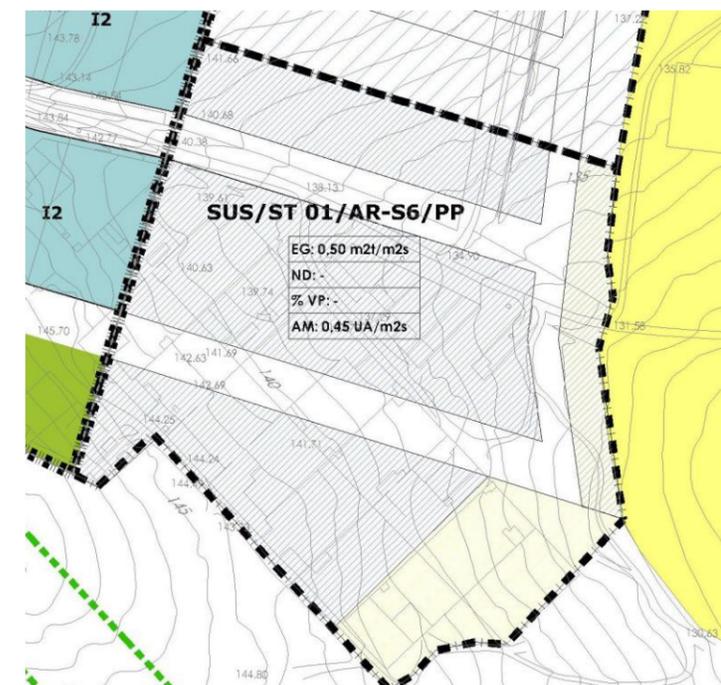
Se trata de un ámbito de suelo urbanizable de 35.382,00 m²s de superficie situado entre el Polígono Industrial La vaquera y el SGEQ “la Barquera”, y en el extremo sur del núcleo de Hornachuelos.

Se pretende con el desarrollo de este suelo la creación de un sector terciario que facilite un nuevo y mejor acceso al Sistema General de Equipamientos “La Barquera” y dote de servicios de apoyo y mejora al mismo. Con el desarrollo de este sector se conseguirá la mejora viaria por esa zona del núcleo de Hornachuelos. Se pretende que este sector cuente con gran dotación de espacios libres y de esta forma se supla la carestía de los mismos propiciada por la casi inexistencia de espacios libres en el Polígono de la Vaquera.

Las reservas de suelo para dotaciones deberán localizarse en la franja de contacto con el SG-EQ, y en concreto los espacios libres que sirvan de colchón y transición entre ambas zonas, a fin de preservar el carácter natural y aislado del Sistema General

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ ST 01/AR S6/PP	TERCIARIO	0,50	-----	0,45000	--



NÚCLEO SECUNDARIO MESAS DE GUADALORA

La propuesta del Plan de suelo urbanizable en los núcleos secundarios (Poblados de Colonización) se limita a un nuevo sector en el poblado de Mesas de Guadalora, atendiendo a su estratégica situación cercana al principal eje viario territorial de la carretera A-431 y en respuesta a las iniciativas privadas.

AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"

Se sitúa en el borde oeste del Poblado y con superficie de 59.865,00 m²s. ofertará principalmente uso residencial y en menor medida suelo para uso Industrial-

Se pretende con el desarrollo de este suelo la ordenación del borde oeste del núcleo de mesas de Guadalora. Con la definición de este sector se responde a una iniciativa privada, canalizada a través del Ayuntamiento de desarrollo de estos suelos para la creación de una nueva zona residencial capaz de acoger la demanda de residencia, principalmente segunda, existente en los poblados. A su vez permitirá ampliar la zona industrial existente en el borde sur, quedando separada de la zona residencial mediante la disposición de una franja destinada a espacios libres. con

Con la ordenación de este suelo se mantendrá en todo momento la relación con el viario local existente así como una especial atención a la definición arquitectónica de la edificación que se plantee.

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ SR 04/AR S4/PP	RESIDENCIAL	0,40	MEDIA BAJA	0,43340	30 %



AMPLIACIÓN ACEBUCHAL

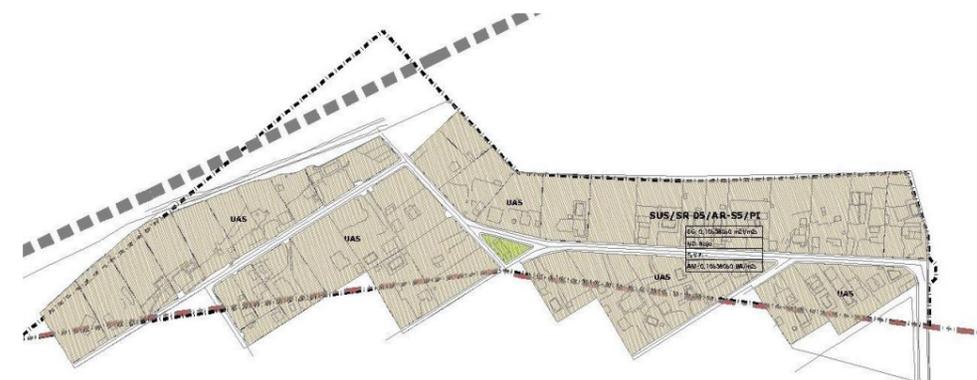
Se trata de un ámbito de suelo urbanizable situado lindando con el término municipal de Palma del Río, que responde a una antigua implantación residencial de baja densidad (vivienda unifamiliar aislada) cuya localización afecta a dos términos municipales. Posee una superficie de 91.985,68 m².

Se pretende con el desarrollo de este suelo regular la situación actual de la Urbanización de El Acebuchal, en cuanto a la terminación de la urbanización y las cesiones de suelo necesarias.

Este sector se desarrollará mediante un planeamiento de rango intermunicipal, ya que parte de esta urbanización se encuentra dentro del término municipal vecino de Palma del Río.

Los parámetros de la ordenación estructural son los siguientes

SECTOR / AREA DE REPARTO	USO GLOBAL	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	NIVEL DENSIDAD	APROV MEDIO UA/m ² s	RESERVA VP %
SUS/ SR 05/AR S5/PI	RESIDENCIAL	0,1063806	BAJA	0,1063806	--



5.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

El Plan determina cuatro ámbitos de “suelo urbanizable no sectorizado” con el principal objetivo de que asegure la estructura general establecida y orgánica en los núcleos urbanos y preservar el modelo urbanístico adoptado. Por tanto no se trata de proveer suelos para futuros crecimientos sino de garantizar la coherencia e integridad de los usos de suelo, es por ello que las condiciones para su puesta en carga son precisas y determinantes..

Dichos cuatro ámbitos corresponde con las siguientes denominación y localización

AMBITO		Núcleo
SUNS/ AMB 01/ PS	“RESIDENCIAL LADERA SUR”	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 02/ PS	“AMPLIACIÓN SECTOR TERCIARIO”	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 03/ PS	“RESIDENCIAL MESAS DE GUADALORA”	MESAS DE GUADALORA
SUNS/ AMB 04/ PS	“RESIDENCIAL CESPEDES”	CESPEDES

“RESIDENCIAL LADERA SUR”

Comprende la ladera sur de Hornachuelos delimitado al oeste por el propuesto Sistema General” arco viario oeste”, al norte y este por los sectores del suelo urbanizable sectorizado y al sur con la carretera a Palma del Río CP-002 y de acceso al núcleo (coincidente con la Cañada Real Soriana) ,

Se trata de una gran bolsa de suelo que completaría la conexión entre las actuales bolsas de suelo urbano desagregadas y determinaría el modelo compacto pretendido. Supondría a largo plazo los futuros suelos de crecimiento residencial, con los siguientes condicionantes para su integración en la estructura urbana y 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..
- Agotamiento del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo de Hornachuelos, o en su caso la necesidad de incorporación al proceso urbanístico de las implantaciones existentes en el ámbito.
- El Sistema General correspondiente al Arco viario Sur debe estar ejecutado, o en caso contrario deberá integrarse en el ámbito de Plan de Sectorización, para la obtención del suelo, en su caso y ejecución del mismo.
- la Cañada Real Soriana deberá estar desafectada y deslindada para su trazado alternativo.
- Se establecerá un Sistema General de Espacios Libres que garantice el cumplimiento del estándar establecido correspondiente a: 5,88 m²/hab y un Sistema General de Equipamientos que garantice un estándar de 2,50 m²/hab

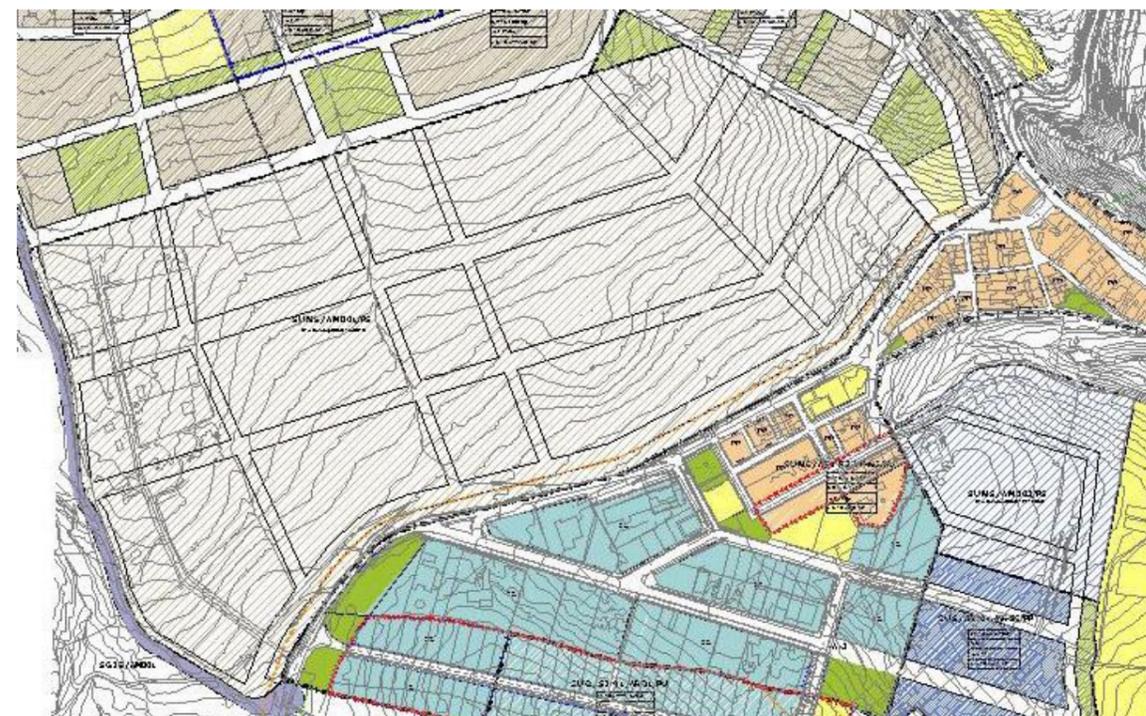


Imagen de SNUS AMB 01“ LADERA SUR y SUNS/ AMB 02 “AMPLIACIÓN SECTOR TERCIARIO”

SUNS/ AMB 02 “AMPLIACIÓN SECTOR TERCIARIO”

El ámbito se sitúa entre el polígono industrial de la Vaquera y el SGEQ “La Barquera”. Supone el cierre del crecimiento de Hornachuelos ya que se trata del el único suelo que quedaría del núcleo urbano y su entorno no sujeto a ninguna especial protección (Parque Natural de Hornachuelos, Monte Público “Los Ruedos y Cinturón perimetral de la villa).

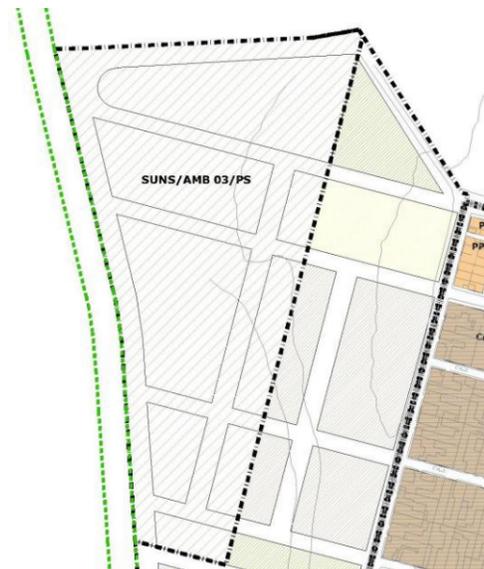
Su localización junto a los usos industriales y el sector terciario le hacen apto para posibilitar la ampliación de estos usos. No obstante su incorporación e integración urbana está condicionada al agotamiento del suelo urbanizable sectorizado de USO TERCIARIO en el núcleo de Hornachuelos

Es Fundamental en este ámbito la determinación de un Sistema General de Espacios Libres en toda la ladera noreste del ámbito con una superficie mínima de 8.500 m² que permita mantener y preservar los valores paisajísticos del núcleo de Hornachuelos Las reservas de suelo para dotaciones deberán localizarse en la franja de contacto con el SG-EQ, y en concreto los espacios libres que sirvan de colchón y transición entre ambas zonas, a fin de preservar el carácter natural y aislado del Sistema General

SUNS/ AMB 03 “RESIDENCIAL MESAS DE GUADALORA”

El ámbito delimitado completa el crecimiento del núcleo de Mesas de Guadalora hacia el oeste hasta limitar con la Vereda del Vado del Bujeo (y por tanto sin afectarla) coincidiendo con la Carretera CO-9016 de acceso al Poblado.

Supone una superficie 55.642,00 m²s y su integración o incorporación urbana está condicionado al agotamiento del suelo urbanizable sectorizado del núcleo de Mesas de Guadalora previsto en el presente Plan, por tanto se trata de una previsión a muy largo plazo, tratando más bien de preservar el suelo de implantaciones inadecuadas que condicionen o afecten al modelo urbanístico



SUNS/ AMB 03 “RESIDENCIAL MESAS DE GUADALORA”



SUNS/ AMB 04/ PS “RESIDENCIAL CÉSPEDES”

SUNS/ AMB 04 “RESIDENCIAL CÉSPEDES”

Igualmente se trata de preservar el suelo comprendido entre el núcleo de Céspedes y el Suelo Urbanizable ordenado SR-1 al objeto de garantizar la adecuada conexión e integración entre la estructura urbana y el sector urbanizable.

Comportaría por tanto la ordenación del borde sur del poblado de Céspedes conectando el poblado original con el sector urbanizable SUO-R1, dotando de continuidad al sistema viario local de la trama urbana consolidada con los nuevos crecimientos.

Igualmente se trata de una previsión a muy largo plazo, con el objetivo de preservar el suelo de implantaciones inadecuadas que condicionen o afecten al modelo urbanístico

6. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS

6.1. 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 2016 corresponde a 4.598 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. No se computan las viviendas del PLAN INTERMUNICIPAL “EL ACEBUCHAL al tratarse de una antigua parcelación con viviendas existentes y población computada
- Para el cómputo de espacios libres contabilizamos la totalidad de la superficie de los sistemas Generales de Espacios Libres y exceptuando la superficie del Parque de Erillas cuya topografía con una fuerte pendiente del terreno no garantiza la calidad y funcionalidad necesaria del espacio público..

Superficie Sistema general Espacios Libres

IDENTF.	DENOMINACIÓN	NUCLEO	Superficie m ²
SG EL-1	PARQUE “LAS ERILLAS”	HORNACHUELOS	27.435,21
SG EL / AMB 06	“SENDERO DEL AGUILA”	HORNACHUELOS	7.538,00
SG EL-2	PLAZA MAYOR	MESAS DE GUADALORA	2.150,78
SG EL-3	PLAZA MAYOR	CESPEDES	1.528,12
SG EL-4	PLAZA MAYOR	BEMBEZAR	715,47
SG EL-5	PLAZA MAYOR	PUEBLA DE LA PARRILLA	790,66
TOTAL SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES			40.158,24

Viviendas programadas

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	Nº MAX VIVIENDAS
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	“MIRADOR DEL EMBALSE”	1,00	54
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	“MIRADOR DEL PARQUE”	0,80	10
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	“TRAVESÍA DE LA FUENTE”	0,95	21
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	“TRASERA DE RETAMALES”	0,30	32
SUNC/ARI R5/AR-N5/PU	“AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS”	0,76	63
SUNC/ARI R6/AR-N6/ED	“RONDA ESTE CÉSPEDES”	0,98	70
SUNC/ARI R7/AR-N7/ED	“RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA”	1,00	36
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			286

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

SECTOR / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	EDIFIC.GLOBAL m ² /m ² s	Nº MAX VIVIENDAS
SUO/SR 01/AR O2/PU	“CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO”	0,175552	59
SUS/ SR 01/AR S1/PP	“CARRETERA DE SAN CALIXTO”	0,50	194
SUS/ SR 02/AR S2/PP	“RETAMALES SUR”	0,45	136
SUS/ SR 03/AR S3/PP	“RETAMALES OESTE”	0,40	154
SUS/ SR 04/AR S4/PP	“AREA OESTE MESAS DE GUADALORA”	0,40	100
TOTAL SUELO RBANIZABLE			643

Total viviendas programada= 286+643 =**929 viviendas**

Población Prevista

Población programada = 929 x 2,4 habit/viv = 2.230 habitantes.

TOTAL POBLACIÓN prevista= Poblac.actual + Poblac.prevista= 4.598 + 2.230 = **6.828** habitantes

Obtenemos el siguiente estándar

RELACIÓN	SUPERFICIE	HABITANTES	ESTANDAR
SUPERFICIE TOTAL/ POBLACIÓN PREVISTA	40.158,24 m ²	6.828 habit	5,88 m ² /hab

El estándar resultante **5,88 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,,

6.2. 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	DENOMINACIÓN	EDIFIC. GLOBAL m ² t/m ² s	NIVEL DENSIDAD	RESERVA VP % m ² t
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	"MIRADOR DEL EMBALSE"	1,00	ALTA	30%
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	"MIRADOR DEL PARQUE"	0,80	MEDIA	30%
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	0,95	MEDIA	30%
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	"TRASERA DE RETAMALES"	0,30	BAJA	--
SUNC/ARI R5/AR-N5/PU	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"	0,76	ALTA	--
SUNC/ARI R6/AR-N6/ED	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	0,98	MEDIA	30%
SUNC/ARI R7/AR-N7/ED	"RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	1,00	MEDIA	30%

Como se aprecia en el cuadro adjunto dicha reserva está prevista en todas las ARI a excepción **SUNC/ARI R4"TRASERA DE RETAMALES"** que en conformidad a la exención establecida en el Art.10.1.A).b), el área de reforma interior corresponde a un **Nivel de densidad BAJA** es decir inferior a 15 viv/has, y que además por su tipología (vivienda unifamiliar asilada) no se considera apto para la construcción de este tipo de vivienda.

El PGOU compensa dicha exención de reserva que se concreta en 2.124,54 m² techo (0,30 x 7.081,80 m²t), en incrementar la reserva de vivienda protegida en el sector urbanizable sectorizado colindante SR_1, en un 7% (es decir 2.263,97 m²t = 32.342,50 x 0,07) dado que se trata del sector con mayor edificabilidad global y zonificación tipológica que es apta para construcción de vivienda protegida. Por tanto la compensación queda integrada adecuadamente en el área de crecimiento del

municipio de forma equilibrada al estar junto a la ubicación del ARI eximido cumpliéndose justificadamente l el artículo 10.1.A).b)

El sector **SUNC/ARI R5/AR-N5/PU" AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"** al tener ordenación pormenorizada esta excepcionado conforme al art. 3.1.b Decreto 11/2008

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

El único sector de uso Global Residencial contemplado suelo urbanizable ordenado corresponde con **SU0/ SR 01/AR 02/PU** denominado **CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"** de un nivel de densidad de vivienda BAJA y cuyo Instrumento de Ordenación detallada INNOVACIÓN PGOU SECTOR SUO BAJA DENSIDAD CESPEDDES fue aprobado definitivamente 27 de Julio de 2006. Por tanto no le exigible la reserva de vivienda protegida como ha sido señalado anteriormente por contar con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El PGOU determina sectores 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

SECTOR /	DENOMINACIÓN	EDIFIC.GLOBAL m ² t/m ² s	NIVEL DENSIDAD	RESERVA VP % m ² t
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	0,50	MEDIA BAJA	37 %
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	0,45	MEDIA BAJA	30 %
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	0,40	MEDIA BAJA	30 %
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	0,40	MEDIA BAJA	30 %

Como se aprecia en el cuadro adjunto dicha reserva está prevista en toda os los sectores con un mínimo de un 30 % de la edificabilidad global a excepción del sector **SUS/ SR 01/ "CARRETERA DE SAN CALIXTO"** cuya reserva de vivienda protegida establecida en un 37% permite compensar la exención del **ARI SUNC/ARI R4"TRASERA DE RETAMALES"** como ha sido justificado anteriormente.

6.3. 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.

6.3.1. SUELO URBANO NOCONSOLIDADO

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 la edificabilidad a **1 m²techo/m²suelo**.

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC. GLOBAL m ² /m ² s	Nº VIV MAX	DENS. MÁX Viv/has
SUNC/ARI R1/	"MIRADOR DEL EMBALSE"	9.102,00	1,00	54	59
SUNC/ARI R2/	"MIRADOR DEL PARQUE"	2.380,00	0,80	10	42
SUNC/ARI R3/	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	3.637,00	0,95	21	58
SUNC/ARI R4/	"TRASERA DE RETAMALES"	23.606,00	0,30	32	14
SUNC/ARI R5/	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"	7.841,76	0,76	63	80
SUNC/ARI R6/	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	16.370,00	0,98	70	43
SUNC/ARI R7/	"RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	7.526,00	1,00	36	48
SUNC/ARI I1	"INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	3.992,00	0,55	--	--

RESERVAS PARA DOTACIONES

De acuerdo al artículo 17.2 de la LOUA se exime, 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.

6.3.1. SUELO URBANIZABLE

La densidad y edificabilidad son adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio, como queda justificado pormenorizadamente en el apartado anterior.

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 la edificabilidad a **1 m²techo/m²suelo**.

SECTOR /	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC.GLOB m ² t/m ² s	Nº MAX VIVIEND	DENSIDAD MAX
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	43.226,76	0,69296	--	
SU0/SR 01	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	70.577,32	0,175552	59	8,36
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00	0,50	194	30,00
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	54.484,00	0,45	136	24,96
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	77.702,00	0,40	154	19,82
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	59.865,08	0,40	100	16,70
SUS/ SR 05/	PLAN INTERMUNICIPAL "EL ACEBUCHAL"	91.985,68	0,1063806	53	5,76
SUS/ ST 01/	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"	35.382,00	0,50	--	-----

RESERVAS PARA DOTACIONES

Para todos los sectores 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.

6.4. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.

El Art. 60 de la LOUA establece que corresponde al Plan General de ordenación Urbanística el cálculo de los Aprovechamientos Medios de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación pretende lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado y de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, lograr una distribución lo más equitativa posible de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los propietarios de suelos desigualmente calificados por el planeamiento, así como garantizar la obtención gratuita por parte del Ayuntamiento la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por todo lo anterior, la definición del aprovechamiento medio para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, las desigualdades ocasionadas por la calificación del suelo.

EL APROVECHAMIENTO MEDIO del área de reparto se calcula conforme al art. 60.a) de la L.O.U.A, dividiendo el aprovechamiento objetivo total de los sectores incluidos en el área de reparto, expresado en metros cuadrados construibles del uso y tipología característica, entre la superficie total del área, incluida la de los Sistemas Generales adscritos en su caso.

A estos efectos se establece como uso y tipología característica:

- En suelo urbano no consolidado, para el uso residencial la tipología característica de área de reforma interior correspondiente a la zonificación de PARCELACIÓN POPULAR y a Vivienda Unifamiliar Aislada Subzona 1. En áreas de uso industrial se adopta la tipología Industrial I (Industrial Agrario).
- En suelo urbanizable sectorizado el uso más predominante correspondiente a la vivienda unifamiliar con una densidad de implantación de 35 viviendas hectáreas que deriva en una morfología y tipología de edificación residencial similar a la vivienda de dos plantas dispuesta adosada o en hilera, que se corresponde con la zonificación UNIFAMILIAR ADOSADA AD-1.

Al objeto de equilibrar los aprovechamientos en un régimen de igualdad y equitativa distribución de cargas y beneficios, el Plan establece conforme al art. 61 de la L.O.U.A, la ponderación relativa a los distintos tipos de uso y tipologías edificatorias para cada sector que den lugar a rendimientos económicos en la repercusión de suelo, diferentes al característico. Igualmente se pondera para cada área urbana o sector su situación en la estructura general del núcleo.

Ponderación por localización

En relación a la ponderación por localización, no se ha considerado ningún coeficiente entre sectores ubicados en un mismo núcleo urbano, dado que e acotado dimensionado de los mismos no justifica ninguna ponderación. No obstante, si se pondera la situación de los sectores de los Poblados de MESAS DE GUADALORA y CÉSPEDES con CL= 1,1 respecto a los sectores del núcleo Principal HORNACHUELOS, por sus situación cercana y privilegiada junto al principal eje viario territorial de comunicaciones A-431 que recorre la vega del Guadalquivir.

Ponderación por uso y tipología.

LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN se establecen a partir de la unidad del “uso y tipología característica” y contemplando, las “tipologías base” adoptadas en la determinación de la intensidad de los sectores (densidad de viviendas) y configuración de los sectores. Las diferencias de rendimiento económico en la repercusión de suelo, en el actual mercado de vivienda de Hornachuelos para las distintas tipologías, nos determina los respectivos coeficientes de ponderación.

Los usos y tipologías edificatorias adoptadas en las áreas y sectores son las siguientes:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

NOM	USO Y TIPOLOGIA
PP	Parcelación popular correspondiente a vivienda unifamiliar entremedianeras en parcela de superficie mínima 90 m ² . y una edificabilidad de 1,80 m ² techo / m ² suelo
I 1	Industrial Agrario correspondiente a parcela entremedianeras en parcela de superficie mínima 90 m ² . y una edificabilidad de 1,80 m ² techo / m ² suelo

SUELO URBANIZABLE

NOM	USO Y TIPOLOGIA
AD-1	Vivienda unifamiliar Adosada en parcela de superficie mínima 140 m ² . y una edificabilidad de 1,00 m ² techo / m ² suelo
AD-2	Vivienda unifamiliar Adosada en parcela de superficie mínima 300 m ² .y una edificabilidad de 0,70 m ² techo / m ² suelo
AI-1	Vivienda unifamiliar Aislada en parcela de superficie mínima 400 m ² .y una edificabilidad de 0,45 m ² techo / m ² suelo.
AI-2	Vivienda unifamiliar Aislada en parcela de superficie mínima 700 m ² .y una edificabilidad de 0,30 m ² techo / m ² suelo.
PAS	Vivienda Plurifamiliar Aislada en bloque aislado de tres plantas en parcela de superficie mínima 1.500 m ² .y una edificabilidad de 1,30 m ² techo / m ² suelo.
T	Uso terciario en parcela de superficie mínima 400 m ² .y una edificabilidad de 1,00 m ² techo / m ² suelo.

Para obtener los rendimientos económicos y por tanto los coeficientes de uso y tipología nos basaremos en el valor de suelo de repercusión de suelo sin urbanizar y pendiente de la tramitación del planeamiento de desarrollo se obtendrá por el METODO RESIDUAL conforme al REAL DECRETO 1020 /1993, de 25 de junio por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA.

La Ponencia de Valores Catastrales de Córdoba establece, en su apartado 2.2.12. “Valoración de suelo incluido en Polígonos y Unidades de Actuación”, que para el cálculo de los valores de repercusión de suelos pendientes de desarrollo urbanístico (V_{ro}), se deducirán del valor de repercusión futuro, los costes necesarios para que el terreno correspondiente alcance la condición de solar:

$$V_{ro} = (V_{ru} - 1,30 Cu)$$

En la que:

V_{ro} = Valor de repercusión del suelo pendiente de desarrollo urbanístico en €/m²c.

Vru = Valor de repercusión del suelo urbanizado en condición de solar en €/m²c, obtenido según se señala a continuación

Cu = Coste de ejecución material de la urbanización. Adoptamos en cada caso en función de la tipología, los valores estimados en el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2017. (Publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos).

A dicho Cu se incrementa un 30% correspondientes a los siguientes gastos: honorarios profesionales redacción planeamiento desarrollo, Proyecto Urbanización y dirección de obra, beneficios de contrata, indemnizaciones, e importe de licencias e impuestos que gravan. Se estiman en función de la tipología y la edificabilidad.

El valor de suelo de repercusión de suelo urbanizado, es decir, de suelo urbano y con la condición de solar según la Ley del suelo, se obtendrá por el METODO RESIDUAL ESTÁTICO conforme a la Sección 5ª, Capítulo 1, Título II de la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de Marzo sobre NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Se aplica la siguiente fórmula del valor por el procedimiento estático de acuerdo al Art.42, para obtener el valor de suelo de repercusión de suelo urbanizado:

$$Vru = Vrv - Br - \Sigma Ci \quad \text{siendo}$$

Vru = valor de suelo de repercusión de suelo urbanizado.

Vrv = Valor de repercusión de venta mercado homogeneizado del inmueble.

Br = Margen o beneficio neto del promotor repercutido que nos define el Rendimiento Económico.

Ci = cada uno de los costes y gastos necesarios conforme al Art.18.3 y 18.4.de ORDEN ECO/805/2003, de 27 de Marzo sobre NORMAS DE VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Adoptamos los siguientes valores para dicho cálculo:

$$\Sigma Ci = Cc + Cg + Cf$$

Cc = Costes de Construcción por contrata = **Cm + GG + BI**

Cm = Costes de ejecución material de la edificación, en función de la tipología y uso. Adoptamos en cada caso los valores estimados en el Método de cálculo de los Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2017. (Publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos).

GG + BI = Gastos Generales y Beneficio Industrial comprendido entre un 15% y un 20% del Cm, adoptamos el valor de un 19% de los costes de Ejecución material. Por Tanto, **Cc = 1,19 Cm**

Cg = gastos necesarios que comprenden los impuestos no recuperables y aranceles, honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra, costes de licencias y tasa de la construcción e importes de primas de seguros obligatorios de la edificación. Se estima para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes del 20% de los costes de construcción por contrata. Adoptamos el valor medio: **Cg= 0,20Cc**

Cf = Comprende los gastos de administración del promotor, de comercialización de la edificación y financieros en su caso. Se estima entre un 3% y un 7% del Valor de repercusión de venta

mercado Vrv del inmueble. Adoptamos el valor medio del 5% para edificación residencial Por tanto **Cf = 0.05 Vrv**

El valor de suelo de repercusión de suelo urbanizado, se obtiene por tanto, mediante el resultado de **Vru = Vrv - Br - ΣCi**

$$Vru = Vrv - Br - (1,19 Cm + 0,20 Cc + 0.05 Vrv)$$

Y por tanto el valor de suelo sin urbanizar, sustituyendo obtenemos:

$$Vr_o = (Vru - 1,30 Cu) = Vrv - Br - (1,19 Cm + 0,20 Cc + 0.05 Vrv) - 1,30 Cu$$

Despejando obtenemos el Margen o beneficio neto del promotor repercutido que nos define el Rendimiento Económico.

RENDIMIENTO ECONÓMICO Br=Vrv- (1,30 Cu+1,19 Cm+ 0,20Cc + 0,05 Vrv

Par el **Vrv** se adopta en cada caso según el tipo de suelo y sus determinaciones urbanísticas que corresponde con los precios de venta más probables obtenidos por el método de comparación, realizados a partir del análisis del mercado, y obtención de al menos cuatro muestras representativas (ofertas) para cada tipología y obteniendo el valor medio y homogeneizado. Los resultados obtenidos han sido los siguientes:

Vrv 1= 930 €/m² const correspondiente a viviendas unifamiliares entremedianeras situadas en la zona de los Molinos que se corresponde con la tipología de PARCELACIÓN POPULAR ti

Vrv 2= 962 €/m² const correspondiente a viviendas situadas en la zona del Cerro de las Niñas que se corresponde con la tipología de MANZANA CERRADA

Vrv 3= 1.054 €/m² const correspondiente a viviendas unifamiliares adosadas situadas en la zona de Retamales que se corresponde con la tipología de AD-1

Vrv 4= 1.330,00 €/m² const correspondiente a viviendas unifamiliares aisladas situadas en la zona de San Barnardo que se corresponde con la tipología de AI-2

Vrv 5= 607,00 €/m² const correspondiente a nave industrial situadas en la zona del polígono La Vaquera que podemos asimilar a la tipología de **Terciario**.

Para la **Vivienda protegida** establecida como reserva preceptiva en todas las áreas y sectores, independientemente de la tipología que adopte, su precio está tasado y determinado actualmente. Tomando como precio de referencia la vivienda en régimen general para el caso de municipios nivel II (Hornachuelos) el precio máximo establecido actualmente es de **1.212,80 €/m² útil**, que se corresponde con un precio de **933 €/m² const** considerando la repercusión media de 1,30 m²const/ m² útil entre superficie construida y útil. Este valor es prácticamente coincidente para la vivienda unifamiliar entremedianeras de tipología PARCELACIÓN POPULAR de Hornachuelos.

Con los datos obtenidos, podemos establecer por interpolación en relación a su edificabilidad el precio para las tipologías AD-2 y AI-1. Para el caso de la tipología PAS adoptaremos el valor obtenido en la

zonificación de manzana cerrada ya que es la mas acorde a la tipología de vivienda Plurifamiliar. Por tanto podemos establecer los precios Vrv para cada uso y tipología al objeto de la obtención del rendimiento económico, siendo los siguientes.

Valores de Vrv = Valor de repercusión de venta mercado homogeneizado de los usos y tipologías edificatorias, .

NOM	USO Y TPOLOGIA	Vrv €/m²
VP (PP)	VIVIENDA PROTEGIDA (PARCELACIÓN POPULAR)	933,00
PAS	VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA	962,00
AD-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Subzona 1	1.054,00
AD-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Subzona 2	1.185,00
AI-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Subzona 1	1.250,00
AI-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Subzona 2	1.330,00
T	TERCIARIO	607,00

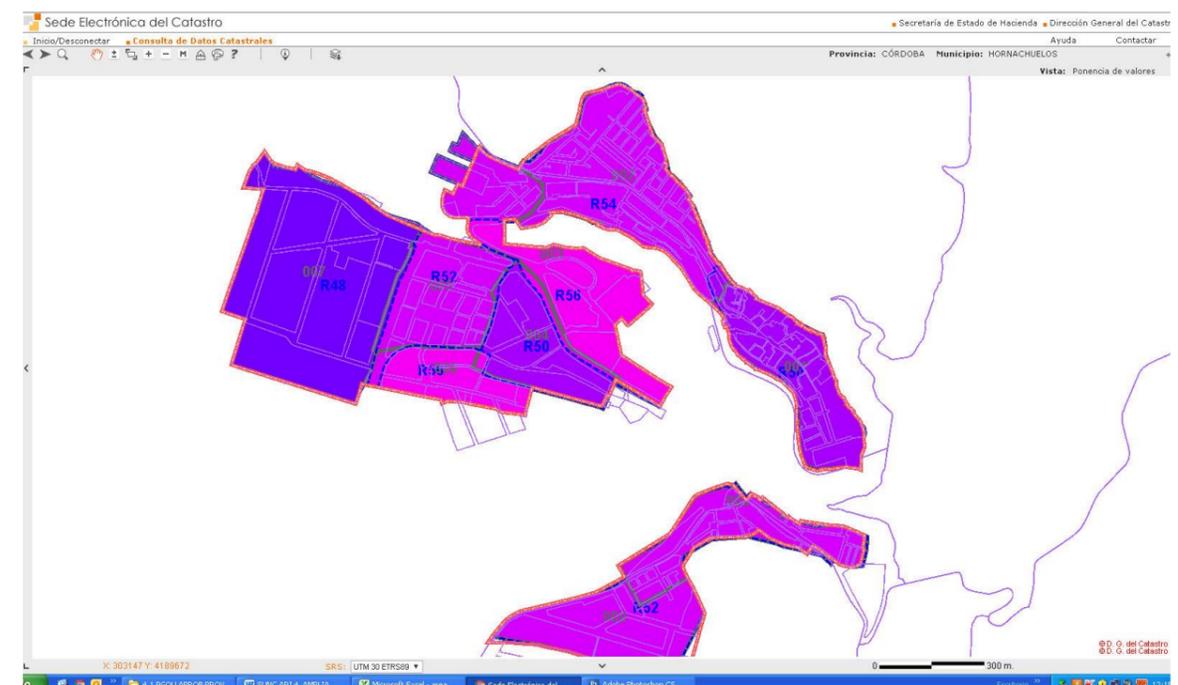
De acuerdo a la fórmula antes justificada, correspondiente a Rendimiento Económico y aplicando los valores Cu y Cm obtenidos para cada uso y tipología de los "Presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras para el periodo de 2017" (Publicado por el Consejo Andaluz de Colegio Oficiales de Arquitectos), obtenemos los distintos valores de los términos de la para el calculo de los rendimientos económicos como se refleja en el cuadro anexo:

RENDIMIENTO ECONÓMICO $Br = Vrv - (1,30 Cu + 1,19 Cm + 0,20 Cc + 0,05 Vrv)$

TIPOLOGIA	Vrv: €/m²t	Cu: €/m²s	Cm: €/m²t	Cc: €/m²t	1,30 Cu:	1,19 Cm	0,20Cc	0,05 Vrv	Br: €/m²t	Cp-T
PP- VP	933,00	32,34	503,08	598,67	42,04	598,67	119,73	46,65	125,91	0,85
PAS	962,00	28,15	521,04	620,04	36,60	620,04	124,01	48,10	133,26	0,90
AD-1	1.054,00	25,15	574,94	684,18	32,70	684,18	136,84	52,70	147,59	1,00
AD-2	1.185,00	25,15	646,81	769,70	32,70	769,70	153,94	59,25	169,41	1,15
AI-1	1.250,00	21,56	664,78	791,09	28,03	791,09	158,22	62,50	210,17	1,42
AI-2	1.330,00	21,56	700,71	833,84	28,03	833,84	166,77	66,50	234,86	1,59
T	607,00	25,15	287,47	342,09	32,70	342,09	68,42	30,35	133,45	0,90

Dado el uso y tipología característica adoptada como ha sido señalada es la correspondiente a **VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA** Subzona 1, adoptamos como coeficiente unidad al valor del rendimiento económico para la tipología AD-1 y obtendremos los restantes coeficientes proporcionalmente aplicando : $Cf_{TIP} = Br_{TIP} / Br_{AD-1}$

Los resultados obtenidos se asemejan proporcionalmente a los valores de la "Ponencia de Valores de 2005 para el municipio de Hornachuelos de la Dirección General de Catastro" determinada para los polígonos R-48, R-50, R-52 y R-54 coincidentes con las zonificaciones tipologicas.



6.5. 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 en los SUO 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

Crterios 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 Hornachuelos, se ha definido un Área de Reparto por cada área perteneciente a Suelo Urbano no consolidado y por cada sector en Suelo Urbanizable.

6.5.1. 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

- PARCELACIÓN POPULAR para las áreas de reparto N1, N2, N3, N5, N6, y N7
- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Subzona 1 para el área de reparto N4.
- INDUSTRIAL AGRARIO para el área de reparto N8.

Coeficiente de ponderación por localización

Si bien las áreas de reparto se establecen en distintos núcleos al tratarse de suelo urbano no consolidado y de ámbito reducido, 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 a excepción N4 y N8 se establece reserva de VIVIENDA PROTEGIDA, tampoco es necesario ponderar ya que la tipología establecida en todas corresponde a PARCELACIÓN POPULAR, que como ha sido justificado en el apartado anterior resulta con idéntico rendimiento económico a la vivienda protegida.

Determinación aprovechamiento tipo

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	“MIRADOR DEL EMBALSE”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	1,00
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	“MIRADOR DEL PARQUE”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	0,80
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	“TRAVESÍA DE LA FUENTE”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	0,95
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	“TRASERA DE RETAMALES”	RESIDENCIAL	VIV. UNIF. AISLADA Sub. 1	1,00	0,30
SUNC/ARI R5/AR-N5/PU	“AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	0,76
SUNC/ARI R6/AR-N6/ED	“RONDA ESTE CÉSPEDES”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	0,98
SUNC/ARI R7/AR-N7/ED	“RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA”	RESIDENCIAL	PARCELACIÓN POPULAR	1,00	1,00
SUNC/ARI I1/AR-N8/ED	“INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA”	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL 2	1,00	0,55

6.5.2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Como ha sido justificado se establece una área de reparto por cada sector y se establece los siguientes usos y tipologías características coincidentes con la zonificación establecida para la ordenación del Planeamiento de desarrollo

Uso y tipología característica

- INDUSTRIA según Planeamiento Aprobado para el área de reparto O1.
- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA según Planeamiento Aprobado para el área de reparto O2.

Coeficiente de ponderación por localización

Si bien las áreas de reparto se establecen en distintos núcleos al tratarse de ámbitos de uso muy diferenciado y con un grado de desarrollo también muy diferenciado (Reparcelación y PU aprobados en O1), 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 el Planeamiento de desarrollo en cada una de las áreas de reparto no se permite una zonificación distinta a la característica no es necesario establecer ninguna ponderación por uso y tipología. Y atendiendo igualmente a la diferenciación tanto en uso como en grado de desarrollo y ejecución está justificado la exención de la regla establecida en el art. 60.c)

Determinación aprovechamiento tipo

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 Planeamiento aprobado.

SECTOR / AREA DE REPARTO	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	USO GLOBAL	Uso y tipología característica	Cp	A. MEDIO UA/m ² s
SUO/SI 01/AR O1/PU	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1,00	0,69296
SU0/SR 01/AR O2/PU	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	RESIDENCIAL	VIV UNIFAM.	1,00	0,175552

6.5.3. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Como ha sido justificado se establece una área de reparto por cada sector y se establece:

Uso y tipología característica

Se establece el uso más predominante correspondiente a la vivienda unifamiliar con una densidad de implantación de 35 viviendas hectáreas que deriva en una morfología y tipología de edificación residencial similar a la vivienda de dos plantas dispuesta adosada o en hilera, que se corresponde con la zonificación **VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA AD-2**

Coeficiente de ponderación por localización

Se pondera la situación del sector "AREA OESTE MESAS DE GUADALORA" con **Cp-T= 1,1** respecto a los sectores del núcleo Principal HORNACHUELOS, por su situación cercana y privilegiada junto al principal eje viario territorial de comunicaciones A-431 que recorre la vega del Guadalquivir.

Coeficiente por uso y tipología

Los coeficientes de ponderación se establecen a partir de la unidad del "uso y tipología característica" y contemplando, las "tipologías base" adoptadas en la determinación de la intensidad de los sectores (densidad de viviendas) y configuración de los sectores. En conformidad a los cálculos justificados en el apartado 6.4. los coeficientes por uso y tipología son los siguientes.:

NOM	USO Y TPOLOGIA	Cp-T
VP (PP)	VIVIENDA PROTEGIDA (PARCELACIÓN POPULAR)	0,85
PAS	VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA	0,90
AD-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Subzona 1	1,00
AD-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Subzona 2	1,15
AI-1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Subzona 1	1,42
AI-2	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Subzona 2	1,59
T	TERCIARIO	0,90

Determinación aprovechamiento tipo

Para el cálculo del aprovechamiento tipo se han establecido en cada área de reparto la proporción de aprovechamientos objetivo que absorbería las "tipología base" adoptadas en cada sector en función de la edificabilidad, uso y en su caso densidad de viviendas, para el cumplimiento de los objetivos y criterios de ordenación de cada sector como ha sido descrito en el apartado 5.3 de la Memoria Justificativa.

Dichas "tipologías base" se establecen para cada área de reparto en las Fichas de Planeamiento y Gestión indicándose en los "Usos pormenorizados" las ordenanzas o zonificación tipológica de aplicación y su correspondiente coeficiente de ponderación.

A partir de los coeficientes de ponderación de las "tipologías base" aplicados a los porcentajes de tipologías definidos en para cada sector, afectado en su caso por el factor de localización, y así mismo, aplicando el porcentaje previsto de reserva para vivienda protegida, obtenemos el coeficiente global para cada área que se desarrolla a continuación:

AREA DE REPARTO AR-S1 "Ctra. San Calixto"

AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	SUP .EDIFICABLE Se: m ² t
SECTOR SR-1	64.685,00	0,50	32.342,50

USO	TIPOLOGIA	% SUP. EDIFIC Si / Se.	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	COEF.PONDER Cp-T	Si /Se x Cp-TS	Ao= Se x Cp UA
RESIDENCIAL 1	VP (PAS)	0,37	11.966,73	0,85	0,3145	10.171,72
RESIDENCIAL1	PAS	0,23	7.438,78	0,90	0,2070	6.694,90
RESIDENCIAL 2	AD-1	0,40	12.937,00	1,00	0,4000	12.937,00
TOTAL		1,00	32.342,50	Cph	0,921500	29.803,61

APROVECHAMIENTO MEDIO	E x Cph	0,46075	UA/m ² s AD-2
AR S1	Ao / S	0,46075	UA/m ² s AD-2

AREA DE REPARTO AR-S2 "Retamales Sur"

AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t
SECTOR SR-2	54.484,00	0,45	24.517,80

USO	TIPOLOGIA	% SUP. EDIFIC Si / Se.	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	COEF.PONDER Cp-T	Si /Se x Cp-TS	Ao= Se x Cp UA
RESIDENCIAL 1	VP (AD-1)	0,30	7.355,34	0,85	0,2550	6.252,04
RESIDENCIAL 2	AD-1	0,70	17.162,46	1,00	0,7000	17.162,46
TOTAL			24.517,80	Cph	0,955000	23.414,50

APROVECHAMIENTO MEDIO	E x Cph	0,42975	UA/m ² s AD-2
AR S2	Ao / S	0,42975	UA/m ² s AD-2

AREA DE REPARTO AR-S3 "Retamales Oeste"

AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t
SECTOR SR-3	77.702,00	0,40	31.080,80

USO	TIPOLOGIA	% SUP. EDIFIC Si / Se.	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	COEF.PONDER Cp-T	Si /Se x Cp-TS	Ao= Se x Cp UA
RESIDENCIAL 2	VP (AD-1)	0,30	9.324,24	0,85	0,2550	7.925,60
RESIDENCIAL 2	AD-1	0,30	9.324,24	1,00	0,3000	9.324,24
RESIDENCIAL 2	AD-2	0,20	6.216,16	1,15	0,2300	7.148,58
RESIDENCIAL 3	AI-1	0,20	6.216,16	1,42	0,2840	8.826,95
TOTAL			31.080,80	Cph	1,069000	33.225,38

APROVECHAMIENTO MEDIO	E x Cph	0,4276	UA/m ² s AD-2
AR S3	Ao / S	0,4276	UA/m ² s AD-2

AREA DE REPARTO AR-S4 "MESAS DE GUADALORA OESTE"

AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t
SECTOR SR-4	59.865,00	0,40	23.946,00

USO	TIPOLOGIA	% SUP. EDIFIC Si / Se.	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	COEF.PONDER Cp-T	Si /Se x Cp-TS	Ao= Se x Cp UA
RESIDENCIAL 2	VP (AD-2)	0,30	7.183,80	0,85	0,2550	6.106,23
RESIDENCIAL 2	AD-2	0,40	9.578,40	1,15	0,4600	11.015,16
INDUST-TERCIAR	T	0,30	7.183,80	0,90	0,2700	6.465,42
TOTAL			23.946,00	Cph	0,985000	23.586,81

APROVECHAMIENTO MEDIO	E x Cph	0,394	UA/m ² s AD-2
AR S4	Ao / S	0,394	UA/m ² s AD-2

AREA DE REPARTO AR-S6 " TERCARIO HORNACHUELOS"

AMBITO	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIFICABILIDAD m ² t/m ² s	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t
SECTOR SR-5	35.382,00	0,50	17.691,00

USO	TIPOLOGIA	% SUP. EDIFIC Si / Se.	SUP.EDIFICABLE Se: m ² t	COEF.PONDER Cp-TS	Si /Se x Cp-TS	Ao= Se x Cp UA
INDUST-TERCIAR	TERCIARIO	1,00	17.691,00	0,90	0,9000	15.921,90
TOTAL				Cph	0,900000	15.921,90

APROVECHAMIENTO MEDIO	E x Cph	0,45	UA/m ² s AD-2
AR T1	Ao / S	0,45	UA/m ² s AD-2

Cumplimiento regla Artículo 60.c) LOUA

En la siguiente tabla se comprueba que las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto son en todos los casos inferiores el 10%.

AREA DE REPARTO	SECTOR	DENOMINACIÓN	COEF. POND USO-TIPO Cp-T	COEF. POND LOCALIZAC Cp-L	APROVEC H. MEDIO UA/m ² s	CUMPLIMIENTO DIFERENCIAS ART. 60.C
AR S1	SECTOR SR-1	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	0,92150	1,00	0,46075	1,0000
AR S2	SECTOR SR-2	"RETAMALES SUR"	0,95500	1,00	0,42975	0,9327
AR S3	SECTOR SR-3	"RETAMALES OESTE"	1,06900	1,00	0,42760	0,9281
AR S4	SECTOR SR-4	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	0,98500	1,10	0,43340	0,9406
AR T1	SECTOR SR-5	"SECTOR TERCARIO HORNACHUELOS"	0,90000	1,00	0,45000	0,9767

General clasifica como suelo urbanizable sectorizado.(apartados 1.B y2 del Artículo del Decreto 2/2012).

6.6. 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 2016, es de **4.598 habitantes**, por tanto es aplicable el límite del 50% 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.

Atendiendo al apartado previsiones generales de programación y gestión establecida en las fichas de planeamiento, si bien el sector SUS/ SR 03 "RETAMALES OESTE" tiene un plazo para 10 años al no establecerse periodos de ocho años en la programación general, verificamos la adecuación de del PGOU de Hornachuelos a la Norma 45 del POTA, para la totalidad del suelo de crecimiento previsto en el PGOU..

CRECIMIENTO POBLACIONAL

Determinación de la población base de cálculo: **4.598 habitantes** (Padrón año 2016) 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..

-No se computan las viviendas previstas del Plan Intermunicipal "El Acebuchal" dentro del municipio de Hornachuelos ya que se trata de un asentamiento urbanístico que el Planeamiento

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

SECTOR / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	Nº MAX VIVIENDAS
SUO/SR 01/AR O2/PU	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	70.577,32	59
SUS/ SR 01/AR S1/PP	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00	194
SUS/ SR 02/AR S2/PP	"RETAMALES SUR"	53.649,00	136
SUS/ SR 03/AR S3/PP	"RETAMALES OESTE"	77.702,00	154
SUS/ SR 04/AR S4/PP	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	59.865,08	100
TOTAL 1º PERIODO		326.478,4	643

Calculamos el crecimiento poblacional = Viviendas previstas x índice = 643 x 2,4 = **1.543,20 habitantes**

Comprobamos el cumplimiento: 1.543,20 habit x 100/ 4.598 habit = **33,56 % < 50%**

Por tanto **se cumple** la Norma 45 P.O.T.A en relación al crecimiento poblacional.

CRECIMIENTO SUPERFICIAL

Determinación de la superficie base de cálculo: Suma del suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

	ZONA núcleo Hornachuelos	SUPERFICE m ²
CH	CASCO HISTÓRICO	60.474,21
PP	PARCELACIÓN POPULAR	302.190,65
MC	MANZANA CERRADA	76623,72
AD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	84.930,16
AI	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	311.842,76
T	TERCIARIO	12.538,25
I	INDUSTRIAL	110.414,91
SG	SISTEMAS GENERALES. (SUC)	112.495,46
Núcleos secundarios POBLADOS		0,00
Núcleo MESAS DE GUADALORA		169.545,91
Núcleo CÉSPEDES		134.545,16
Núcleo BEMBEZAR		111.549,08
Núcleo PUEBLA DE LA PARRILLA		83.787,61
Núcleo SAN CALIXTO		19.165,76
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		1.590.103,64

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ARI / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
SUNC/ARI R1/AR-N1/ED	"MIRADOR DEL EMBALSE"	9.102,00
SUNC/ARI R2/AR-N2/ED	"MIRADOR DEL PARQUE"	2.380,00
SUNC/ARI R3/AR-N3/ED	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	3.637,00
SUNC/ARI R4/AR-N4/PERI	"TRASERA DE RETAMALES"	23.606,00
SUNC/ARI R5/AR-N5/PU	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"	7.841,76
SUNC/ARI R6/AR-N6/ED	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	16.370,00
SUNC/ARI R7/AR-N7/ED	"RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	7.526,00
SUNC/ARI I1/AR-N8/ED	"INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	3.992,00
Total SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		74.454,76

Total Superficie base de cálculo SUC + SUNC= 1.590.103,64 + 74.454,76 = 1.664.558,40 m²

Para el cómputo de la superficie de crecimiento sumamos la superficie de los sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado, excluimos los siguientes suelos conforme a la al Instrucción 1/2014 :

- los sectores de uso global industrial
- No se computa la superficie del sector Intermunicipal "El Acebuchal" dentro del municipio de Hornachuelos ya que se trata de un asentamiento urbanístico que el Planeamiento General clasifica como suelo urbanizable sectorizado.(apartados 1.B y2 del Artículo 18 del Decreto 2/2012).

SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

SECTOR / AREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m ²
SUO/SR 01/AR O2/PU	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	70.577,32
SUS/ SR 01/AR S1/PP	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00
SUS/ SR 02/AR S2/PP	"RETAMALES SUR"	54.484,00
SUS/ SR 03/AR S3/PP	"RETAMALES OESTE"	77.702,00
SUS/ SR 04/AR S4/PP	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	59.865,08
SUS/ ST 01/AR S5/PP	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"	35.382,00
TOTAL SUELO RBANIZABLE		362.695,40

Total Superficie de crecimiento=362.695,40 m²

Comprobamos el cumplimiento $362.695,40 \times 100 / 1.664.558,40 = 21,79 \% < 50\%$

Por tanto **se cumple** la Norma 45 P.O.T.A en relación al crecimiento superficial.

6.7. 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 de los 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. En el caso de que en la zonificación existan subzonificación se establecerá la edificabilidad neta proporcionalmente según las superficies de cada subzonificación.

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 /m ² s	TECHO EDIFICABLE M ²	EDIFICAB. GLOBAL m ² /m ² s
CH	CASCO HISTÓRICO	60.474,21	39.795,12	1,70	67.651,70	1,12
PP	PARCELACIÓN POPULAR	302.190,65	161.216,33	1,80	290.189,39	0,96
CA	COLONIA AGRARIA	518.593,52	260.657,87	0,80	208.526,30	0,40
MC	MANZANA CERRADA	76.623,72	35.971,75	1,60	57.554,80	0,75
AD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	84.930,16	61.921,05	0,85	52.632,89	0,62
AI	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	311.842,76	232.466,22	0,34	79.038,51	0,25
I	INDUSTRIAL	110.414,91	61.118,30	1,00	61.118,30	0,55
T	TERCIARIO	12.538,25	6.284,91	1,00	6.284,91	0,50

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:

- Superficie de espacios libres y equipamientos locales incluidos en la delimitación de la zona de suelo urbano obtenida de los planos de ordenación estructural. Por tanto no se incluyen los Sistema Generales
- 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:

		SUPERFICIE GLOBAL m ² s	EDIFC. GLOBAL m ² /m ² s	TECHO EDIFICABLE m ² t	ESPACIOS LIBRES m ² s	EQUIPAMIENTOS m ² s	TOTAL DOTACIONES m ² s	MEDIA DOTACIONAL m ² S/m ² t
CH	CASCO HISTÓRICO	60.474,21	1,12	67.731,12	4.286,73	5.395,00	9.681,73	0,14
PP	PARCELACIÓN POPULAR	302.190,65	0,96	290.103,02	11.045,63	29.215,00	40.260,63	0,14
CA	COLONIA AGRARIA	518.593,52	0,4	207.437,41	55.379,58	50.023,00	105.402,58	0,51
MC	MANZANA CERRADA	76623,72	0,75	57467,79	7.306,55	9.123,00	16.429,55	0,29
AD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	84.930,16	0,62	52.656,70	8.314,00	3.118,00	11.432,00	0,22
AI	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	311.842,76	0,24	74.842,26	25.006,10	21.423,00	46.429,10	0,62
I	INDUSTRIAL	110.414,91	0,55	60.728,20	10.314,00	4.213,00	14.527,00	0,24
T	TERCIARIO	12.538,25	0,5	6.269,13			0,00	0,00

Teniendo en cuenta que el uso terciario se circunscribe a una pequeña franja de suelo anexa a Sistemas generales, adoptaremos por similitud la media dotacional dela zonificación Industrial.

Reflejando MEDIA DOTACIONAL de cada zonificación por la cuota que resulte entre la superficie dotacional incluida y cada 10 m² dl 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 HISTÓRICO	14,00
PP	PARCELACIÓN POPULAR	14,00
CA	COLONIA AGRARIA	51,00
MC	MANZANA CERRADA	29,00
AD	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	22,00
AI	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	62,00
I	INDUSTRIAL	24,00
T	TERCIARIO	24,00

7_ LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Con la aprobación de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se ha superado el concepto residual que se 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 de las 4 categorías o grupos establecidos en la LOUA: 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 Hornachuelos recoge en la ordenación del suelo no urbanizable una serie de elementos singulares protegidos que se distribuyen por todo el territorio, los cuales son recogidos en el correspondiente "Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos".

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.

7.1 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:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN. PARQUE NATURAL DE LA SIERRA DE HORNACHUELOS. (OE)

Se recoge en este tipo de suelo todo el ámbito del término de Hornachuelos que se encuentra dentro de los límites del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos, espacio incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), aprobada por la Ley 2/1989, de 18 de Julio.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 13 y 18 de la Ley 2/1989, de 18 de julio y mediante el Decreto 252/2003, de 9 de septiembre., se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), normativas específicas que regulan los usos dentro de los límites del Parque Natural.

La Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad 42/2007, sustituye a la antigua Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres.

En cumplimiento de la Directiva Hábitats y de la mencionada Ley 42/2007, de 13 de diciembre de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el Parque Natural Sierra de Hornachuelos se incluyó en la lista de LIC de la región biogeográfica mediterránea y se declaró Zona de Especial Conservación (ZEC) ES0000050 Sierra de Hornachuelos por medio del Decreto 493/2012, de 25 de septiembre. A su vez, ha sido, declarado Zona de Especial Protección para las Aves con arreglo a la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestres, derogada por la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y el Consejo, de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. Esta ZEC tiene la consideración de espacio protegido Red Natura 2000 según lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

El Título I de dicha Ley 42/2007 alude al planeamiento de los recursos naturales y mantiene como instrumentos básicos del mismo los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

El Artículo 16. establece que " Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales son el instrumento específico para la delimitación, tipificación, integración en red y determinación de su relación con el resto del territorio, de los sistemas que integran el patrimonio y los recursos naturales de un determinado ámbito espacial, con independencia de otros instrumentos que pueda establecer la legislación autonómica"

El Artículo 18.2 determina que “cuando los instrumentos de ordenación territorial, urbanística, de recursos naturales y, en general, física, existentes resulten contradictorios con los Planes de Ordenación de Recursos Naturales deberán adaptarse a éstos. En tanto dicha adaptación no tenga lugar, las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre dichos instrumentos.

Así, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión constituyen los instrumentos de ordenación del Parque Natural de la Sierra de Hornachuelos. Las estrategias del PORN se materializan a través de una serie de criterios y directrices, así como mediante el establecimiento de una normativa específica para el espacio. El Plan Rector de Uso y Gestión contiene la regulación específica de los distintos usos y actividades compatibles en el espacio, así como las directrices básicas para la gestión del mismo. Conforme a todo ello se redacta la normativa del PGOU para este tipo de suelo.

La relación entre estos Planes y las demás figuras de planeamiento territorial o urbanístico viene fijada con claridad en la propia norma básica ya que la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (LPNB), prescribe que los planes urbanísticos no pueden contradecir las normas de protección de los parques naturales (PORN y PRUG) y deben supeditarse en todo caso a sus determinaciones.

Por otra parte, el Decreto 15/2011, de 1 de febrero, por el que se establece el régimen general de planificación de los usos y actividades en los parques naturales y se aprueban medidas de agilización de procedimientos administrativos, dispone, entre otros aspectos, que existen ciertas actividades que no requerirán autorización de la Consejería competente, por no poner en peligro los valores objeto de protección del espacio. Dichas actividades serán objeto de comunicación previa. Así, la normativa del PGOU contempla una serie de usos que se consideran “permitidos o autorizables”, necesitando comunicación previa o autorización en función de lo dispuesto en dicho Decreto.

La zonificación propuesta para el Parque Natural Sierra de Hornachuelos tiene como finalidad el delimitar distintas zonas sobre las que establecer una ordenación de usos y aprovechamientos específica. En dicha zonificación se distinguen:

1. Zonas de Reserva. Zonas A.

Estas zonas constituyen el máximo nivel de protección.

2. Zonas de Regulación Especial. Zonas B.

Estas zonas ocupan la mayoría de la superficie del Parque Natural e incluyen aquellos espacios con un valor ambiental alto que albergan aprovechamientos diversos, principalmente primarios y vinculados a recursos renovables.

3. Zonas de Regulación Común. Zonas C.

Incluye aquellas áreas con valor ambiental medio o bajo, en las que tienen lugar usos y actividades de diversa naturaleza, en cuanto a calidad e intensidad.

Sin embargo, el criterio que se ha venido poniendo en práctica en toda la Provincia de Córdoba para los PGOU de términos municipales que contengan Parques Naturales, es que la zonificación de los mismos no ha de ser trasladada a la ordenación del PGOU, puesto que dicho “traslado” ha de ser común para todos los municipios que compartan territorios dentro del mismo Parque Natural. En el caso concreto que nos ocupa que es Hornachuelos, la regulación urbanística del Parque según su propia zonificación debe casar con la regulación urbanística que realicen los términos de Posadas, Almodóvar del Río, Villaviciosa y Córdoba, por los que se extiende el Parque Natural de La Sierra de Hornachuelos. Hasta que dicha regulación común no sea estandarizada o dirigida por el órgano o los órganos competentes, el PGOU de Hornachuelos se limita a regular todo el ámbito del Parque con una misma normativa para las 3 subzonas A, B y C, existiendo por tanto situaciones en las que el PGOU pueda ser más permisivo de lo que se establece en el PORN y en el PRUG, lo cual se resuelve con la prevalencia del PORN y el PRUG tal y como se establece en la Ley básica anteriormente comentada.

Para comprender la relevancia de este tipo de suelo en el ámbito municipal es conveniente aclarar que el 81,50% de la superficie del Parque se encuentra dentro de los límites del Término Municipal de Hornachuelos.

Las características naturales de este espacio Protegido, y por tanto de este tipo de suelo marcan un carácter conservador y proteccionista en la normativa reguladora de usos: sus montañas de relieves suaves están colonizadas por vegetación mediterránea bien conservada, con formaciones boscosas, adehesadas, de matorral noble, o bosques de galería a lo largo de los cursos de agua. La fauna se encuentra muy bien conservada. La excelente cobertura vegetal ha permitido el mantenimiento de una cuantiosa e interesante comunidad de vertebrados, entre la que destaca el lince, el buitre negro o la cigüeña negra.

Este tipo de suelo presenta además multitud de elementos construidos con valor patrimonial que han sido protegidos desde el Plan General, tales como el conjunto arquitectónico de San Calixto, su Iglesia que es bien inscrito con catalogación general, un número muy importante de cortijos y haciendas, multitud de fuentes como la Fuente del Valle, la Fuente del Conejo, y molinos harineros como el conocido Molino de la Paloma. Además este tipo de suelo presenta también una densa red de vías pecuarias, senderos y caminos públicos sobre los que deberán apoyarse los usos recreativos y turísticos.

La regulación de usos edificatorios busca el equilibrio entre la conservación de los valiosísimos recursos naturales y culturales que alberga el parque y el desarrollo de las actividades económicas que se sustentan en él, como son la actividad cinegética por encima de todas, y las explotaciones pecuarias entre otras.

El usos público relacionado con la gestión del Parque, y las actividades de turismo y recreo sostenible, se contemplan en la normativa como usos autorizables que han de estar promovidos y facilitados por el PGOU, pues constituyen uno de los pilares fundamentales sobre los que ha de desarrollarse la economía y el empleo del término municipal.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN LIC- BARRANCOS RÍO RETORTILLO (OE)

El PGOU otorga a este tipo de suelo el régimen de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora las determinaciones de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres, creando la red de espacios protegidos de España que pertenecen a la denominada RED NATURA 2000.

Así, Barrancos del Río Retortillo se incluyó en la lista de Lugares de Interés Comunitario (LIC) de la región biogeográfica mediterránea por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006. La Ley determina que 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.

El LIC Barrancos del río Retortillo (ES6130013) comprende los terrenos situados en el entorno del río Retortillo, que limita con la provincia de Sevilla, al sureste del término municipal de Hornachuelos y al sur del embalse del mismo río.

Su declaración como LIC se debe a la presencia de los hábitat de matorral de interés comunitario, entre los que destacan los brezales, junto con los bosques de coníferas y bosques esclerófilos y sobre todo a la presencia del Lince (*Lynx pardinus*), especie emblemática en peligro de extinción que figura en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE. Se trata de un espacio cuya vulnerabilidad, según el riesgo de amenaza de los hábitats naturales, se considera muy bajo, sobre todo por su difícil acceso.

Algunas de las características que se encuentran descritas y esquematizadas sobre este LIC son las siguientes:

- Superficie: 507,68 Ha
- Mamíferos que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Lynx pardinus*
- Clases de Hábitat (% de cobertura)
 - Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga: 47%
 - Bosques de coníferas: 39%
 - Bosques esclerófilos: 13%
 - Áreas cultivadas no boscosas con plantas leñosas: 1%
 - COBERTURA TOTAL: 100 %
- Vulnerabilidad:
 - Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitats naturales:

La Declaración como Zonas de Especial Conservación ZEC de los lugares incluidos en la lista de Lugares de Importancia Comunitaria, se lleva a cabo por parte de los Estados miembros. En el caso español, las declaraciones procedentes las realizan cada Comunidad Autónoma. Las declaraciones se han ido realizando durante los últimos años y así, ya han sido declaradas 164 ZEC de los 190 LIC que había en la lista.

Sin embargo, aún no ha tenido lugar la declaración como ZEC del LIC Barrancos del Río Retortillo, no existiendo por tanto Plan de Gestión de este espacio, cuya orden de declaración se encuentra actualmente en Borrador.

El Planeamiento urbanístico debe regular los usos edificatorios dentro de los límites de cada espacio con la premisa que dicta la ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad: la regulación de usos debe respetar las exigencias ecológicas de los tipos de hábitats naturales y de las especies presentes, evitando el deterioro de los hábitat naturales y de los hábitat de las especies, así como las alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable en lo que respecta a los objetivos de dicha ley. Así, la regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la conservación de los valores naturales que motivaron su declaración como LIC, que son los hábitats de interés comunitario presentes y el lince. Por ello el planeamiento procurará la preservación de este espacio evitando, en la mayor medida posible, la interferencia antrópica provocada por construcciones, edificaciones o instalaciones para no malograr su funcionalidad como hábitat para el lince.

Todo ello ha sido el eje que ha marcado la decisión en cuanto a la regulación de usos propuesta en el PGOU, si bien, es necesario aclarar, que tal y como se establece en la legislación, en el caso de que dicha normativa entrara en conflicto con la regulación contenida en el futuro instrumento de planificación una vez declarado como ZEC, el PGOU deberá adaptarse al mismo instrumento, al igual que sucede con los PORN y los PRUG de los Parques Naturales.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ZEC- GUADIATO- BEMBÉZAR (OE)

Al igual que en el caso anterior, el PGOU otorga a este tipo de suelo el régimen de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora las determinaciones de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres, creando la red de espacios protegidos de España que pertenecen a la denominada **RED NATURA 2000**.

Así, Guadiato-Bembézar (ES6130007) se incluyó en la lista de Lugares de Interés Comunitario (LIC) de la región biogeográfica mediterránea por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006 y se declaró ZEC por medio del Decreto 110/2015, de 17 de marzo. La declaración de esta ZEC conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía e integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000.

La ZEC Guadiato Bembézar se corresponde con los terrenos situados tanto al norte del Parque Natural Sierra de Hornachuelos hasta el límite norte del término municipal, como al sureste del Parque Natural hasta el límite con la provincia de Posadas.

Su declaración se debe a la presencia de un gran número de hábitat de interés comunitario, entre los que destacan los Brezales, Maquis y Garriga o los bosques esclerófilos, así como a la presencia de numerosas especies animales incluidas en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE y en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE, como la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), el lobo (*Canis lupus*) o el lince (*Lynx pardinus*), entre otros. Se trata en definitiva de un espacio que reúne las mismas características que el Parque Natural Sierra de Hornachuelos al que rodea y complementa, y por tanto presenta similar calidad e importancia.

Algunas de las características que se encuentran descritas y esquematizadas sobre esta ZEC son las siguientes:

- Superficie: 114.513,96 Ha
- Aves que figuran en el Anexo I de la Directiva 79/409/CEE:
 - *Ciconia nigra*
 - *Gyps fulvus*
 - *Aquila chrysaetos*
 - *Hieraaetus fasciatus*
 - *Aquila heliaca Adalberto*
- Mamíferos que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Canis lupus*
 - *Lutra lutra*
 - *Lynx pardinus*
- Anfibios y Reptiles que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Mauremys leprosa*
- Peces que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Chondrostoma polylepis*
 - *Rutilus alburnoides*
 - *Cobitis taenia*
- Invertebrados que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Oxygastra curtisii*
 - *Gomphus graslini*
- Plantas que figuran en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE:
 - *Silene mariana*
- Clases de Hábitat (% de cobertura)
 - Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga: 43%
 - Pastizales áridos. Estepas: 2%
 - Cultivos extensivos de cereal (incluyendo los que alternan con barbecho): 1%

- Bosques de coníferas: 15%
- Bosques esclerófilos: 15%
- Bosques mixtos: 1%
- Monocultivos forestales artificiales: 7%
- Áreas cultivadas no bocosas con plantas leñosas: 16%
- COBERTURA TOTAL: 100 %

- Vulnerabilidad:

- La mayor vulnerabilidad actualmente es la falta de continuidad en los trabajos de mejora, conservación y limpieza de las grandes zonas de repoblaciones forestales.
- Muy vulnerable a los incendios forestales.
- Zona de hábitat del lobo, muy vulnerable debido al gran número de monterías y rehalas en este territorio.
- Gran cantidad de pequeñas explotaciones mineras, periódicas, a cielo abierto.
- Realización de competiciones automovilísticas en parte de las carreteras que atraviesan la zona oriental de esta zona.
- Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitat naturales (Distribución de la superficie en grados de amenaza):
 - 5% : Muy Alto
 - 5% : Alto
 - 1% : Moderado
 - 10% : Bajo
 - 79% : Muy Bajo

El plan de Gestión de la ZEC Guadiato-Bembézar (ES6130007) fue aprobado por la Orden 11 de mayo de 2015. Dicho Plan de Gestión constituye elemento central del régimen de protección y gestión y medidas de conservación de dicha ZEC. Según el artículo 4 del Decreto 110/2015, el Plan de Gestión contiene una caracterización general de la ZEC, la identificación de las prioridades de conservación, un análisis de las presiones y amenazas, los objetivos, las medidas de conservación y el sistema de evaluación.

La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo ha de cumplir con el contenido de dicho Plan de Gestión, procurando el respeto y el mantenimiento de los valores naturales que han motivado la declaración de dicha ZEC, que son los hábitats presentes y las especies faunísticas que viven en ellos. Por ello el planeamiento procurará la preservación de este espacio evitando, en la mayor medida posible, la interferencia antrópica provocada por construcciones, edificaciones o instalaciones.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ZEC. GUADALQUIVIR-TRAMO MEDIO (OE)

El PGOU otorga a este tipo de suelo el régimen de Suelo No Urbanizable de Especial Protección en base a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que incorpora las determinaciones de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y de la Directiva 2009/147/CE del

Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres, creando la red de espacios protegidos de España que pertenecen a la denominada **RED NATURA 2000**.

Así, Guadalquivir-Tramo Medio (ES6130015), se incluyó en la lista de Lugares de Interés Comunitario (LIC) de la región biogeográfica mediterránea por Decisión de la Comisión Europea de 19 de julio de 2006 y se declaró ZEC por medio del Decreto 113/2015, de 17 de marzo. La declaración de esta ZEC conlleva su inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía e integración en la Red Ecológica Europea Natura 2000.

Su declaración se debe a la presencia de los hábitat riparios de interés comunitario: Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba* y Galerías ribereñas termomediterráneas (*Nerio-Tamaricetea*) y del sudoeste de la península ibérica (*Securinegion tinctoria*). Se trata de un espacio cuya vulnerabilidad, según el riesgo de amenaza de los hábitats naturales, se considera entre alto y muy alto; la representatividad de estos hábitats se considera buena, su superficie relativa (relación entre la superficie cubierta por el hábitat en el lugar y la superficie total del territorio nacional cubierta por el mismo tipo de hábitat) entre 0-2% y el grado de conservación se califica como bueno.

Esquemáticamente, sus características son:

- Superficie: 2700,36 Ha
- Clases de Hábitat (% de cobertura)
 - Cuerpos de agua continentales: 18%
 - Brezales. Zonas arbustivas. Maquis y Garriga: 1%
 - Pastizales áridos. Estepas: 1%
 - Cultivos extensivos de cereal (incluyendo los que alternan con barbecho): 1%
 - Otros terrenos de cultivo: 23%
 - Bosques decíduos de hoja ancha: 48%
 - Áreas cultivadas no boscosas con plantas leñosas: 6%
 - Otros territorios (incluyendo Ciudades, Pueblos, Carreteras, Vertederos, Minas, Zonas industriales,...): 2%
 - COBERTURA TOTAL: 100 %
- Vulnerabilidad:
 - Vulnerabilidad del espacio según riesgo de amenaza de los hábitats naturales:
 - Muy bajo 4%
 - Bajo 7%
 - Moderado 2%
 - Alto 48%
 - Muy alto 38%

El plan de Gestión de la ZEC Guadalquivir-Tramo Medio (ES6130015), fue aprobado por la Orden 12 de mayo de 2015. Dicho Plan de Gestión constituye elemento central del régimen de protección y gestión y medidas de conservación de dicha ZEC. Según el artículo 4 del Decreto 110/2015, el Plan de

Gestión contiene una caracterización general de la ZEC, la identificación de las prioridades de conservación, un análisis de las presiones y amenazas, los objetivos, las medidas de conservación y el sistema de evaluación.

Este espacio coincide en parte con el suelo clasificado como SNU-EP Dominio Público Hidráulico, correspondiente a las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre (5 metros de anchura medidos horizontalmente a cada margen del cauce). Sin embargo, no todo el espacio declarado ZEC coincide con la zona de Dominio Público Hidráulico, tal y como se especifica en el apartado 2.1.1 del Plan de Gestión de la ZEC: *“su delimitación se ajusta en gran medida al Dominio Público Hidráulico (DPH) de los ríos que se encuentran deslindados, en el caso de las aguas continentales. No obstante, la precisión de escala realizada sobre estos límites ha seguido preferentemente criterios de delimitación ecológicos, de forma que la lámina de agua del río y la vegetación de ribera paralela a la misma queden dentro del espacio protegido. La aplicación de estos criterios implica que puedan quedar incluidos dentro de la ZEC, además del DPH, terrenos de titularidad privada o de otras entidades públicas”*.

El PGOU por tanto, establece una regulación normativa similar, aunque con alguna leve diferencia con respecto al SNU-EP Dominio Público Hidráulico, y en todo caso, los terrenos del ZEC incluidos en el Dominio Público Hidráulico estarán sujetos a la regulación para dicho tipo de suelo, siendo la regulación del ZEC aplicable en aquellos terrenos que, por causas ecológicas, sobrepasen los límites de dicho Dominio Público.

En todo caso, la regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo ha de cumplir, además de lo dispuesto en la Ley de Aguas, con el contenido del mencionado Plan de Gestión, procurando el respeto y el mantenimiento de los valores naturales que han motivado la declaración de dicha ZEC, que son los hábitats riparios presentes y las especies faunísticas que viven en ellos.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN MONTE PÚBLICO (OE)

En lo que respecta al Patrimonio Público Forestal de Andalucía, el municipio de Hornachuelos contiene una extensa superficie que, de acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación mediante Ley 10/2006, de 28 de abril, la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante decreto 208/1997, de 9 de septiembre, se consideran dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y con la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección (artículo 27 de la ley 2/92) por legislación específica.

Así, el PGOU, cumpliendo con el artículo 27 de la Ley 1/1992, pero también con la propia LOUA art. 46, que establece que los suelos que constituyan dominio público natural pertenecen a la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, ha clasificado todos los terrenos pertenecientes al demanio forestal dentro de dicha categoría.

Según la información facilitada por la Delegación de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente existen varios Montes de Dominio Público; los montes sujetos a consorcios y/o convenios son montes privados, y por tanto en ellos no concurre el supuesto de hecho previsto ni en el artículo 27 de la Ley 2/1992 ni en la LOUA artículo 46, de constituir dominio público forestal (D.P. natural, según LOUA). De

ahí que el planeamiento urbanístico no pueda incluirlos dentro de una categoría de suelo “tasada” (especial protección por legislación específica) ya que ello supondría una extralimitación que daría lugar a una resolución desfavorable por parte del órgano que aprueba definitivamente los PGOU.

Sin embargo, la mayoría de los Montes Públicos de Hornachuelos se encuentran dentro de los límites de otras figuras de protección, como las ZECs y el Parque Natural Sierra de Hornachuelos. En estos casos, el PGOU ha optado por grafiar únicamente el perímetro de dichos Montes Públicos, de modo que la regulación de usos deberá ser la asignada para el Parque Natural o para la ZEC en cuestión, pero siempre dentro del marco establecido en la legislación en materia de Montes.

Aquellos Montes Públicos que no se emplazan sobre ningún otro espacio protegido por otra legislación ambiental sectorial, quedan recogidos en el PGOU como Suelo no Urbanizable de Especial Protección Monte Público, tipo de suelo al que se le asigna una normativa de usos acorde a su carácter de espacio recogido en la Ley Forestal o de Montes.

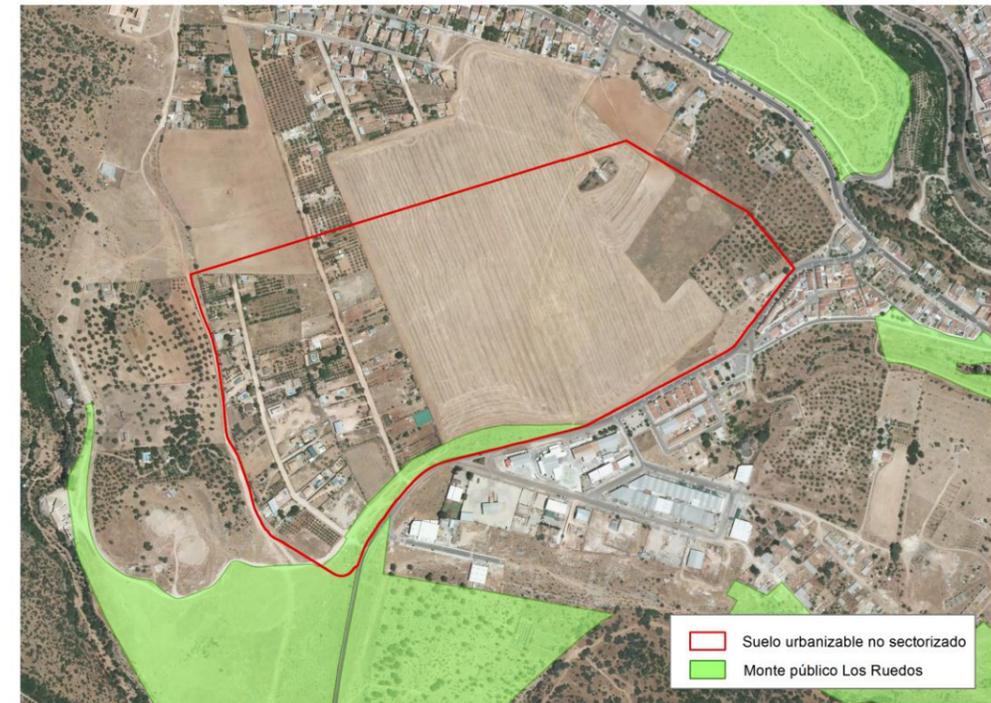
En Hornachuelos, y según la Información facilitada por la Consejería de Medio Ambiente, existe un Monte Público cuya mayor superficie se halla fuera de los límites de otro espacio protegido; se trata del Monte Público “Los Ruedos” propiedad del Ayuntamiento, cuya peculiar delimitación sortea el suelo urbano del núcleo principal de Hornachuelos. Dicho Monte Público se reparte entre la zona norte del municipio, el Cerro de las Erillas, así como al sur del Polígono de la Vaquera, hasta el Bembézar bordeando al norte el Paraje de las Cruces.

El espacio incluido en terrenos catalogados como Monte Público se ha grafiado con color anaranjado-marrón o bien solo con el perímetro en el mismo color. Así, existen dos casos en los que los Montes públicos se grafían únicamente con su perímetro, que son:

- cuando el monte público se emplaza en el interior de otros suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica, como hemos explicado con anterioridad.
- en el caso de una pequeña franja que pisa el sur del suelo urbanizable propuesto en el núcleo principal de Hornachuelos.

Por otro lado, se han detectado pequeños conflictos entre los límites de dicho Monte Público y los límites del suelo urbano y urbanizable aprobado por las Normas Subsidiarias que se revisan y/o sus Innovaciones posteriores. Así, no puede existir terreno clasificado como SNU-EP Monte Público si ese espacio queda dentro de los límites del suelo urbano o urbanizable aprobado, pertenencia que se materializa mediante el correspondiente procedimiento, mediante el cual, paralelamente, se ha de desafectar el Monte Público afectado.

Como hemos comentado con anterioridad y como se aprecia en la imagen, la nueva propuesta del PGOU relativa al crecimiento del núcleo principal (perímetro en color rojo) pisa una mínima superficie de este Monte Público (en color verde). En concreto, es el sector urbanizable no sectorizado SUNS/AMB 01 /PS “Residencial ladera Sur” el que incluye en su interior una pequeña parte de dicho Monte Público.



Los límites del Monte Público se alargan a modo de lengua recogiendo una franja de terreno muy estrecha junto a la carretera que da acceso al núcleo (carretera de Palma del Río o CO- 5312) y que discurre al norte del Polígono La Vaquera. Carece de sentido que dicha franja de terreno siga perteneciendo al Monte Público pues presenta escasísima vegetación, no cumple función forestal alguna y su clasificación como suelo urbanizable cuenta con toda la lógica y fundamento planificador, pues de no ser así, quedaría como espacio residual al margen del crecimiento natural de la ciudad, entre dos ámbitos urbanos.

Durante la tramitación del PGOU y según informe del Organismo competente se procederá a la desafectación de dichas superficies para poderlas clasificar como suelo urbanizable no sectorizado.

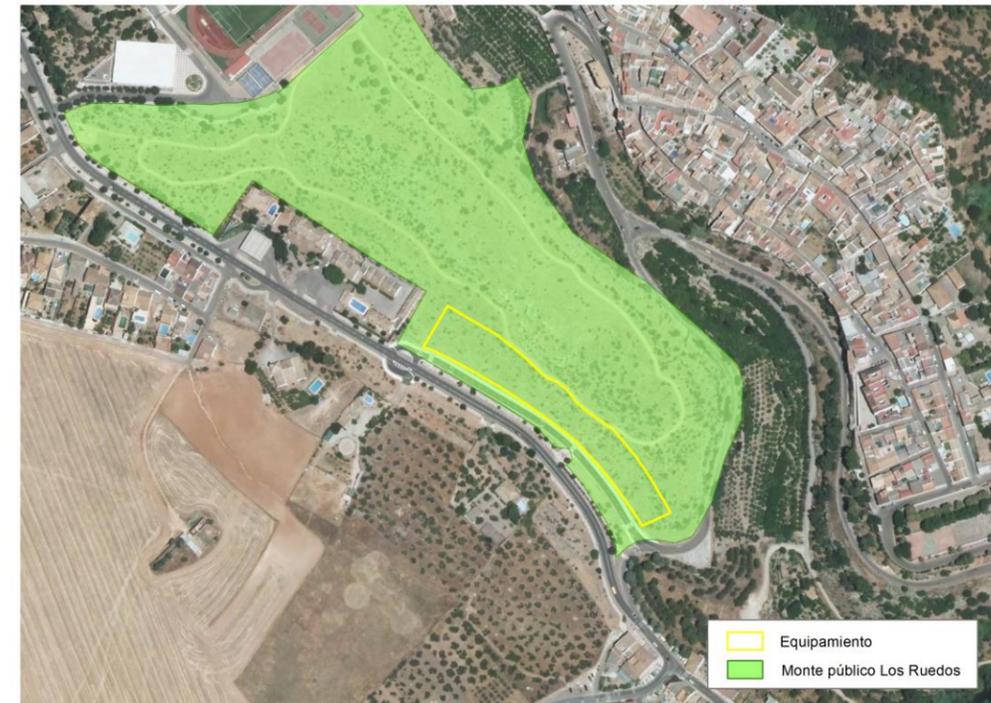
Desde el PGOU se indica que la futura sectorización de este suelo y su desarrollo urbanístico han de prever la ordenación de este ámbito delimitando una banda de zonas verdes que abarque la superficie que ahora pertenece al Monte Público, e incluso la amplíe, debiendo conservar la vegetación que está presente. Estas zonas verdes, harán a su vez de colchón de separación entre la zona residencial y el polígono industrial de La Vaquera que se emplaza al otro lado de la carretera.

De los planos se deduce también que el SGIS/AMB 01 “Arco Viario Oeste” que se diseña para dar continuidad y comunicación interna a la nueva ciudad con la villa antigua, así como para descongestionar la afluencia de tráfico por la carretera de San Calixto, tiene un punto de conexión en su límite sur, donde enlaza con la carretera de Palma del Río, de entrada a Hornachuelos que entra en conflicto con los límites de Los Ruedos. Esta pequeña superficie habrá de desafectarse igualmente para permitir así esta conexión que resulta estrictamente necesaria para viabilizar el crecimiento racional de la ciudad.



Sin embargo, el sector que afecta a dicha estrecha franja perteneciente al monte público Los Ruedos, se ha clasificado como Suelo Urbanizable no sectorizado, de modo que necesita para su desarrollo un proyecto de sectorización, el cual estará sometido a evaluación ambiental, según el apartado 12.6 de la LOUA.

Otro enclave conflictivo es el del espacio adyacente a la Carretera de San Calixto, donde se han ido asentando usos relacionados con esta vía y con la ciudad (estación de servicio, hotel...). Con el objetivo de darle continuidad a estos usos, y promover el transporte colectivo y el turismo, se ha clasificado una superficie perteneciente el Monte Público como Sistema General de Equipamiento SGEQ/AMB 05 "San Calixto" cuya finalidad ha de ser la de servir como "nodo" de comunicación, que constituya la "puerta de entrada" tanto al Parque Natural como a la Villa antigua de Hornachuelos. Este Sistema General se dibuja sobre suelo perteneciente al Monte Público Los Ruedos, careciendo de vegetación, el cual deberá ser desafectado.



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 Hornachuelos no se encuentra deslindada en su mayor parte, el trazado en los planos de aquellas que están sin deslindar sólo puede revestir carácter orientativo.

A continuación se enumeran y se señalan las dimensiones las vías pecuarias cuyo trazado discurre por el T.M. de Hornachuelos según la clasificación aprobada por orden ministerial de 5 de marzo de 1956, y que aparecen grafiadas en los planos de información y de ordenación. Las correspondientes descripciones se encuentran expuestas en la Memoria de Información del Presente PGOU.

Nº1.- CAÑADA REAL SORIANA

Le corresponde a esta vía pecuaria, una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 mts), y tiene un recorrido aproximado de unos veinte kilómetros (20.000 mts), dentro de éste término municipal.

Se encuentra deslindada en tres tramos, que son los siguientes:

- Deslindada desde la línea de términos Hornachuelos- Posadas, hasta el Puente del Cambuco, por Resolución del 24 de febrero de 2003. La longitud deslindada es de: 4.269 metros. y la anchura de 75,22 metros.
- Deslindada desde el Puente del Cambuco, hasta la presa de Bembézar, por Resolución del 8 de febrero de 2005. La longitud deslindada es de 1.985,2049 metros y la anchura de 75,22 metros.
- Deslindada desde el cordel de las Palmillas hasta el cortijo Santiesteban.

Nº2.- CAÑADA DE CÓRDOBA A SEVILLA

Le corresponde una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 mts), y tiene un recorrido aproximado, dentro de este término municipal de Hornachuelos, de unos ocho kilómetros (8.000 mts).

Nº3.- CAÑADA DE LA JARA

Le corresponde una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 mts), y tiene un recorrido de unos cinco kilómetros (5.000 mts) dentro del término municipal de Hornachuelos.

Nº4.- CORDEL DE EL ÁGUILA

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene una longitud aproximada de unos once kilómetros (11.000 mts).

Se encuentra deslindada en el tramo que va desde su inicio hasta la Fuente del Puerco, por Resolución de 3 de mayo de 2002. La Longitud deslindada es de 3.137 metros y la anchura de 37,61 metros.

Nº5.- CORDEL DE LAS ZAHURDILLAS

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene una longitud aproximada de unos cuatro kilómetros (4.000 mts).

Nº6.- CORDEL DE LAS CRUCES

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene una longitud aproximada de unos tres kilómetros y medio (3.500 mts).

Nº7.- CORDEL DEL VADO DEL CAÑAMO O DE LAS LADERAS

Tiene un recorrido muy corto que no llega al medio kilómetro, y le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts).

Nº8.- CORDEL DE PUENTE QUEBRADA

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts).

Nº9.- CORDEL DE LA VAQUERA

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetro (37,61 mts), y tiene una longitud aproximada de un kilómetro y medio (1.500 mts).

Nº10.- CORDEL DE LAS PALMILLAS

Después de cruzada la expresada carretera, continúa con los mismos linderos, dejando el Cementerio a la derecha y siguiendo hacia el Norte, deja por la derecha los olivares del unos trece kilómetros (13.000 mts).

Se encuentra deslindado en el tramo que va desde la carretera CO-142 hasta la Cañada Real Soriana, por Resolución de 26 de marzo de 2002. La longitud deslindada es de 1.432 metros y la anchura de 37,61 metros.

Nº11.- CORDEL DE LAS HERRERÍAS

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene una longitud aproximada de unos trece kilómetros (13.000 mts).

Nº12.- CORDEL DEL CORTIJILLO DE GUADALORA O DE LA VEGUILLA

Tiene un corto recorrido de poco más de medio kilómetro (500 mts), y le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts).

Nº13.- CORDEL DE POSADAS A PEÑAFLORES

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene un recorrido aproximado dentro de este término municipal de unos diez kilómetros (10.000 mts).

Nº.-14 VEREDA DE NAVALDURAZNO

Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts), y tiene una longitud aproximada, de unos once kilómetros (11.000 mts).

Nº15.- VEREDA DEL VADODEL BUJEO

Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts), y tiene una longitud aproximada de unos nueve kilómetros (9.000 mts).

Nº16.- COLADA DE LA VEGA DEL NEGRO

Tiene una anchura de doce varas, equivalentes a diez metros (10 mts), y su longitud aproximada es de unos dos kilómetros (2.000 mts).

Nº17.- COLADA AL CORTIJILLO DE GUADALORA

Antiguamente se llamó a esta servidumbre Colada del Molino del Agua.

Tiene una anchura de doce varas, equivalentes a diez metros (10 mts), y su longitud aproximada es de unos tres kilómetros (3.000 mts).

Nº 18.- COLADA DE LA ESTACIÓN

Tiene una anchura variable de seis a diez metros (6 a 10 mts), y su longitud aproximada es de unos cinco kilómetros (5.000 mts).

Nº19.- CORDEL DE FUENTE OBEJUNA

Le corresponde una anchura legal de cuarenta y cinco varas, equivalentes a treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), y tiene un recorrido aproximado dentro del término de unos veintiséis kilómetros (26.000 mts).

Nº 20.- VEREDA DE POSADAS A LA CARDENCHOSA, POR LA ADELFIJA

Le corresponde una anchura legal de veinticinco varas, equivalentes a veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts), y tiene un recorrido de unos veintitrés kilómetros (23.000 mts).

Además, en el término de Hornachuelos se encuentran los siguientes lugares asociados:

DESCANSADERO ABREVADERO DE LA FUENTE DEL VALLE
 ABREVADERO DEL PUENTE DE GUADALORA
 ABREVADERO DE LA FUENTE DE LA ALMAJA
 ABREVADERO DE LA FUENTE DEL CONEJO

DESCANSADERO DEL ARROYO DE LAS AMALIAS
 ABREVADERO DEL VADO DEL CAÑAMO

En los planos de Ordenación se han identificado los trazados de las Vías pecuarias con las siguientes particularidades, algunas de ellas ya comentadas; son las siguientes:

- Los tramos deslindados se representan con una trama distinta a la de los tramos no deslindados, puesto que estos últimos son sólo orientativos. Así, las Vías Pecuarias que se encuentran deslindadas se han representado con una línea continua, mientras que las que se encuentran clasificadas sin deslinde, son representadas con un trazado discontinuo.
- En su recorrido, cada Vía Pecuaria atraviesa un tipo de suelo que puede ser, según la clasificación urbanística, urbano (consolidado y no consolidado), urbanizable (ordenado, sectorizado y no sectorizado), Sistemas generales o no urbanizable. En función del tipo de suelo por donde discurra, los trazados se han dibujado con colores diferentes; así:
 - o Si atraviesan suelo no urbanizable, se traman de color verde
 - o Si atraviesan Sistemas Generales adscritos o incluidos, suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable, se traman de color naranja
 - o Si atraviesan suelo urbano consolidado, se ha optado por no representarlas en los planos de ordenación, pasando a dibujarlas únicamente en un plano a título informativo, en el cual se traman de color gris.

En el núcleo principal de Hornachuelos

Cordel de las Palmillas.

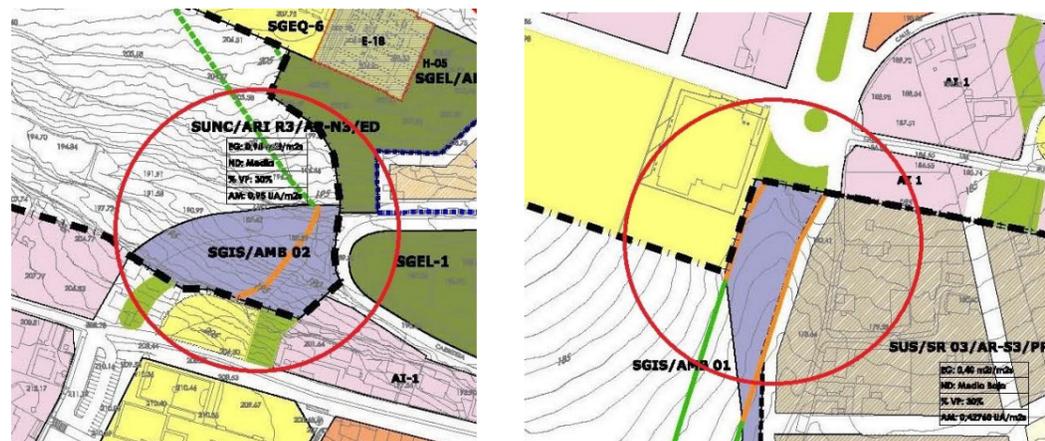
Esta vía pecuaria atraviesa el núcleo urbano principal de Hornachuelos por el oeste, en dirección norte-sur. En su recorrido se dan las siguientes circunstancias:

- Entra al núcleo principal de Hornachuelos por el norte a la altura del SG-EQ-6 Cementerio, afectando únicamente a la esquina superior izquierda del mismo.
- Al salir de la parcela del cementerio recorre al mismo tiempo (por su anchura) escasos metros de suelo no urbanizable y de suelo anexo clasificado como SG-EL AMB 06.
- A continuación entra en la parcela clasificada como SGIS/AMB02 "Conexión Carretera de San Calixto", comenzando aquí el trazado que se encuentra deslindado. Es en este pequeño tramo donde tiene lugar la primera importante afección generada por la propuesta del PGOU. Este trayecto está representado en color naranja y con traza continua, y mide aproximadamente 79 metros.
- A continuación, el Cordel entra de nuevo en el suelo urbano recorriéndolo en unos 485 metros hacia el sur. Señalamos aquí que el trazado deslindado atraviesa en su primer recorrido por el suelo urbano varias edificaciones, lo cual resulta incompatible con su funcionalidad. Más adelante, al sur, su recorrido coincide con el viario del barrio Cerro de las Niñas. Este recorrido deslindado carece de razón al atravesar suelo urbano consolidado que impide la funcionalidad de la vía pecuaria, si bien, debemos señalar que se trata de un conflicto que no es causado por el PGOU.
- Cuando el Cordel, al sur, sale de los límites del suelo urbano, vuelve a coincidir en una superficie de 111 metros con el sistema general de infraestructura viaria SGIS/AMB 01,

resultando aquí el segundo conflicto generado entre las vías pecuarias y la propuesta del PGOU. Este tramo, al igual que el anteriormente comentado, está representado en color naranja y con traza continua.

- Tras este segundo conflicto, el Cordel continúa su trazado deslindado por suelo no urbanizable hasta alcanzar el punto de confluencia donde se encuentran varias Vías Pecuarias, que son: la Cañada Real Soriana, el Cordel de las Cruces, Cordel del Águila y Colada al Cortijillo de Guadalora.

Se trata de una vía pecuaria que presenta algunos tramos que se incluyen en dos actuaciones urbanísticas de transformación (Sistema General de Infraestructura y Servicios SGIS/AMB01 y SGIS/AMB02) de modo que resulta necesario desafectarlos.



Si analizamos la conveniencia y justificación de la propuesta, señalamos que la nueva estructura viaria que se propone desde el plan se fundamenta en la creación de un nuevo eje viario conectando la carretera de Palma del Río con la calle el Palmito. De esta forma se establece una continuidad urbana, y se evita el paso obligado por la carretera de San Calixto, mejorando así mismo las conexiones de las tramas urbanas consolidadas con los accesos al núcleo. El trazado del nuevo eje viario conecta el polígono industrial de La Vaquera, y su ampliación prevista, con el extremo sur del boulevard de reciente creación (calle el Palmito), bordeando los nuevos crecimientos propuestos. Por el extremo sur se prevé la creación de una rotonda que resuelva las conexiones viarias, mientras que en el extremo norte, el nuevo eje acomete a la rotonda que remata el boulevard, por la embocadura existente entre la residencia de la tercera edad (a la izquierda) y la manzana residencial (a la derecha).



VÍAS PECUARIAS

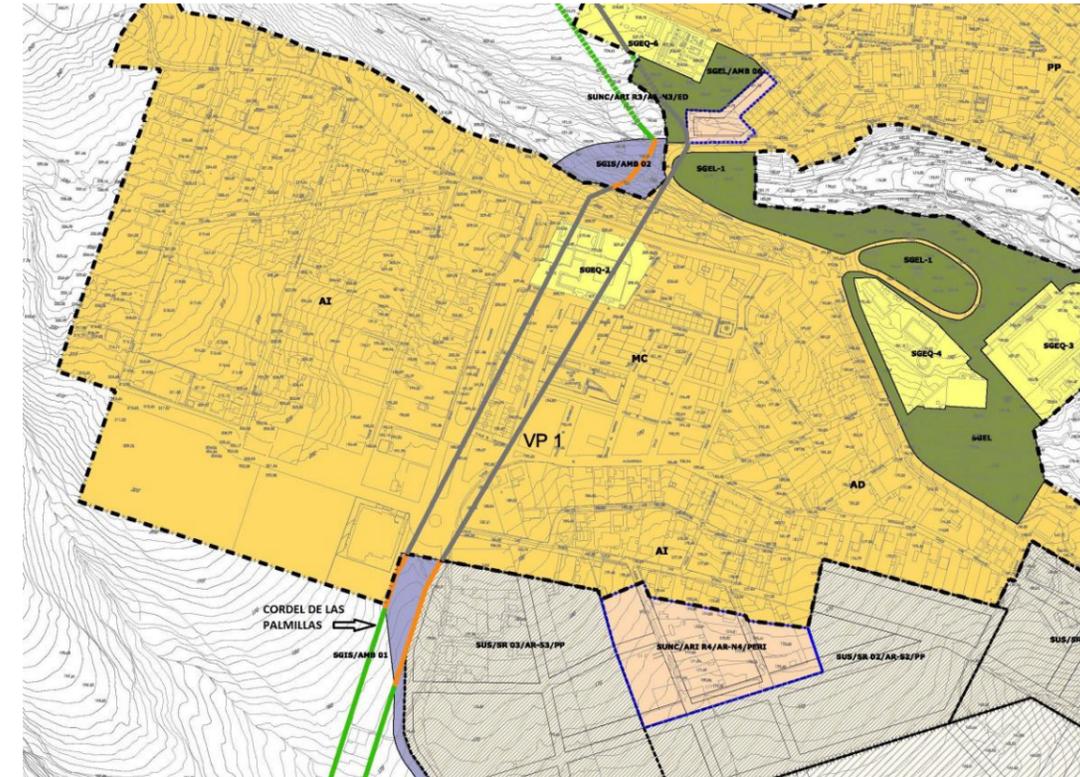
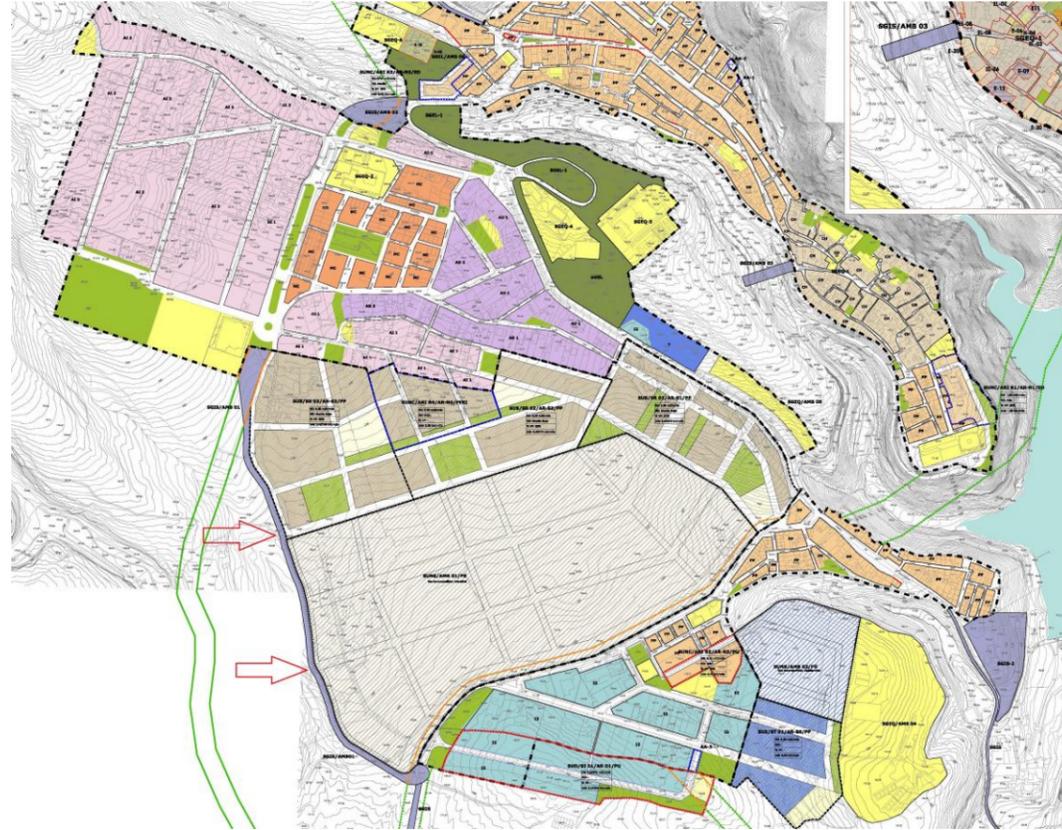
	DESLINDADA SOBRE SNU
	DESLINDADA SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG
	CLASIFICADA SOBRE SNU
	CLASIFICADA SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG

No existe por tanto otra conexión posible entre los nuevos suelos propuestos y el suelo urbano existente, por lo que es inevitable que en este encuentro, se vea afectada la vía Pecuaria del Cordel de las Palmillas a pesar de estar deslindada.

Paralelamente, si analizamos los efectos sobre la funcionalidad de dichos tramos, concluimos que se tratan de tramos finales de vía que han perdido su carácter y funcionalidad, debiendo proceder a su desafectación sin necesidad de trazado alternativo, en virtud del artículo 31.13 del Decreto 155/1998, conforme al procedimiento establecido en el art.41.

Junto con dichos tramos afectados por los nuevos Sistemas Generales, la Vía presenta un tramo deslindado que como hemos dicho carece de funcionalidad, de modo que la solución que se propone desde el Plan es abordar la problemática en su conjunto y así, desafectar todo el trazado del Cordel desde su primer contacto con el límite del suelo urbano en el cementerio, hasta la salida del Sistema General de Infraestructura viaria SGIS/AMB 01, a partir del cual continúa libremente su recorrido deslindado sin presentar ningún tipo de conflicto más.

Como hemos dicho, esta solución queda justificada por la nula funcionalidad que presenta esta Vía Pecuaría en este ámbito, donde entra y sale del núcleo intermitentemente por el norte, y atravesando varias edificaciones en su recorrido deslindado por el núcleo urbano.

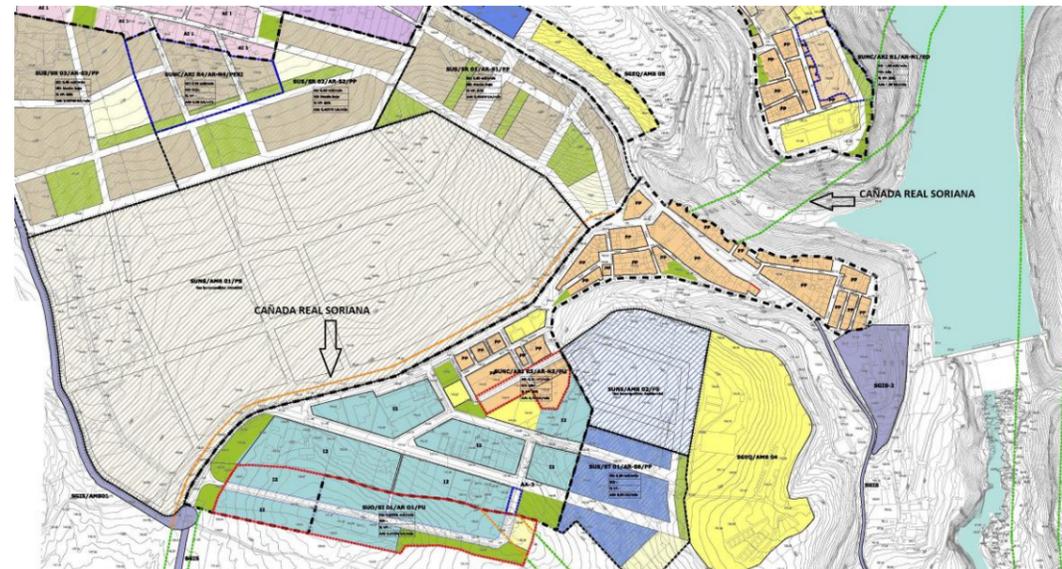


VIAS PECUARIAS

- | | | |
|--|---|--|
| | DESLINDADA SOBRE SNU | VP 01 CORDEL DE LAS PALMILLAS (ancho 37,61 m) |
| | DESLINDADA SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG | VP 02 CAÑADA REAL SORIANA (ancho 75,22 m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SNU | VP 03 CORDEL DE LA VAQUERA (ancho 37,61m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG | VP 04 CAÑADA DE CÓRDOBA A SEVILLA (ancho 75,22 m2) |
| | DESLINDADA SOBRE SUC | VP 05 VEREDA DEL VADO DEL BUJEO (ancho 20,89 m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUC | VP 06 CORDEL DE FUENTE OBEJUNA (ancho 37,61m) |
| | TRAZADO ALTERNATIVO | |

Cañada Real Soriana.

Esta vía pecuaria atraviesa el núcleo urbano de Hornachuelos por el sur, en dirección noreste-suroeste.



Entra al núcleo urbano por la zona del colegio público Victoria Díez, donde se superpone a la edificación. A continuación sale del suelo urbano y atraviesa parte del suelo no urbanizable en la zona de las cárcavas para volver a entrar en el suelo urbano consolidado en la zona de Cortijuelos hasta enlazar con la carretera CO-5312.

El siguiente tramo sigue el eje de esta carretera, si bien al no estar deslindado, esta afirmación parte de una interpretación del trazado de la REDIAM realizado de acuerdo con el Departamento de Vías Pecuarias de la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En el recorrido que discurre por el eje de la carretera en el límite norte del Polígono Industrial La Vaquera ocurren dos circunstancias:

1. Del eje de la carretera hacia el sur, la Vía Pecuaria genera un conflicto al solaparse con el suelo urbano consolidado industrial de La Vaquera.
2. Del eje de la carretera hacia el norte, la Vía Pecuaria se solapa con el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS/AMB 01/RES

Tras terminar dicho tramo que pisa suelo urbano y urbanizable (al sur y al norte respectivamente) la Cañada Real Soriana continúa por suelo no urbanizable hasta alcanzar el punto de confluencia donde se encuentra con el Cordel de las Cruces, el Cordel del Águila y la Colada al Cortijillo de Guadalora.

En cuanto a los tramos que discurren plenamente por suelo urbano consolidado, por la Comunidad Autónoma se procederá a su desafectación y al deslinde, conforme a lo regulado en la Disposición

Adicional Segunda apartado 2 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

En cuanto al tramo que discurre por el eje de la carretera y que pisa tanto el suelo urbano consolidado de La Vaquera como el suelo urbanizable, el tratamiento es doble. Para la superficie que afecta al suelo urbano consolidado, al sur del eje de la vía, por la Comunidad Autónoma se procederá a su desafectación y al deslinde, conforme a lo regulado en la Disposición Adicional Segunda apartado 2 de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

Para la superficie que afecta al sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS/AMB 01/RES, al norte, podría plantearse, en virtud de la disposición adicional segunda del Reglamento de Vías Pecuarias, la desafectación al tratarse de una vía pecuaria afectada por una obra pública ejecutada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias, quedando exceptuada del régimen establecido en la sección 2ª del Capítulo IV, del título I del Reglamento de vías pecuarias, que trata de la modificación de trazado.

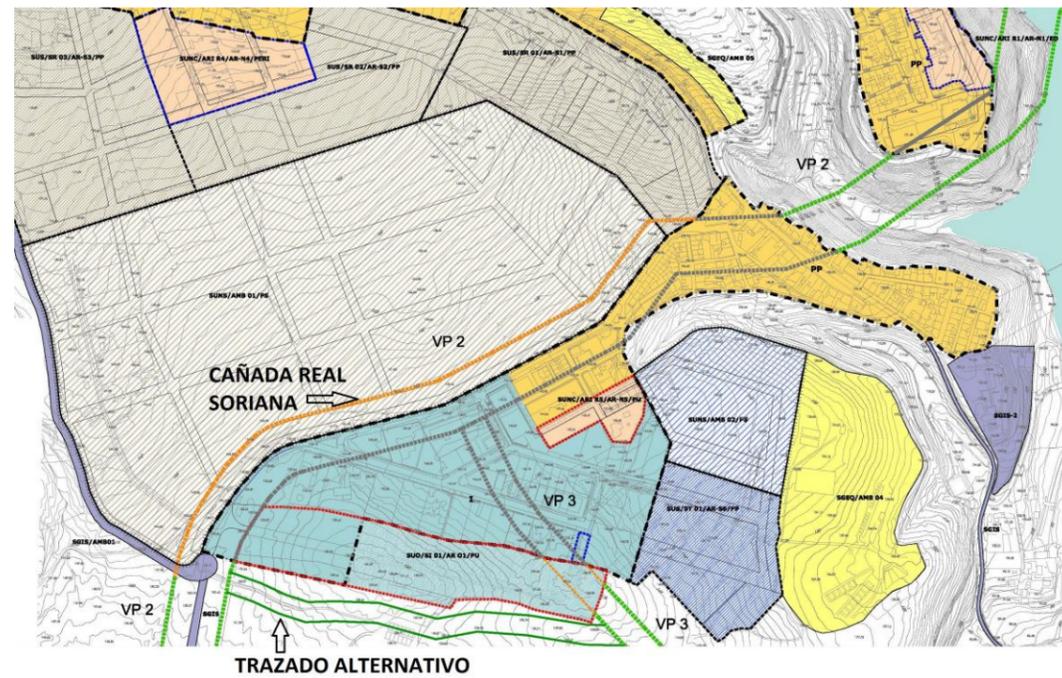
Sin embargo, cabe otra interpretación, debido a que ciertamente existe una amplia superficie de la Cañada que, fuera de la vía de comunicación por la que discurre, afecta al nuevo sector. Así, gracias a la buena disposición municipal, se plantea como solución, la desafectación de la superficie afectada (al norte del eje) disponiendo de un trazado alternativo. Previamente a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, o del instrumento de gestión que corresponda, dicha tramo deberá estar desafectado.

Así, por resultar necesaria la alteración del trazado de la vía pecuaria existente en el ámbito espacial del sector SUNS/AMB 01/RES, de conformidad con lo previsto en el artículo 39.2 en relación con el artículo 32 del reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 36/2014 de 11 de febrero, este PGOU contempla un trazado alternativo, de superficie equivalente al tramo a desafectar, que asegura el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad del itinerario, la continuidad de la vía pecuaria, para permitir el tránsito ganadero y los demás usos compatibles y complementarios de aquel. Dicho trazado está referido en el Estudio de Impacto Ambiental.

La longitud a desafectar es de 930 metros, con una anchura equivalente a la mitad de la anchura de la Cañada, es decir, 37.61 metros; es decir, la superficie a desafectar se estima de aproximadamente 34.977 m².

El trazado alternativo propuesto discurre por el límite sur del polígono industrial La Vaquera, sobre suelo no urbanizable, en sentido este-oeste, y conformando un enlace entre la Cañada Real Soriana justo antes de su encuentro con el límite sur del SGIS/AMB 01 y el Cordel de La Vaquera justo antes de su entrada al mencionado polígono. De este modo, la intermitencia que sufre la Cañada Real Soriana en todo el ámbito sur del Núcleo de Hornachuelos por las diversas circunstancias que hemos descrito, se verá sustituida por un tramo continuo y con garantías, pudiendo aportar funcionalidad al discurrir plenamente por suelo no urbanizable dejando de lado los suelos urbanos y urbanizables cuyo desarrollo han de seguir su curso.

El nuevo trazado presenta una longitud aproximada de 570 metros, de modo que ha de alcanzar un ancho de 61.3 metros, para equipararse a la superficie desafectada.



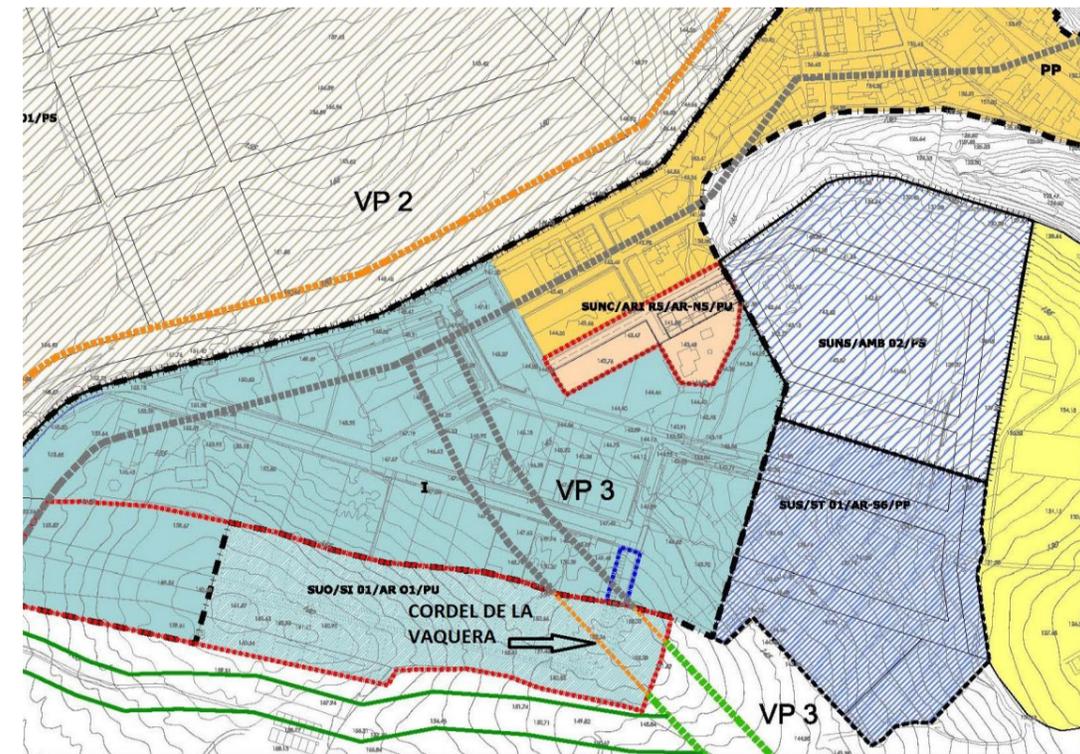
VIAS PECUARIAS

	DES Lindada sobre SNU	VP 01 CORDEL DE LAS PALMILLAS (ancho 37,61 m)
	DES Lindada sobre SUS-SUNS-SUNC-SG	VP 02 CAÑADA REAL SORIANA (ancho 75,22 m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SNU	VP 03 CORDEL DE LA VAQUERA (ancho 37,61m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG	VP 04 CAÑADA DE CÓRDOBA A SEVILLA (ancho 75,22 m2)
	DES Lindada sobre SUC	VP 05 YEREDA DEL VADO DEL BUJEO (ancho 20,89 m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUC	VP 06 CORDEL DE FUENTE OBEJUNA (ancho 37,61m)
	TRAZADO ALTERNATIVO	

Cordel de la Vaquera

Esta vía pecuaria conecta la Cañada Real Soriana con el Cordel de Puente Quebrada. Es una vía pecuaria de escaso recorrido en el cual se dan dos circunstancias en cuanto al suelo que atraviesa

1. En su inicio partiendo desde la Cañada Real Soriana atraviesa diagonalmente en sentido noroeste-sureste el polígono industrial de La Vaquera, siendo un suelo urbano consolidado.
2. A continuación atraviesa en unos escasos metros la ampliación del mencionado polígono, sector clasificado como Suelo urbanizable ordenado SUO/SI 01/AR 01/PU.
3. Al salir del suelo urbanizable, comienza su recorrido sobre suelo no urbanizable atravesando la dehesa de Las Cruces hasta su enlace con la carretera A-3151, por donde discurre el Cordel de Puente Quebrada.



VIAS PECUARIAS

	DES Lindada sobre SNU	VP 01 CORDEL DE LAS PALMILLAS (ancho 37,61 m)
	DES Lindada sobre SUS-SUNS-SUNC-SG	VP 02 CAÑADA REAL SORIANA (ancho 75,22 m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SNU	VP 03 CORDEL DE LA VAQUERA (ancho 37,61m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG	VP 04 CAÑADA DE CÓRDOBA A SEVILLA (ancho 75,22 m2)
	DES Lindada sobre SUC	VP 05 YEREDA DEL VADO DEL BUJEO (ancho 20,89 m)
	CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUC	VP 06 CORDEL DE FUENTE OBEJUNA (ancho 37,61m)
	TRAZADO ALTERNATIVO	

El tratamiento de esta vía pecuaria a su paso por el suelo urbano consolidado y urbanizable de La Vaquera está en relación con lo comentado anteriormente para la Cañada Real Soriana; así, se plantea la desafección de todo este tramo del Cordel de la Vaquera, al tratarse de un tramo final de la vía, en virtud y conforme al artículo 31 del Decreto 155/98 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al haber perdido su funcionalidad. En principio, esta desafección no lleva aparejado un trazado alternativo; sin embargo, el trazado alternativo diseñado para el tramo desafectado de la Cañada Real Soriana afectado por el sector de suelo urbanizable SUNS/AMB 01/RES dará también cobertura a la funcionalidad perdida del Cordel de la Vaquera, enlazándolo precisamente con la Cañada Real Soriana, de la que partía al norte del Polígono Industrial.

San Calixto

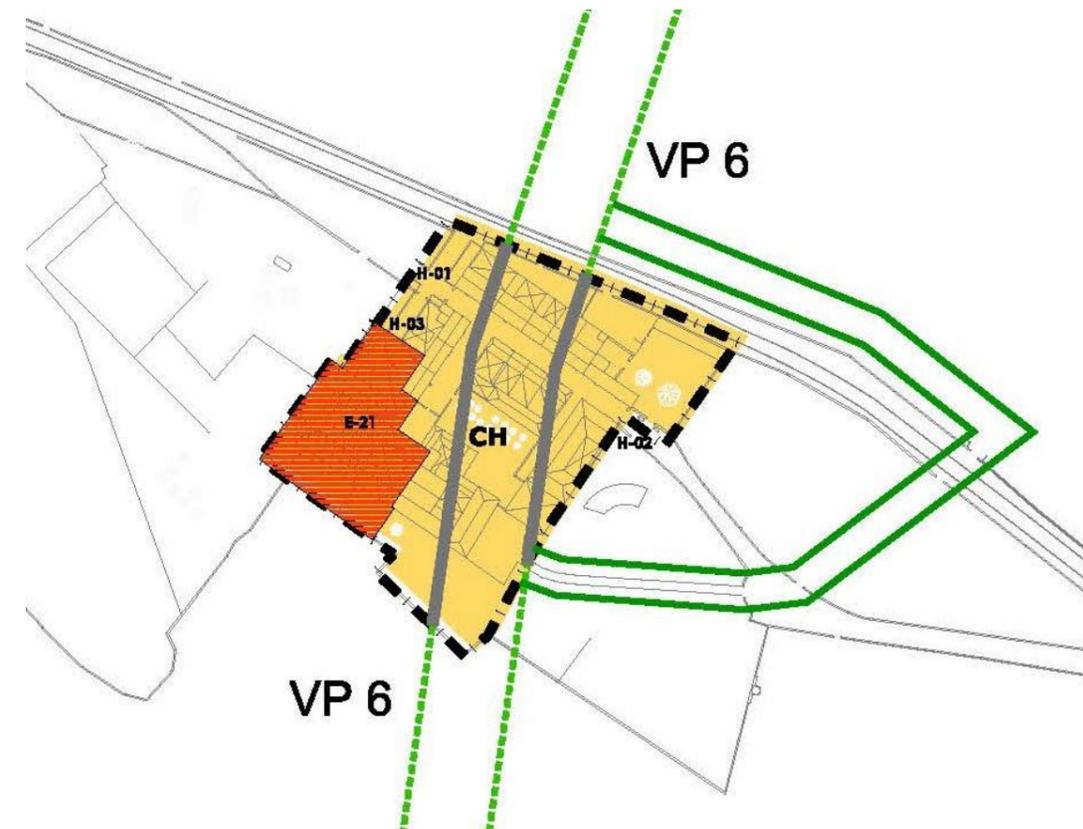
Cordel de Fuente Obejuna.

Esta vía pecuaria atraviesa transversalmente, de norte a sur el núcleo de San Calixto, clasificado como Suelo Urbano desde las Normas Subsidiarias que ahora se revisan.

Por la Comunidad Autónoma de Andalucía se procederá a la desafectación de este tramo de vía y a su deslinde, conforme a lo regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999 de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Aunque no procede legalmente, voluntariamente el Ayuntamiento de Hornachuelos pone a disposición de la Consejería la superficie de suelo suficiente en el entorno del Núcleo de San Calixto para que sea posible realizar un trazado alternativo y dar así continuidad a esta vía pecuaria, cuyo interés resulta muy elevado por el entorno en el que discurre. La viabilidad de este trazado alternativo se basa también en la existencia de un único propietario de los terrenos aledaños así como de los escasos metros que son afectados por el suelo urbano.

La longitud del tramo afectado por el suelo urbano de San Calixto es de 175 metros, con una achura de 37.6 metros. La superficie estimada a desafectar es por tanto de 6.580 m². El trazado alternativo propuesto se identifica en el Estudio de Impacto Ambiental.

Se trata de un trazado de 395 metros, de los cuales aproximadamente 185 discurrirían paralelos a la carretera, siendo necesario cruzarla, al igual que ocurre con el tramo a desafectar. Una vez que abandona la carretera, el nuevo trazado se dirige hacia el sur hasta conectar de nuevo por la zona trasera del núcleo. El ancho necesario para equiparar la superficie desafectada debe ser de 16.6 metros.



VIAS PECUARIAS

- | | | |
|--|---|--|
| | DES Lindada SOBRE SNU | VP 01 CORDEL DE LAS PALMILLAS (ancho 37,61 m) |
| | DES Lindada SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG | VP 02 CAÑADA REAL SORIANA (ancho 75,22 m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SNU | VP 03 CORDEL DE LA VAQUERA (ancho 37,61m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUS-SUNS-SUNC-SG | VP 04 CAÑADA DE CÓRDOBA A SEVILLA (ancho 75,22 m2) |
| | DES Lindada SOBRE SUC | VP 05 VEREDA DEL VADO DEL BUJEO (ancho 20,89 m) |
| | CLASIFICADA SIN DESLINDE SOBRE SUC | VP 06 CORDEL DE FUENTE OBEJUNA (ancho 37,61m) |
| | TRAZADO ALTERNATIVO | |

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (OE)

Este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, engloba las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. La zona de servidumbre está constituida por una franja longitudinal de 5 metros de anchura medidos horizontalmente a cada margen del cauce. No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.

De estos cauces destacan el Río Bembézar, el Retortillo, el Guadalora y el Guadalquivir.

Dichos cursos de agua junto con la mayoría del resto de cauces de menor entidad, aparecen grafiadas a escala de todo el municipio en los mapas de información y de ordenación.

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, la modificación de este Reglamento mediante el Real Decreto 606/2003 y la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, estipulan que las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico. Como tal, la Ley prevé una serie de normas para su protección. Como hemos dicho, 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 5 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.

Si bien, como se ha señalado, en este tipo de suelo solo se incluye la zona de servidumbre.

En general, 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.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ZONAS INUNDABLES (OE)

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.

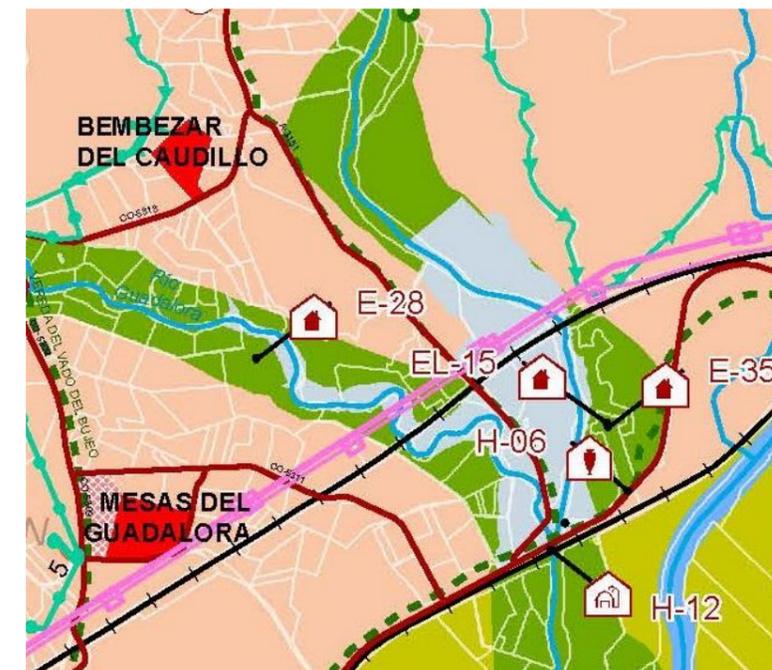
El 22 de enero de 2016 (BOE num. 19) se publicó el Real Decreto 18/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI) de varias demarcaciones hidrográficas, entre ellas, el Guadalquivir. En Hornachuelos existe una zona delimitada correspondiente a la demarcación del Guadalquivir, que es la del Río Bembézar a su paso por el TM de Hornachuelos. Se trata de una zona delimitada por el PGRI como zona inundable en un periodo de retorno de 500 años, que conforma este tipo de suelo no urbanizable de especial protección.

La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple lo establecido en el RD 18/2016 y es compatible con los artículos 9 y 14 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y tiene como criterio rector evitar la ocupación imprudente por edificaciones, construcciones e instalaciones de terrenos anegables, al tiempo que evitar producir obstáculos a la corriente en situación de avenidas, protegiendo así el régimen de las corrientes favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y carga sólida transportada.

Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

El suelo considerado dentro de las zonas inundables se superpone sobre parte del Complejo Ribereño RA-5 Río Bembézar. De la misma manera que se ha aplicado en otras ocasiones, el criterio del Plan es el de conceder prioridad a los suelos no urbanizables de especial protección por legislación urbanística frente a los de especial protección por la planificación territorial.

Además, en este caso concreto, el hecho de ser un suelo inundable implica que su regulación usos ha de ser muy restrictiva, acorde con las limitaciones que supone el riesgo de avenidas, la que se aplique en este ámbito.



SNU-EP-ZONAS INUNDABLES

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

SNU-EP COMPLEJO SERRANO CS-19 SIERRA MORENA CENTRAL.

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.

Se trata además de territorios que albergan en mayor o menor medida hábitat de interés comunitario, por lo que atendiendo a lo dictado en el artículo 45 Ley Patrimonio Natural y Biodiversidad: “Los órganos competentes deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000”, el PGOU considera necesario establecer sobre ellos el régimen de especial protección.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL “SIERRA MORENA CENTRAL CS-19” (OE)

Se trata de un espacio catalogado y protegido por el PEPMF de la Provincia de Córdoba, que pertenece a Hornachuelos.

El PEPMF-C es un documento antiguo y desactualizado, pero proporciona algunos criterios y objetivos a tener en cuenta en la redacción del planeamiento local, y por supuesto el Plan General aunque lo complete, respetará la regulación de usos recogida en dicho Plan Especial.

Sierra Morena Central, abarca gran parte del término municipal de Hornachuelos y está incluida, según el Catálogo del Plan Especial, en la categoría de COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL (CS), con una Protección Especial Compatible que responde sobre todo a la importante presencia del ecosistema mediterráneo y al valor cinegético y faunístico que posee.

El Complejo Serrano Sierra Morena Central coincide en gran parte con los límites del Parque Natural Sierra de Hornachuelos, si bien, lo traspasa por el sur-oeste, abarcando el entorno del Retortillo hasta la vega, el paraje conocido como Mezquetillas y el primer tramo del arroyo Mahoma. También se extiende hasta alcanzar el enclave donde se emplaza la parcelación Dehesas Viejas o Pajares, donde se mantiene aún vegetación de monte mediterráneo.



La parte más septentrional del Complejo Serrano coincide también con los límites del LIC Guadiato-Bembézar, y una mínima superficie al suroeste del término se incluye dentro de los límites del LIC-Barrancos del Río Retortillo.

Cuando el Complejo Serrano coincide con otros espacios protegidos por la Legislación Sectorial, (figuras de la RENPA y de la RED NATURA 2000) son estas figuras las que prevalecen a la hora de aplicar una normativa de usos y por tanto, a la hora de graficar el tipo de suelo correspondiente en el plano de ordenación. El PGOU únicamente identifica como SNU-EP Complejo Serrano Sierra Morena Central, la extensión que no se superpone con estos espacios protegidos, es decir, únicamente se identifica como este tipo de suelo el territorio que queda al sur del Parque Natural y al este del LIC-Barrancos del Río Retortillo, quedando fuera de sus límites, aplicándole una regulación de usos compatible con lo establecido en el PEPMF-C.

En estas zonas de “protección especial compatible”, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y sus valores protegidos.

De forma particular a este espacio catalogado le es de aplicación específica las Norma nº 37. Según dicha Norma se reconocen como Complejo Serrano de interés ambiental aquellos espacios relativamente extensos, con caracteres diversificados, con utilización o vocación principalmente forestal, en los cuales la cubierta forestal cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de

destacada importancia. Comportan en general importantes valores paisajísticos y en ocasiones valores faunísticos destacados. Igualmente suelen presentar importante interés productivo.

El PGOU en su normativa reguladora de usos pretende conservar los valores que motivaron su catalogación a la vez que procura el desarrollo de las actividades ligadas al medio y sobre todo aquellos usos turísticos que puedan desarrollarse en este tipo de suelo de manera sostenible.

SNU-EP ÁREA FORESTAL DE INTERÉS RECREATIVO LOS CABEZOS (FR-2)

Se trata de un espacio catalogado y protegido por el PEPMF de la Provincia de Córdoba que pertenece a Hornachuelos.

Como hemos señalado ya, el PEPMF-C es un documento antiguo y desactualizado, pero proporciona algunos criterios y objetivos a tener en cuenta en la redacción del planeamiento local, y por supuesto el Plan General aunque lo complete, respetará la regulación de usos recogida en dicho Plan Especial.

Los espacios forestales de interés recreativo son aquellos espacios, en general repoblaciones, que por su localización cumplen un papel destacado como áreas de ocio y recreo extensivo. Suelen presentar una utilización pública tradicional y comportar interesantes valores paisajísticos y ambientales.

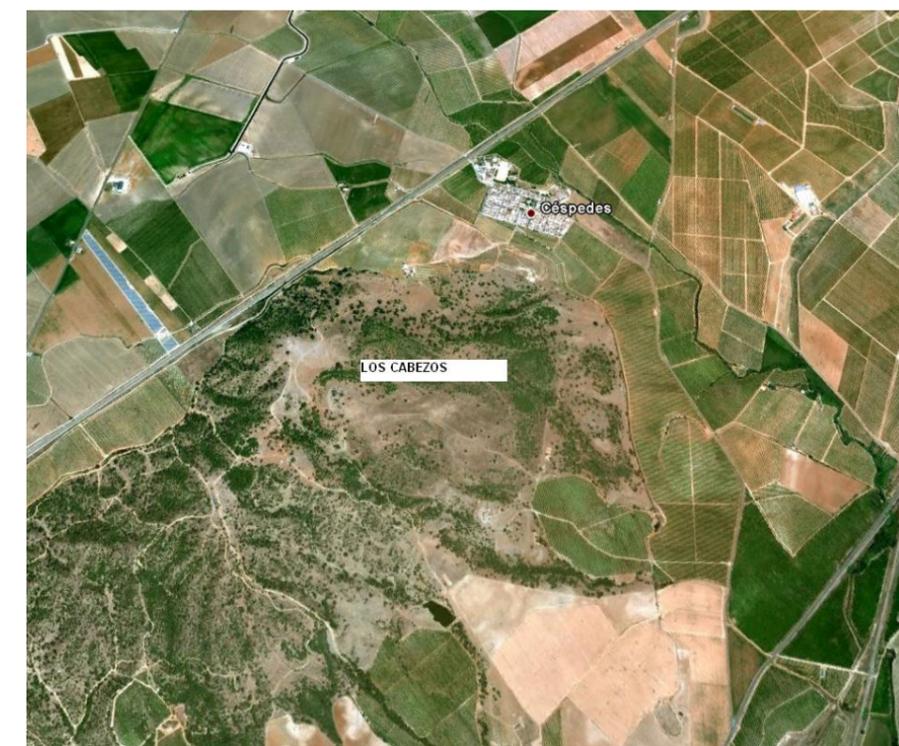
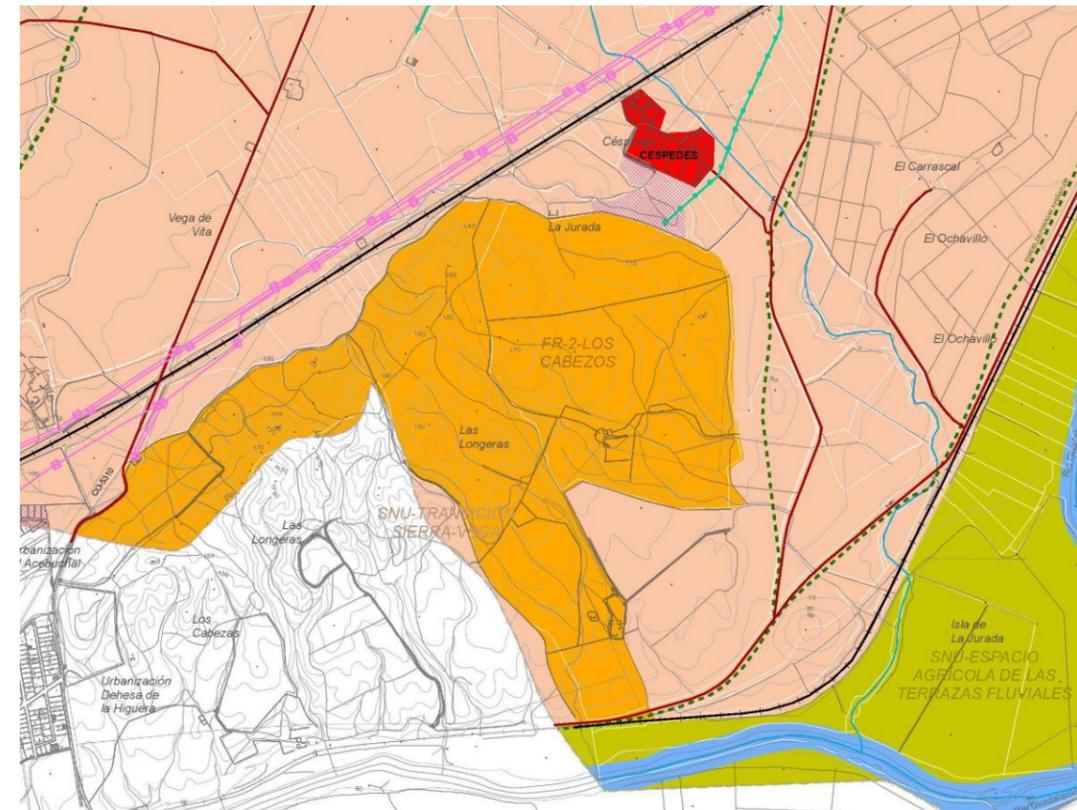
En Los Cabezos la vegetación es fundamentalmente de bosque mediterráneo (encinas y acebuches) asociado a pastizal y matorral. Destacan los usos cinegéticos y ganaderos. El agrícola se limita a pequeñas manchas de cultivos herbáceos, mientras que el aprovechamiento recreativo es escaso.

El espacio catalogado como Área Forestal recreativa afecta a lo términos de Palma del Río y Hornachuelos.

En Hornachuelos abarca una superficie relativamente poco extensa, en el límite suroeste del término, entre la línea del AVE y la carretera A-431, al sur del Poblado de Céspedes.

Se trata de un espacio forestal donde la vegetación se muestra bien conservada, a diferencia del entorno donde se enclava, al sur del municipio, donde reinan las extensiones de cultivos, entre las que se asientan los poblados de colonización y las infraestructuras de comunicación del Valle del Guadalquivir.

Por ello, la regulación de usos ha de buscar la conservación de este tipo de suelo frente a usos que pudieran amenazar el ecosistema que sostiene, mientras que ha de procurar su aprovechamiento como espacio recreativo, donde puedan tener lugar actividades y usos turísticos.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN: COMPLEJO RIBEREÑO DE INTERÉS AMBIENTAL “RÍO BEMBÉZAR RA-5” (OE)

Se trata de un espacio catalogado y protegido por el PEPMF de la Provincia de Córdoba que pertenece a Hornachuelos.

El Plan General debe completar la regulación establecida en el PEPMF, respetando la regulación de usos recogida en él.

El Complejo Ribereño de Interés Ambiental: Río Bembézar RA-5, se encuentra íntegramente en el término de Hornachuelos e incluye también su afluente Guadalora. Recoge en su interior los últimos tramos de los ríos Guadalora y Bembézar, en la unión de ambos muy cerca de su desembocadura en el Río Guadalquivir.

Se han identificado bajo esta calificación de Complejos Ribereños, espacios básicamente similares a los Complejos Serranos con las particularidades de tratarse de ámbitos forestales y serranos articulados por riberas y cauces que a su vez conservan en parte la vegetación característica del bosque de galería.

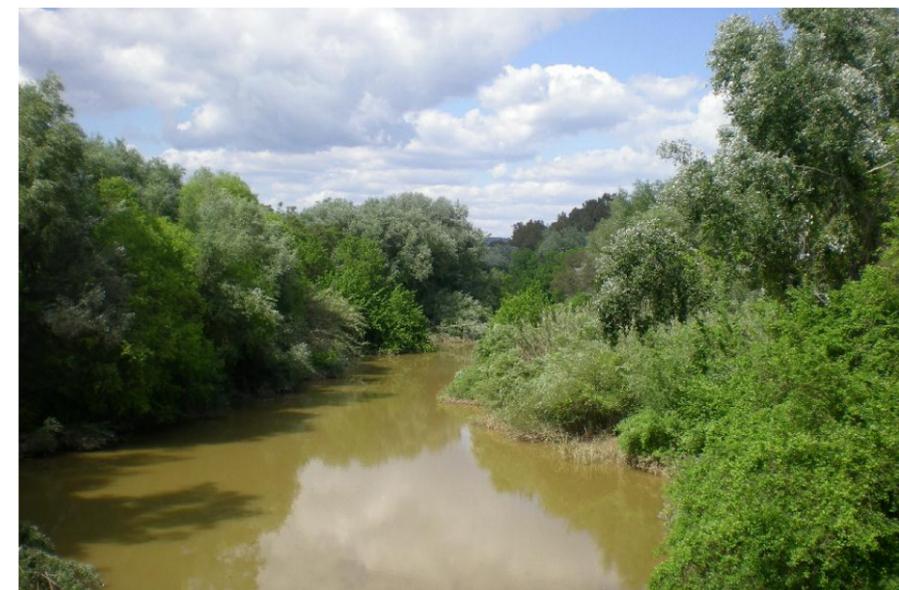
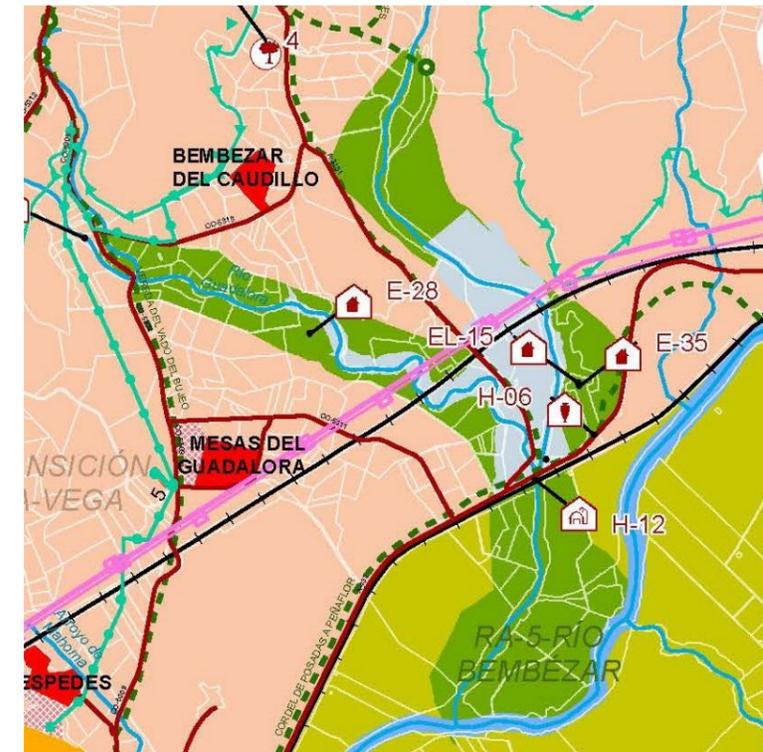
El motivo de su inclusión en el Catálogo del Complejo Ribereño Río Bembézar fue la existencia en algunos tramos (zona más septentrional) del bosque de galería muy bien conservado, que sirve de refugio a numerosas especies de animales (azor) dentro de una gran área de regadío.

Se comporta por tanto como una isla natural en medio de un entorno antrópico, haciendo a su vez de corredor ecológico para multitud de especies y enriqueciendo el paisaje de la zona sur del municipio.

En el interior de este tipo de suelo se hallan varios elementos patrimoniales protegidos por el PGOU, entre los que destacan Los Jardines de Moratalla, declarados BIC, así como dos puentes sobre el Bembézar inscritos como bienes de catalogación general en el Patrimonio Histórico Andaluz.

Todo el espacio catalogado se identifica como SNU-EP Complejo Ribereño de Interés Ambiental: Río Bembézar, a excepción del espacio recogido en el tipo de suelo es el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica Zonas Inundables, que se superpone sobre él.

Por tanto, el régimen de usos correspondiente al SNU-EP Complejo Ribereño de Interés Ambiental: Río Bembézar (RA-5) no se aplica al suelo perteneciente al mencionado tipo de suelo, donde se aplica la normativa que el PGOU asume de lo dispuesto en la legislación sectorial en materia de aguas para las zonas inundables.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES ECOLÓGICO-FAUNÍSTICOS: SIERRA ALBARRANA (OE)

Sin duda el ámbito de Sierra Albarrana, que abarca mucho más territorio que el incluido en este tipo de suelo, es el espacio forestal de menor valor florístico-vegetal de toda la Sierra de Hornachuelos. Dentro de esta Sierra Albarrana, hay un pequeño-relativamente- territorio que se ha quedado fuera de los límites del Parque Natural e incluso fuera de los límites de la reciente declarada ZEC Guadiato Bembézar. Sus valores son los mismos que los del resto de la Sierra Albarrana, es decir, predomina la vegetación de pinares de repoblación, por lo que, debido a que el resto de Sierra Albarrana si se encuentra dentro de los límites de la ZEC, no es la vegetación lo que le ha mantenido fuera de esta declaración. El motivo ha sido sin duda, que en este espacio serrano se hayan las instalaciones de El Cabril, propiedad de ENRESA, no queriendo quizás encorsetar las posibilidades de actuación o ampliación de instalaciones en este espacio. Sin embargo, desde la óptica del Plan General no queremos hacer una regulación de usos urbanísticos muy distinta de la que se va a proponer para los espacios serranos circundantes, ya que los valores bióticos, sobre todo faunísticos que se tratan de proteger en la Sierra pueden verse gravemente afectados si en este espacio, situado además en el corazón de la Sierra, se permitiesen cierto tipo de actividades propias o autorizables de los suelos de carácter rural o natural.

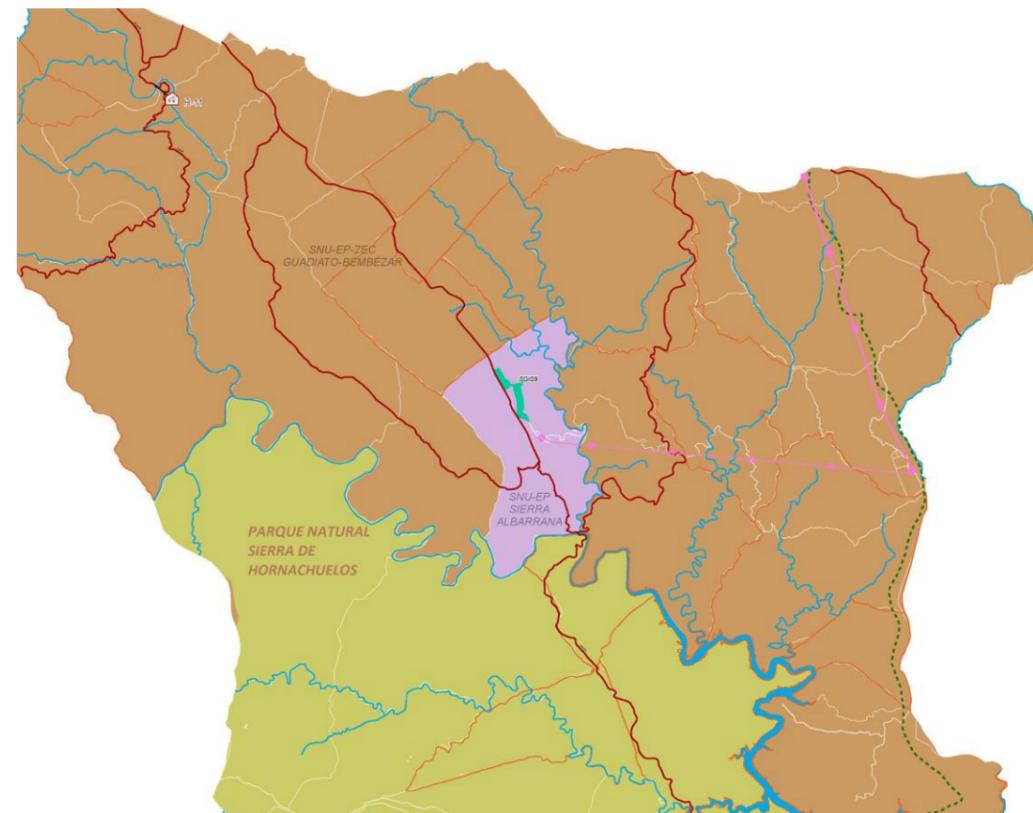


Hemos de reseñar, que aunque la Ley de Patrimonio Natural y Biodiversidad no declara este ámbito como espacio incluido en la RED NATURA 2000, en su artículo 46 estipula la necesidad de coherencia y *conectividad de dicha Red*.

Así, establece que las Comunidades autónomas, en el marco de sus políticas medioambientales y de ordenación territorial, fomentarán la conservación de corredores ecológicos y la gestión de aquellos elementos del paisaje y áreas territoriales que resultan esenciales o revistan primordial importancia para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético entre poblaciones de especies de fauna y flora silvestres.

Dicta también el artículo que para ello se otorgará un papel prioritario a los cursos fluviales, las vías pecuarias, las áreas de montaña y otros elementos del territorio, lineales y continuos, o que actúan como puntos de enlace, con independencia de que tengan la condición de espacios naturales protegidos.

Esta determinación casa con la propuesta del PGOU que clasifica como SNU-EP este espacio, no entendiendo que el mismo debiera tener un régimen similar al de un Suelo de carácter natural o rural, creando una especie de “ventana” en medio de la Sierra de Hornachuelos con una permisividad de usos mucho mayor que la aplicable a todo el espacio adyacente declarado como ZEC o como Parque Natural, incurriendo por tanto en la “no conectividad” de la Red Natura 2000.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICOS: CINTURÓN PERIMETRAL DE LA VILLA (OE)

Se trata de un suelo contiguo a la Villa que la rodea y la sostiene y que ha de quedar preservado del desarrollo urbano por sus valores paisajísticos.

Está conformado por las cárcavas del afloramiento calizo sobre el que se asienta el núcleo, por el sistema de huertas de Caño del Hierro y Taranalla que se mantiene entre el Cerro de las Erillas y la Villa, y por la fachada noroeste que mira al Parque Natural y al embalse del Bembézar.

Este suelo está conformado por un terreno que se dibuja en el plano de ordenación bordeando al núcleo urbano de Hornachuelos, como una banda estrecha que en la realidad presenta fuertes pendientes.

Es un espacio que ha de estar protegido frente a posibles usos que puedan afectar negativamente al sistema de huertas y al paisaje que ofrece desde el exterior todo el conjunto del soporte calizo. Aunque su configuración no permite la proliferación excesiva de usos edificatorios, si existe riesgo cierto de ocupar el entorno con elementos construidos que hipotequen la imagen de la Villa, de modo que, en la normativa reguladora se establece la protección del suelo como premisa esencial, viabilizando únicamente aquellos relacionados con el esparcimiento y el aprovechamiento turístico de este enclave, desde una óptica racional y sostenible.



SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VALORES EDAFOLÓGICO-PAISAJÍSTICOS. LA VEGA DEL GUADALQUIVIR (OE)

Constituyen esta clase de suelo aquellos terrenos que presentan una calidad agrológica muy buena, es decir, una elevada capacidad productiva, motivo por el que aparecen clasificados como suelos de Clase II en el Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba. Sin embargo, este no ha sido el único motivo para su inclusión en esta clase de suelo ya que, todos los terrenos que hemos incluido en el tipo de suelo “Espacio Agrícola de las Terrazas Fluviales”, en la siguiente Categoría de suelos, pertenecen en su mayoría a esta clase agrológica II.

Se corresponde con un territorio muy bien definido tanto topográficamente como por los usos agrícolas de regadío que alberga. En el plano de ordenación se identifica este tipo de suelo con la franja de terrenos comprendida entre la línea de ferrocarril Madrid-Cádiz y la carretera CO-4315, con el río Guadalquivir como eje central.

La imagen que ofrece esta Vega es claramente diferenciada del resto del espacio agrícola; sobre ella apenas existen ocupaciones edificatorias del suelo, y los verdes intensos de los cultivos de regadío destacan claramente. Las vías de comunicación han servido quizás en este caso para conservar esta franja agrícola a lo largo del Guadalquivir.

Los valores de la Vega que aconsejan su clasificación como SNU-EP son:

- en primer lugar, como hemos comentado la gran capacidad agrológica de los suelos, que conforman por ello un recurso natural no renovable muy escaso cuya pérdida por usos urbanísticos constituye un grave impacto ambiental; y estos valores se encuentran reconocidos y expresados en la LOUA.
- en segundo lugar y no por ello menos relevante, la vega conforma un paisaje singular cuya permanencia está gravemente amenazada a escala regional, por lo que en territorios como el de Hornachuelos, donde la intrusión de elementos distorsionantes es escasa, la vega ha de protegerse frente a usos edificatorios, sobre todo dispersos.
- en tercer lugar, la vega de Hornachuelos conforma un territorio claramente identificable a escala municipal, y posee entidad geográfica y espacial suficiente como para ser reconocida.

- Por último, en cuanto a la vega, el PGOU da continuidad a la clasificación otorgada por los PGOU de otros municipios de Córdoba para el terreno de vega del Guadalquivir, tal como lo plantean los términos de Posadas, Almodóvar o Córdoba, entendiendo que los motivos que llevaron a su protección son los mismos que los presentes en Hornachuelos donde se hacen aún más patentes

Por todo ello, la regulación de usos de la Vega debe estar dirigida a la preservación de la actividad agraria que actualmente se desarrolla en ella frente a los usos urbanísticos, ya que de otra manera se pondría en serio peligro la permanencia de un recurso tan escaso y no renovable como son sus suelos. Para ello podrán permitirse aquellas edificaciones destinadas y relacionadas con la actividad agrícola, siempre que se dispongan de manera contenida y no dispersa en el territorio.



7.3 SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL-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.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL: DEHESA DE “LAS CRUCES”

Se conforma como una mancha de terreno forestal que se localiza al sur del núcleo principal de Hornachuelos, limitando con el polígono de la Vaquera, y entre las carreteras CO-5312 y la A-3151.

Se encuentra limitada al sur por la vía pecuaria Cordel de las Cruces. Por la zona superior derecha discurre el Cordel de la Vaquera.

Es un espacio donde se conserva la vegetación natural propia de la dehesa, con pastizal con arbolado disperso formado por individuos de la especie *Quercus spp*, que conviven con acebuches y zonas de matorral, presentando pendientes suaves pero más pronunciadas que el territorio cultivado que la rodea.

A pesar de no considerarse dentro de los suelos no urbanizables de especial protección, se establece en la normativa un régimen de usos restrictivo acorde con los valores naturales excepcionales que el ecosistema de 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 o la edificación agrícola.

Sin embargo, la proximidad del núcleo de Hornachuelos y su configuración como espacio forestal lo hacen idóneo para acoger determinados usos edificatorios relacionados con el turismo, el esparcimiento, recreo o determinados tipos de equipamientos.



SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL: TERRAZAS AGRÍCOLAS DE TRANSICIÓN SIERRA-VEGA

Se trata de una amplia faja de terrenos cultivados, existente entre las llanuras de Vega del Guadalquivir y el piedemonte de la Sierra de Hornachuelos. Es un espacio heterogéneo, donde la pendiente va ascendiendo poco a poco conforme nos aproximamos a la Sierra, cuyos suelos pertenecen, en su mayoría, a la clase agrológica II y III.

Predomina el uso agrícola, extendiéndose sobre todo el cultivo de la naranja. La agricultura de regadío se sostiene gracias al entramado de canales de riego que atraviesan todo este territorio, partiendo del eje conformado por el Canal del Bembézar. Todas estas acequias conforman un paisaje propio y singular. En todo este espacio predominan los pozos de captación de agua subterránea debido a la existencia de acuífero de importancia regional, el cual, ha de protegerse frente a su extracción masiva.

En este tipo de suelo se emplazan 3 de los 4 poblados de colonización de Hornachuelos: Bembézar del Caudillo, Mesas de Guadalora y Céspedes. Todos ellos mantienen en gran medida su forma y emplazamiento original, no habiéndose producido ningún fenómeno de dispersión, muy común en el valle del Guadalquivir en toda la provincia de Córdoba. Hornachuelos mantiene la calidad paisajística y

funcional de estas tierras de labor y la esencia de los poblados que se emplazan en ella, debiendo el crecimiento de los mismos mantener este mismo escenario.

Este tipo de suelo recoge en su interior numerosos elementos patrimoniales protegidos desde el planeamiento así como una densa red de vías pecuarias que se estructura desde el eje que conforma la Cañada Real Soriana.

Los usos edificatorios más afines a este espacio son los asociados a la actividad agrícola, como por ejemplo la industria agroalimentaria. Sin embargo, la situación estratégica de estos suelos, las implantaciones existentes sobre ellos –poblados de colonización- las infraestructuras de transporte y la potencialidad que en definitiva ofrece este territorio del sur de Hornachuelos no debiera estar cohibida por una estricta prohibición de usos, permitiendo también los usos turísticos, de infraestructuras o la edificación pública entre otros; todos ellos, sin embargo, deben estar controlados, procurando su concentración y su adecuada localización.

Adquiere gran importancia el papel de la parcela mínima de regadío a la hora de viabilizar determinados usos edificatorios, así como la red de canales de riego que condicionan la implantación de las edificaciones.



Canal del Bembézar atravesando el suelo de transición Sierra-Vega

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL: CAMPIÑA

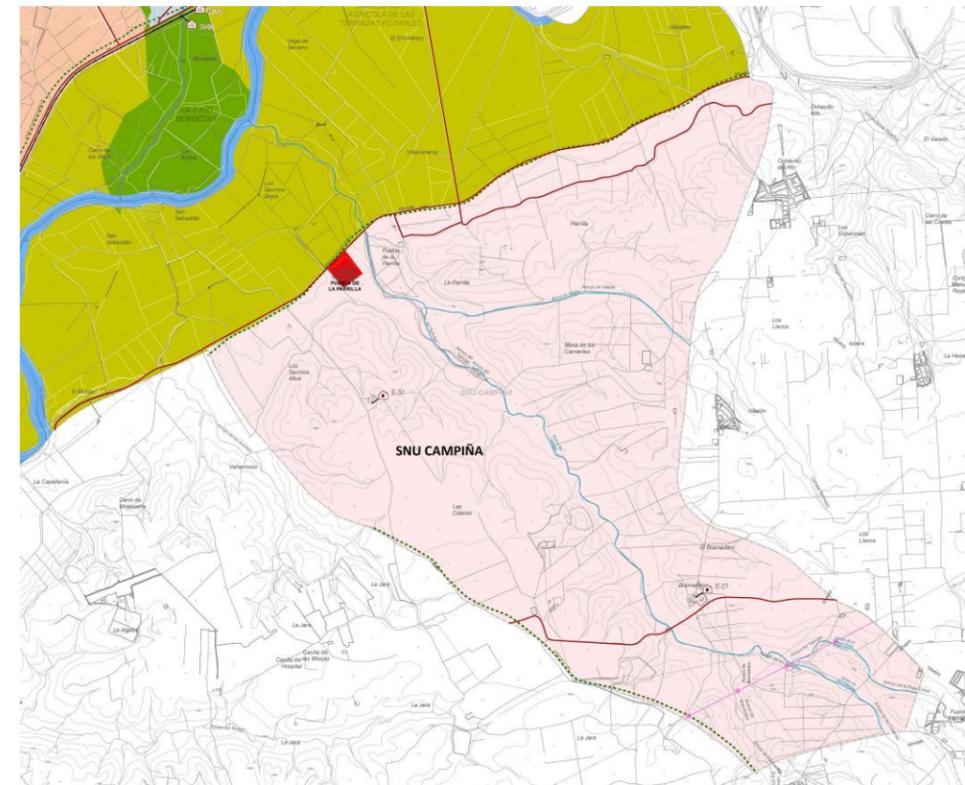
Se trata del territorio más meridional del término municipal, al sur de la carretera CO-4316, que pertenece a la gran unidad morfoestructural de La Campiña.

Así, incluye terrenos típicos de Campiña Baja, caracterizados por una buena capacidad productiva pero con mayor riesgo de erosión que los terrenos de vega con los que lindan, por lo que se enmarcan dentro de la Clase III del Mapa de Clases Agrológicas de la Provincia de Córdoba. No obstante, las infraestructuras de riego existentes han aumentado su potencial productivo y permiten diversificar la producción, introduciendo cultivos hortícolas, circunstancia que diferencia estos suelos de la Campiña típica de secano.

En la Campiña de Hornachuelos se emplaza el poblado de colonización Puebla de La Parrilla.

En su interior no destaca ningún elemento ambiental de valor, a excepción del arroyo Tamujar y su afluente el arroyo de Villalón, que mantienen cierta vegetación riparia, convirtiéndose en auténticas islas naturales para multitud de especies; sin embargo ambos cauces pertenecen al suelo no urbanizable de especial protección.

El suelo de Campiña constituye un entorno capaz de soportar un gran abanico de usos, pues en el caso de Hornachuelos, es el territorio que menor vulnerabilidad presenta antes los mismos. Aún así, la fauna y el paisaje, que puntualmente pueden ser relevantes, han de ser objeto de estudio y de aplicación de las respectivas medidas de protección ambiental que acompañan a todo proyecto realizado en el Suelo no Urbanizable.



D. ELEMENTOS SINGULARES PROTEGIDOS

Dentro de esta categoría se incluyen 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 Histórico, poseen valores culturales (arquitectónicos, históricos, 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 Hornachuelos, y que se incluyen en catálogos de la Delegación de Cultura o en otros catálogos.

Se distinguen los siguientes tipos de patrimonio:

Como patrimonio arquitectónico.

Se trata de edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional. Se incluyen, por un lado los cortijos catalogados de Nivel 1 de la publicación Cortijos, Haciendas y Lagares de la Consejería de Obras Públicas. Además, se incluyen los Jardines de la Finca de Moratalla, que se encuentran inscritos como Bien de Interés Cultural. (BIC)

A continuación se listan todos estos elementos, cuyas características y nivel de protección se detallan en el correspondiente Catálogo de bienes y espacios protegidos.

- EL-15. Jardines de la Finca de Moratalla. BIC. (A).
- E-26. Cortijo El Águila
- E-27. Cortijo Bramadero
- E-28. Cortijo de Las Escalonias
- E-29. Cortijo Monte Alto
- E-30. Cortijo Navas de los Corchos Altos
- E-31. Cortijo de San Bernardo
- E-32. Cortijo de los Sesmos Bajos
- E-33. Hacienda de Nublos
- E-34. Cortijo Mezquitillas Altas de Calvo o de Los Herreros
- E-35. Hacienda de Moratalla
- E-36. Antiguo convento o Desierto de Santa María de los Ángeles

Como patrimonio natural- árboles singulares.

Se recogen los elementos bióticos, abióticos o paisajísticos que revisten un valor especial o singularidad. Se trata de 4 individuos arbóreos que se encuentran recogidos en dos publicaciones. Una de ellas se titula "Árboles y Arboledas Singulares de la Provincia de Córdoba", de la Diputación Provincial de Córdoba; la otra, se titula "Árboles y Arboledas singulares de Andalucía" de la Consejería de Medio Ambiente.

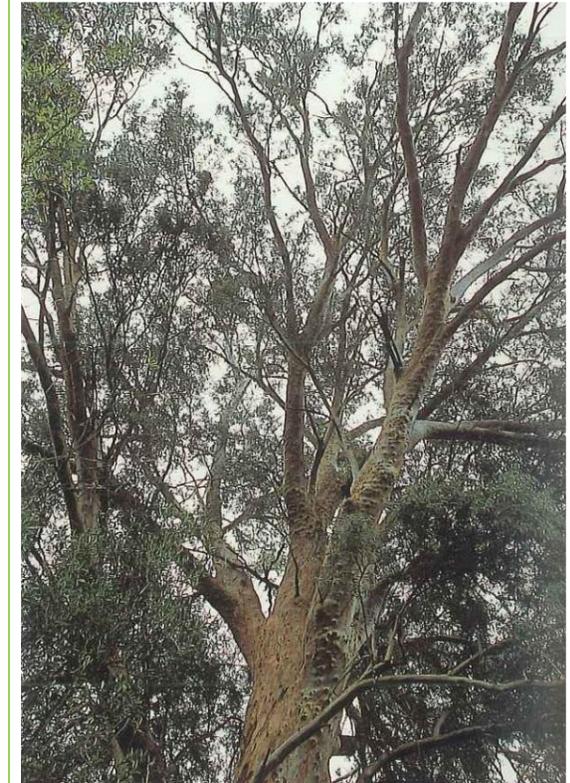
- Eucalipto de la Hacienda de Nublos
- Lentisco híbrido de San Bernardo
- Lentisco de San Bernardo.
- Mesto de las Cruces

Debido a que estos elementos vegetales no se recogen en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, pasamos a continuación a dar una breve descripción de cada uno de ellos.

Eucalipto de la Hacienda de Nublos

Singularidad: es un ejemplar excepcional de esta especie debido a las dimensiones que posee. Posee un tronco recto que arranca del suelo con una gran peana de prácticamente 12 m de perímetro basal y casi 8 m medidos a 1,30 m.

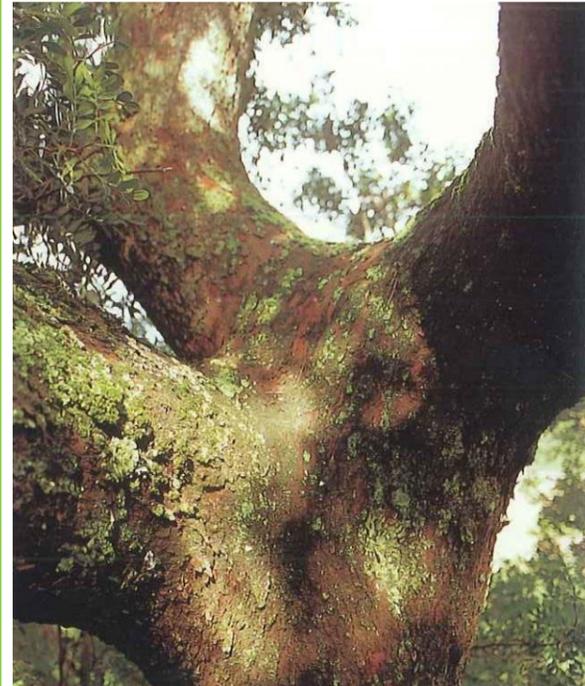
Entorno: crece inmerso en una formación arboleda densa, más o menos lineal, compuesta por numerosas especies de árboles y arbustos. Esta arboleda está adyacente al jardín de la Hacienda de Nublos, rodeada por terrenos llanos ocupados por cultivos herbáceos.



Lentisco híbrido de San Bernardo.

Singularidad: ejemplar singular por su carácter híbrido entre lentisco y cornicabra, por su porte arbóreo poco habitual en dichas especies y sobre todo por sus excepcionales dimensiones, considerando su altura total, perímetro del tronco y diámetro de copa.

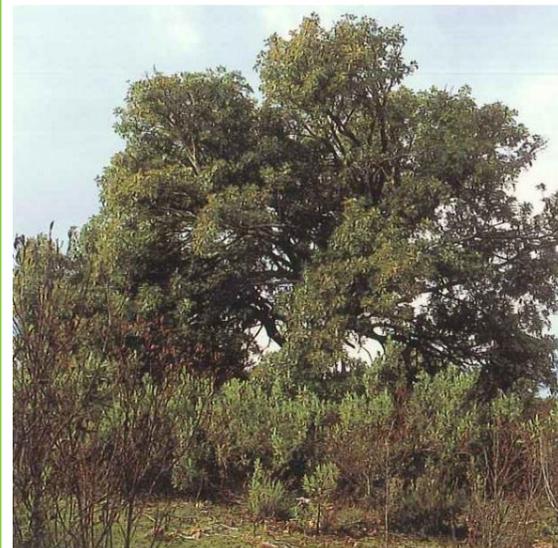
Entorno: crece en un entorno caracterizado por una vegetación arbustiva bastante cerrada y densa, constituida por jarales de jara estepa blanca y romero, mezclados con rodales de coscojar-lentiscar. El estrato arbóreo existente tiene escasa cobertura y está constituido por encinas y acebuches.



Lentisco de San Bernardo

Singularidad: El lentisco de San Bernardo es un ejemplar notable, en primer lugar por presentar un porte arbóreo en vez del típico porte arbustivo de esta especie, y en segundo lugar, por sus dimensiones.

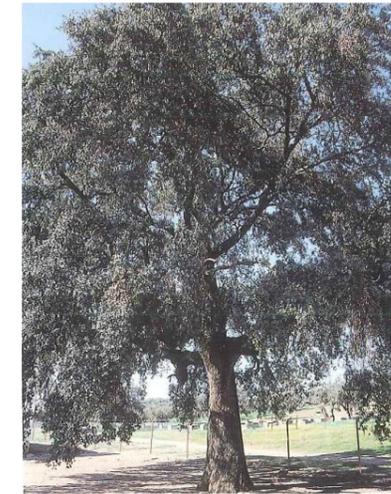
Entorno: ubicado en un terreno calcáreo de escasa pendiente, con orientación norte y sobre suelo arcilloso, el entorno es un pastizal con arbolado disperso de encinas con un estrato arbustivo dominado por lentiscos.



Mesto de las Cruces

Singularidad: es el mesto de mayor anchura de copa de la provincia. Su estado de conservación es magnífico, ya que no ha sufrido apenas podas. Las ramas inferiores están muy próximas al suelo.

Entorno: cultivos herbáceos y dehesa de encinas con acebuches, en el paraje "cortijo de las Cruces".



Como patrimonio etnológico.

Parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

En concreto se trata de fuentes, pilares, veneros y molinos. En Hornachuelos existen multitud de fuentes o abrevaderos, así como antiguos molinos harineros, los cuales han sido objeto de numerosos inventarios.

En cuanto a las fuentes el PGOU protege aquellas que se encuentran recogidas en el Estudio sobre las Fuentes de la Provincia de Córdoba promovido por la Diputación de Córdoba en el año 1999. Además, se han recogido otra serie de fuentes incluidas en el inventario suministrado por la Consejería de Cultura. Por último, se añade una última fuente, llamada de Los Tres Caños, recogida en las Normas Subsidiarias que se revisan.

Junto a las fuentes, forman parte del patrimonio etnológico una serie de molinos harineros. Además, se incluyen aquí dos elementos Catalogados como Bienes de Interés Cultural, que son el Escudo de la reja del Palacio de Moratalla y la Cruz de la Hacienda de San Bernardo.

A continuación se listan todos estos elementos, cuyas características y nivel de protección se detallan en el correspondiente Catálogo de bienes y espacios protegidos

- H-06. Escudo de la reja del Palacio de Moratalla. BIC (A)
- H-09. Cruz en la Hacienda de San Bernardo BIC (A)
- H-15. Molino Bajo
- H-16. Molino de la Paloma
- H-17. Molino del Bujeo
- H-18. Fuente del Conejo
- H-18. Fuente del Humilladero

- H-20. Fuente del Puerco
- H-21. Fuente del Valle
- H-22. Fuente del Caño de Hierro
- H-23. Fuente de los Gómez
- H-24. Fuente de la Almarja
- H-25. Fuente de la Rabilarga
- H-26. Fuente de los Tres Caños
- H-27. Pozo de la Añoreta

Como patrimonio industrial.

Bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de ingeniería, en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de Andalucía. Se trata de 5 puentes que se encuentran inscritos como Bienes de Catalogación General del Patrimonio Histórico Andaluz.

Sus características y nivel de protección se detallan en el correspondiente Catálogo de bienes y espacios protegidos.

- H-10. Puente sobre el Río Bembézar S.X. CGPHA. (A)
- H-11. Puente sobre el Río Bembézar S.XIX. CGPHA (A)
- H-12. Puente FFCC sobre el Río Bembézar S.XX. CGPHA (A)
- H-13. Puente de Moratalla. CGPHA (A)
- H-14. Puente sobre arroyo Guadalora. CGPHA. (A)

Cada tipo de patrimonio aparece grafiado con un icono y siglas representativos en los planos de Ordenación.

8_ PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

8.1 CONCEPTO Y ENFOQUE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Cualquier figura de planeamiento supone una intención de modificar el estado urbanístico del territorio sobre el que se extiende. Dicha transformación, que depende de diversos factores como el ámbito y los agentes intervinientes, puede complejizarse de forma que se imposibilite su ejecución si no se ordena, prioriza y asigna la forma y el agente que ha de intervenir en cada proceso.

El Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento de ordenación territorial capaz de integrar y llenar de contenido a las diversas intervenciones que se sucedan sobre el territorio. Se reitera que para que esta capacidad se lleve a efecto se ha de establecer un programa global que ordene y marque los modos de gestión de la totalidad de las intervenciones que el Plan plantea.

El Programa de Actuación no ha de entenderse como una intromisión en los presupuestos y acciones de los distintos organismos; sino como un instrumento, que sobre un territorio tan complejo como la ciudad, facilite la realización de las inversiones de carácter urbanístico de los diferentes agentes que intervengan en la transformación urbana y en la ejecución del planeamiento.

Otro punto importante a tener en cuenta en cuanto a la concepción que se tiene del Plan es que con la Aprobación definitiva del mismo no se obliga a los organismos actuantes a ejecutar lo que en el mismo se proyecta, sino que lo que se hace es impedir que se ejecuten actuaciones contrarias a lo planteado. Es decir que la Aprobación Definitiva no implica que sus determinaciones programáticas pasen a formar parte de los presupuestos futuros de las distintas administraciones que intervienen en el proceso.

Todo lo anterior nos da elementos suficientes a tener en cuenta como para establecer el enfoque y los objetivos fundamentales del programa de actuación:

1. El programa de actuación se entiende como un instrumento al servicio de la ejecución del plan que ordena a todos los agentes públicos y privados intervinientes en el proceso de ejecución del mismo.
2. No todas las actuaciones proyectadas sobre la ciudad tienen la misma importancia; por lo tanto el programa de actuación se debe centrar en aquellas capaces de estructurar la ejecución del plan o en cuya ejecución intervengan diferentes entidades.
3. Se debe diferenciar entre la iniciativa pública y la privada. El programa de actuación deberá poner las segundas al servicio de las primeras y no al contrario para evitar actuaciones deficientes.

8.2 EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA.

El programa de actuación es un instrumento para la correcta ejecución de las determinaciones del PGOU mediante la ordenación y graduación temporal de la intervención de los diferentes agentes afectados por ella. Por lo tanto, el programa de actuación está claramente vinculado a los modos de gestión y ejecución planteadas por el Plan.

Las intervenciones planteados por el Plan General de Hornachuelos se pueden clasificar de la siguiente forma, a desarrollar en TRES CUATRIENIOS:

1. Actuaciones en sistemas estructurantes.
2. Actuaciones Simples
3. Actuaciones integradas.
4. .Actuaciones de inversión.

ACTUACIONES EN SISTEMAS ESTRUCTURANTES.

Se trata de la gestión de suelo y la ejecución de los principales elementos estructurantes urbanos, como son la red viaria, el sistema de espacios libres y el sistema de equipamientos.

La ejecución de estos sistemas, por lo general, corresponde a la administración pública dependiendo de sus distintas competencias. Son intervenciones básicas para la imagen urbano y para la calidad de vida del ciudadano, por lo que el Plan las considera primordiales.

En algunos casos cuando el suelo no es de titularidad públicas la actuación requiere el sistema de expropiación para la obtención del suelo

Se corresponden con los nuevos Sistema Generales propuestos en el PGOU:

SISTEMAS GENERALES		TIPO	Superficie	OBTENCIÓN	PROGR. SUELO	PROGR. EJECUC
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"	VIARIO	15.296,00	EXPROPIACIÓN 60%	1C	1C
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"	VIARIO	5.940,00	EXPROPIACIÓN	1C	2C
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"	VIARIO	2.015,00	EXPROPIACIÓN	1C	3C
SSEQ/AMB 04	"LA BARQUERA	EQUIPAMIENTO	58.767,00	TIT. MUNICIPAL	-	2C
SSEQ/AMB 05	"SAN CALIXTO"	EQUIPAMIENTO	7.692,00	TIT. MUNICIPAL	-	3C
SGEL/AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"	ESPACIOS LIBRES	7.538,00	TIT. MUNICIPAL	-	1C

ACTUACIONES SIMPLES

Consisten en la gestión de suelos para actuaciones de carácter local que no precisan de un sistema de ejecución al no conllevar urbanización de unidades de actuación.

Su ejecución es encomendada al municipio, que la podrá llevar a cabo bien directamente con medios propios. Su ejecución no es básica para el cumplimiento de las determinaciones del Plan. Corresponden con los Actuaciones Aisladas programadas por el Plan para la ejecución de Sistemas locales.

Al tratarse de suelo de titularidad privada la actuación requiere el sistema de expropiación para la obtención del suelo, a excepción de la actuación AA-3 a ejecutar por el sector SUO-SI-1

Se corresponden con los nuevos Sistema Locales propuestos en el PGOU:

SISTEMAS LOCALES		TIPO	Superficie	OBTENCIÓN	PROGR SUELO	PROGR. EJEC.
AA-1	ACTUACIÓN AISLADA "C/ ALMERIA"	VIARIO	43,00	EXPROPIACIÓN	1C	1C
AA-2	ACTUACIÓN AISLADA "C/ CERVANTES"	VIARIO	265,00	EXPROPIACIÓN	1C	1C
AA-3	CONEXIÓN VIARIA POLIGONO LA VAQUERA"	VIARIO	740,75	CESIÓN	1C	1C

ACTUACIONES INTEGRADAS.

Se trata de las actuaciones directamente ligadas al desarrollo del planeamiento, reparto de cargas y beneficios y ejecución de la urbanización correspondiente.

Para todo este tipo de actuaciones integradas, el programa de actuación establece el orden y las prioridades programando su ejecución, siempre subordinadas a la ejecución de los sistemas estructurantes.

Estas actuaciones, como norma general se encomiendan a la iniciativa privada, salvo que posean un carácter estructural, en cuyo caso será la administración pública la encargada de su ejecución.

Dependiendo de la finalidad en la ordenación general, las actuaciones integradas se podrían caracterizar por uno o varios de los siguientes calificativos:

- **Estructurales:** aquellas que en su ejecución afectan al sistema viario principal o que su ejecución es fundamental para la transformación de un área mayor que se limite. Que se corresponde con el sector **SUS- SR-1 "CARRETERA DE SAN CALIXTO"**
- **De expansión:** aquellas cuya finalidad es la conversión de un suelo a urbano, corresponde con los sectores **SUO/SI 01 AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA, SUS/ SR 02 "RETAMALES SUR", SUS/ SR 03/ "RETAMALES OESTE", SUS/ ST 01/"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"**
- **De reserva:** las que poseen especiales características debido a su ubicación pero que no se programan debido a que no son necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan. se corresponde los sectores NO SECTORIZADO

AMBITO		Núcleo
SUNS/ AMB 01/ PS	"RESIDENCIAL LADERA SUR"	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 02/ PS	"AMPLIACIÓN SECTOR TERCIARIO"	HORNACHUELOS
SUNS/ AMB 03/ PS	"RESIDENCIAL MESAS DE GUADALORA"	MESAS DE GUADALORA
SUNS/ AMB 04/ PS	"RESIDENCIAL CESPEDES"	CESPEDES

- **De completación:** se trata de las pequeñas unidades que por su reducido tamaño van más encaminadas a la terminación correcta de las zonas colindantes que a la expansión urbana del núcleo. Corresponden **"SUNC/ARI R6 "RONDA ESTE CÉSPEDES", SUNC/ARI R2/"RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA", SUNC/ARI I1"INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"**

- **Intersticiales:** aquellas cuya finalidad es la colmatación de vacíos urbanos. **SUNC/ARI R5"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS" SUNC/ARI R7/**
- De formalización del espacio Urbano: encargadas de adecuar el espacio urbano existentes a la mejora ambiental y nueva realidad urbana. **SUNC/ARI R1/"MIRADOR DEL EMBALSE" SUNC/ARI R2/ "MIRADOR DEL PARQUE"**
- De reforma interior: con las que se transforman zonas que están o han estado consolidadas o semiconsolidadas mediante la transformación formal o de usos. **SUNC/ARI R3/"TRAVESÍA DE LA FUENTE"y SUNC/ARI R4"TRASERA DE RETAMALES"**

Desde el Plan se consideran las siguientes, según la pormenorización y la clase de suelo de cada una de ellas:

a) En Suelo Urbano No Consolidado:

- Unidades de Ejecución: se delimitan sobre áreas en las que es necesario el correcto reparto de cargas y beneficios entre los distintos propietarios y la ejecución de las determinaciones que el planeamiento marque mediante el sistema de ejecución previsto. En cada una de las fichas de planeamiento integradas en el presente documento se señala la figura de planeamiento necesaria para la ejecución de estos sectores.

ARI	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m²s	EDIFIC. GLOBAL m²t/m²s	PROGR MACIÓN
SUNC/ARI R1/	"MIRADOR DEL EMBALSE"	9.102,00	1,00	1C
SUNC/ARI R2/	SUNC/ARI R2/	2.380,00	0,80	1C
SUNC/ARI R3/	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	3.637,00	0,95	1C
SUNC/ARI R4/	"TRASERA DE RETAMALES"	23.606,00	0,30	1C
SUNC/ARI R5/	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"	7.841,76	0,76	2C
SUNC/ARI R6/	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	16.370,00	0,98	1C
SUNC/ARI R7/	"RESIDENCIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	7.526,00	1,00	2C
SUNC/ARI I1	"INDUSTRIAL PUEBLA DE LA PARRILLA"	3.992,00	0,55	2C

b) En Suelo Urbanizable:

- Áreas de Suelo Urbanizable Transitorio, que corresponden a planeamiento en tramitación y ejecución en los que se mantienen las determinaciones.
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado cuya gestión y ejecución está en manos de Planes Parciales y posteriores Proyectos de Urbanización.
- Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado, se trata de suelos cuya ejecución no es básica ni primordial para el desarrollo del Plan General. Sobre estos se establecen reservas y limitaciones para su posterior uso urbano, que dependen principalmente del grado de ejecución y desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados previstos.

SECTOR /	DENOMINACIÓN	Superficie Bruta: m ² s	EDIFIC.GLOB m ² /m ² s	PROGRAMACIÓN
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	43.226,76	0,69296	1C
SU0/SR 01	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	70.577,32	0,175552	1C
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00	0,50	1C
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	54.484,00	0,45	2C
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	77.702,00	0,40	3C
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	59.865,08	0,40	3C
SUS/ SR 05/	PLAN INTERMUNICIPAL "EL ACEBUCHAL"	91. 985,68	0,1063806	1C
SUS/ ST 01/	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"	35.382,00	0,50	2C

ACTUACIONES DE INVERSIÓN.

Se consideran dentro de este apartado aquellas en las que interviene las distintas administraciones para la construcción de equipamientos locales o generales. Su ejecución no es básica para el desarrollo del plan.

Se consideran desde el programa de actuación como líneas de inversión no individualizables. Por lo tanto, no se fijan plazos para ellas ni orden de ejecución, al poseer un marcado carácter coyuntural. Por ello tampoco se evalúan económicamente.

8.3. EL CONTENIDO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El Reglamento de Planeamiento en su Artículo 41 establece el contenido de los programas de actuación de los Planes Generales en:

1. *Los objetivos directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.*
2. *Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.*
3. *Las TRES etapas cuatrienales en que deben de desarrollarse las determinaciones en el Suelo Urbanizable Sectorizado.*
4. *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 con todo lo anterior, y teniendo en cuenta que el presente Plan otorga al programa de actuación el carácter de instrumento de viabilidad de la ordenación en el tiempo, el Programa de Actuación contiene las siguientes determinaciones:

- a) Plazos para la gestión y ejecución de los sistemas estructurantes de los tipos antes mencionados, con clara indicación de las interferencias y prioridades en la ejecución de forma y modo que se garantice la ejecución del programa.
- b) Programación de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y fijación de la prioridad para las actuaciones integradas y simples en suelo urbano.

La Programación de los Sistemas Estructurantes.

Las intervenciones en los sistemas generales estructurantes son el motor de las transformaciones previstas por el Plan General y sin ellas se carecería del esqueleto para la sustentación del resto de las actuaciones. A estas intervenciones, debido a esta importancia, el programa de actuación presta un interés especial, ordenando cada una de ellas y programándolas en el espacio tiempo, con el fin de lograr un desarrollo espacial y temporal coherente.

Los sistemas que se consideran son:

- Red Viaria.
- Espacios Libres.
- Equipamiento.

Red Viaria.

Como se ha expuesto en la Memoria de Ordenación, el trazado de la Ronda Oeste es la principal apuesta del presente Plan General para la reestructuración viaria de Hornachuelos, así como las actuaciones puntuales de conexión y adecuación del viario existente a la nueva realidad viaria.

Espacios Libres.

En el programa se describen y priorizan todas las actuaciones de este sistema. En todos los casos la financiación de las obras se asigna al Ayuntamiento.

Equipamiento.

Estando ya descritos los objetivos en la Memoria de Ordenación, desde el Programa de Actuación se describe su programación, gestión y financiación.

8.4. METODOLOGIA 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 Generales y Locales (en suelo urbano) por expropiación.

- 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 ambas actuaciones están situadas en la zona de la Villa de Hornachuelos calificada con Parcelación Popular, adoptamos el valor de repercusión de suelo urbanizado obtenido y en el apartado 6.4 para dicha tipología y correspondiente a **Vru= 93,33 €/m²**.

- En Suelo no urbanizable.

Se realiza en conformidad Capítulo II del Reglamento de Valoraciones 1492/2011. En este sentido ya que depende de la Clase de explotación rural, se establecerá en Orden de 25 de mayo de 2015, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de determinados bienes rústicos, radicados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. A dicho valor se le aplicará un coeficiente de 1,50 atendiendo a la proximidad del núcleo en conformidad a la propia Orden.

Atendiendo a que los suelos objeto de expropiación situados en Suelo No Urbanizable correspondientes a los Sistemas Generales corresponden a una determinada Clase de explotación rural aplicamos conforme la orden los siguientes valores:

SISTEMAS GENERALES		Explotación rural	Valoración orden	Valor adoptado
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"	OLIVAR SERRANO	13.600 €/has	2,04 €/m²
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"	OLIVAR SERRANO	13.600 €/has	2,04 €/m²
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"	AGRIOS REGADIO	31.100 €/has	4.67 €/m²

ALORACIÓN 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
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"	91,27 €/m²
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"	205,50 €/m²
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"	155,50 €/m²
SGEL/AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"	73,02 €/m²

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 publicas.

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 ORDENADO Y SECTORIDADADO. 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.

8.5. 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	ACTUACIÓN AISLADA "C/ ALMERIA"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	43	93,33	4.013,19
AA-2	ACTUACIÓN AISLADA "C/ CERVANTES"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	265	93,33	24.732,45
AA-3	CONEXIÓN VIARIA POLIGONO LA VAQUERA"	VIARIO	CESIÓN	1C	740,75	0	0
TOTAL VALORACIÓN EXPROPIACIONES EN ACTUACIONES AISLADAS							28.745,64

SISTEMAS GENERALES		TIPO	OBTENCIÓN	PROGRAM	Superficie m ²	PRECIO €/M ²	VALORACIÓN €
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"	VIARIO	EXPROPIACIÓN 60%	1C	9.177,60	2,04	18.722,30
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	5.940,00	2,04	12.117,60
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	2.015,00	4,67	9.410,05
SSEQ/AMB 04	"LA BARQUERA	EQUIPAMIENTO	TIT. MUNICIPAL	2C	58.767,00	0,00	0,00
SSEQ/AMB 05	"SAN CALIXTO"	EQUIPAMIENTO	TIT. MUNICIPAL	1C	7.692,00	0,00	0,00
SGEL/AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"	ESPACIOS LIBRES	TIT. MUNICIPAL	1C	7.538,00	0,00	0,00
TOTAL VALORACIÓN EXPROPIACIONES EN SISTEMAS GENERALES							40.249,95

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 €
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"	VIARIO	EXPROPIACIÓN 60%	1C	9.177,60	91,27	837.639,55	996.791,07	125.645,93	1.122.437,00
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	2C	5.940,00	205,50	1.220.670,00	1.452.597,30	183.100,50	1.635.697,80
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	3C	2.015,00	155,50	313.332,50	372.865,68	46.999,88	419.865,55
SGEL/AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"	ESPACIOS LIBRES	TIT. MUNICIPAL	1C	7.538,00	73,02	550.424,76	655.005,46	82.563,71	737.569,18

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	ACTUACIÓN AISLADA "C/ ALMERIA"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	43,00	91,27	3.924,61	4.670,29	588,69	5.258,98
AA-2	ACTUACIÓN AISLADA "C/ CERVANTES"	VIARIO	EXPROPIACIÓN	1C	265,00	91,27	24.186,55	28.781,99	3.627,98	32.409,98
AA-3	CONEXIÓN VIARIA POLIGONO LA VAQUERA"	VIARIO	CESIÓN	1C	740,75	91,27	67.608,25	80.453,82	10.141,24	90.595,06

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE ACTUACIONES INTEGRADAS

AREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. m ² s	EDIF. GLOBAL m ² /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	"MIRADOR DEL EMBALSE"	9.102,00	1,00	2.170,00	1.900,00	198.055,90	104.044,00	29.708,39	331.808,29	394.851,86	26.544,66	13.272,33	434.668,85
ARI R2	"MIRADOR DEL PARQUE"	2.380,00	0,80	850,00	440,00	77.579,50	24.094,40	11.636,93	113.310,83	134.839,88	9.064,87	4.532,43	148.437,18
ARI R3	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	3.637,00	0,95	1.330,00	0,00	121.389,10	0,00	18.208,37	139.597,47	166.120,98	11.167,80	5.583,90	182.872,68
ARI R4	"TRASERA DE RETAMALES"	23.606,00	0,30	3.950,00	2.370,00	360.516,50	129.781,20	54.077,48	544.375,18	647.806,46	43.550,01	21.775,01	713.131,48
ARI R5	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"	7.841,76	0,76	2.040,00	0,00	186.190,80	0,00	27.928,62	214.119,42	254.802,11	17.129,55	8.564,78	280.496,44
ARI R6	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	16.370,00	0,98	3.957,24	2.567,27	361.177,29	140.583,71	54.176,59	555.937,59	661.565,74	44.475,01	22.237,50	728.278,25
ARI R7	"RESIDENCIAL PUEBLA LA PARRILLA"	7.526,00	1,00	2.580,00	0,00	235.476,60	0,00	35.321,49	270.798,09	322.249,73	21.663,85	10.831,92	354.745,50
ARI R8	"INDUSTRIAL PUEBLA LA PARRILLA"	3.992,00	0,55	2.160,00	0,00	197.143,20	0,00	29.571,48	226.714,68	269.790,47	18.137,17	9.068,59	296.996,23

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. m ² s	EDIF. GLOBAL m ² /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 €
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	43.226,76	0,69	4.270,00	4.322,69	389.722,90	236.710,50	58.458,44	684.891,84	815.021,29	54.791,35	27.395,67	897.208,31
SUO/SR 01	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	70.577,32	0,18	14.462,60	7.569,98	1.320.001,50	414.532,10	198.000,23	1.932.533,83	2.299.715,26	154.602,71	77.301,35	2.531.619,32

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

AMBITO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE. S: m ² s	EDIF. GLOBAL m ² /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 €
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	64.685,00	0,50	23.286,60	6.791,93	2.125.367,98	371.926,09	318.805,20	2.816.099,27	3.351.158,13	225.287,94	112.643,97	3.689.090,04
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"	54.484,00	0,45	17.434,88	5.448,40	1.591.281,50	298.354,38	238.692,22	2.128.328,11	2.532.710,45	170.266,25	85.133,12	2.788.109,82
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"	77.702,00	0,40	19.425,50	7.770,20	1.772.965,39	425.496,15	265.944,81	2.464.406,34	2.932.643,55	197.152,51	98.576,25	3.228.372,31
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"	59.865,00	0,40	17.360,85	5.986,50	1.584.524,78	327.820,74	237.678,72	2.150.024,24	2.558.528,84	172.001,94	86.000,97	2.816.531,75
SUS/ ST 01/	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"	35.382,00	0,50	7.430,22	5.307,30	678.156,18	290.627,75	101.723,43	1.070.507,35	1.273.903,75	85.640,59	42.820,29	1.402.364,63

8.6. 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	PRIMER CUATRIENIO		SEGUNDO CUATRIENIO		TERCER CUATRIENIO	
		INV PRIVADA	INV PUBLICA	INV PRIVADA	INV PUBLICA	INV PRIVADA	INV PUBLICA
AA-1	OBT. SUELO "C/ ALMERIA"		4.013,19				
AA-2	OBT. SUELO "C/ CERVANTES"		24.732,45				
SGIS/AMB 01	OBT. SUELO "ARCO VIARIO OESTE"		18.722,30				
SGIS/AMB 02	OBT. SUELO "CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"		12.117,60				
SGIS/AMB 03	OBT. SUELO "PUENTE SOBRE HUERTAS"		9.410,05				
AA-1	ACTUACIÓN AISLADA "C/ ALMERIA"		5.258,98				
AA-2	ACTUACIÓN AISLADA "C/ CERVANTES"		32.409,98				
AA-3	CONEXIÓN VIARIA POLIGONO LA VAQUERA"	90.595,06					
SGIS/AMB 01	"ARCO VIARIO OESTE"		1.122.437,00				
SGIS/AMB 02	"CONEXIÓN CTRA. SAN CALIXTO"				1.635.697,80		
SGIS/AMB 03	"PUENTE SOBRE HUERTAS"						419.865,55
SGEL/AMB 06	"SENDERO DEL AGUILA"		737.569,18				
ARI R1	"MIRADOR DEL EMBALSE"	434.668,85					
ARI R2	"MIRADOR DEL PARQUE"	148.437,18					
ARI R3	"TRAVESÍA DE LA FUENTE"	182.872,68					
ARI R4	"TRASERA DE RETAMALES"	713.131,48					
ARI R5	"AREA NOROESTE DE CORTIJUELOS"			280.496,44			
ARI R6	"RONDA ESTE CÉSPEDES"	728.278,25					
ARI R7	"RESIDENCIAL PUEBLA LA PARRILLA"			354.745,50			
ARI R8	"INDUSTRIAL PUEBLA LA PARRILLA"			296.996,23			
SUO/SI 01	AMPLIACIÓN POLÍGONO LA VAQUERA	897.208,31					
SUO/SR 01	"CÉSPEDES-CORTIJO DEL OCHAVILLO"	2.531.619,32					
SUS/ SR 01/	"CARRETERA DE SAN CALIXTO"	3.689.090,04					
SUS/ SR 02/	"RETAMALES SUR"			2.788.109,82			
SUS/ SR 03/	"RETAMALES OESTE"					3.228.372,31	
SUS/ SR 04/	"AREA OESTE MESAS DE GUADALORA"					2.816.531,75	
SUS/ ST 01/	"SECTOR TERCIARIO HORNACHUELOS"			1.402.364,63			
TOTAL INVERSIONES POR CUATRIENIOS		9.415.901,17	1.966.670,73	5.122.712,62	1.635.697,80	6.044.904,06	419.865,55

9_ INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.1 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. Con independencia de este informe, en la redacción de las figuras de planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos de planeamiento de suelo urbano y urbanizable, deberá incluirse el oportuno informe de sostenibilidad económica.

El objeto del Informe de Sostenibilidad Económica es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda municipal, debido a la incorporación al conjunto del suelo urbano existente de nuevas urbanizaciones. Se redacta el presente informe a nivel de planeamiento general con el objeto de analizar el impacto en la hacienda municipal de la totalidad de ingresos y costes presupuestarios en el horizonte de ejecución de las determinaciones del nuevo PGOU

9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO SUFICIENTE PARA USOS PRODUCTIVOS.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Hornachuelos acompaña su crecimiento residencial con una oferta de suelo para actividades industriales y terciarias de 82.600 m² en los Sectores SUNC/ARI I1/ AR-N8/ED (Industrial Puebla de La Parrilla), SUO/SI01/AR01/PU (Ampliación Polígono Industrial La Vaquera) y SUS/ST01/ARS6/PP (Sector Terciario Hornachuelos).

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, así como facilitar la reducción de desplazamientos laborales de los residentes.

A la vista de lo expuesto, se tiene por suficiente la propuesta de suelos destinados a usos productivos para las necesidades locales y adecuada a las características socioeconómicas actuales de Hornachuelos.

9.3 EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico 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 de la implantación 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 determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento recogidos en el Presupuesto municipal para el ejercicio 2018.

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 arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas,) y señalización.

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Hornachuelos para el ejercicio 2018 es la siguiente:

APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	PRESUPUESTO
Retribución Personal temporal de Limpieza Viaria	129.103,92 €
Seguridad Social Personal de Limpieza Viaria	55.422,48 €
Reparación Mantenimiento y Conservación Barredora Vías Públicas	3.000,00 €
Combustible Barredora Vías Públicas	4.000,00 €
Productos Limpieza Vías Públicas	3.500,00 €
Servicio Limpieza Vías Públicas	15.500,00 €
TOTAL	210.526,40 €

Total Gastos: 210.526,40 €.

Considerando que el gasto actual previsto (210.526,40 euros) corresponde a un total de 301.676 m² de vía pública (según datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos) atribuible en exclusividad al suelo urbano consolidado del municipio, realizaremos una previsión del viario que se generaría por el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables ordenados y sectorizados de los previstos para su desarrollo en el PGOU que completen su ejecución en el período de ocho años de programación del mismo; momento a partir del cual nacerá la obligación de conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Hornachuelos. Asimismo se tendrá en cuenta la superficie viaria de los sistemas locales y generales previstos en el PGOU.

	Denominación	Superficie
Sistemas Locales		
	AA1	43
	AA2	265
	AA3	740,75
Sistemas Generales		
	AMB 01	9177,6
	AMB 02	5940
	AMB 03	2015
SUNC		
	ARI R1	2170
	ARI R2	850
	ARI R3	1330
	ARI R4	3950
	ARI R5	2040

	ARI R6	3957,24
	ARI R7	2580
	ARI R8	2160
SUO		
	SI 01	4270
	SR 01	14462,2
SUS		
	SR 01	23286,6
	SR 02	17434,88
	SR 03	19425,5
	SR 04	17360,85
	ST 01	7430,22
OTROS		6118,2
TOTAL SUPERFICIE VIARIO		147007,04

Total nueva Superficie de Viario Generada: 147.007,04 m².

Por tanto, la superficie viaria que se generaría en el improbable supuesto de completa ejecución de las previsiones del PGOU incrementaría en un 48,73% la superficie de vía pública actual, por lo que en consecuencia el incremento de gastos de conservación anual de viario sería de 102.589,51 euros. No obstante, en el Informe de Sostenibilidad debe tenerse presente que en el período de ocho años de programación no se cumplirán la totalidad de las previsiones del PGOU.

La cantidad de 102.589,51 euros sería el incremento de gastos de mantenimiento anual de viario, en la hipótesis teórica de que en cada año programado estuviese ejecutado el 100% de la nueva urbanización propuesta; sin embargo, a efectos del presente informe, se estimará que en los dos primeros años de vigencia no existirán nuevas obligaciones de conservación (considerándolo como el período mínimo para la gestión y ejecución de una actuación de nueva urbanización) y que en los seis años posteriores el nivel de urbanización media anual será del total del 60% de las actuaciones propuestas por el PGOU. En consecuencia, el incremento de gastos de conservación anual en viario será de 61.553,70 euros.

Así pues, el gasto total de mantenimiento y conservación de la red viaria en el período de programación sería:

$$60\% (102.589,51 \text{ euros}) \times 6 \text{ años} = 369.322,20 \text{ euros}$$

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 Hornachuelos.

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Hornachuelos para el ejercicio 2018 es la siguiente:

APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	PRESUPUESTO
Funcionarios Retribuciones Básicas	10.350,86 €
Funcionarios Trienios	3.287,54 €
Funcionario Complemento Destino	4.008,36 €
Funcionario Complemento Específico	6.813,72 €
Funcionario Servicio Agua Complementarias	0,00 €
Laboral Fijo Retribuciones Básicas	25.477,10 €
Laboral Fijo Retribuciones Complementarias	29.643,00 €
Retribución Personal Temporal	21.446,40 €
Funcionario Complemento Productividad	2.486,88 €
Seguridad Social Personal	37.665,00 €
Cánones Abastecimiento Agua	40.000,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación Red	7.500,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación Maquinaria	10.000,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación Vehículos	1.000,00 €
Suministro Energía Eléctrica	80.000 €
Suministro Agua	0,00 €
Combustible y Carburante	4.700,00 €
Vestuario	100,00 €
Suministro repuestos Maquinaria	6.500,00 €
Otros Suministros	25.000,00 €
Otros Trabajos	3.000,00 €
Dietas Personal	100,00 €
Adquisición Maquinaria	4.000,00 €
Reposición Maquinaria	5.000,00 €
TOTAL	349.148,86 €

Total Gastos: 349.148,86 €.

Teniendo en cuenta que la población base de cálculo recogida en el padrón municipal asciende a 4.598 habitantes, ello supone un importe unitario anual por usuario de 75,93 euros.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio de la red de abastecimiento para las nuevas actuaciones previstas en el PGOU es el siguiente:

Para su cálculo se parte de que este gasto de mantenimiento solo se genera tras la construcción de viviendas y obtención de licencia de ocupación; para lo cual se parte del dato estimativo que del conjunto de viviendas nuevas propuestas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados y ordenados (982 viviendas), se edificarán una media ponderada anual del 45% (442 viviendas) en un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

En consecuencia, el gasto total de mantenimiento y conservación de la red de abastecimiento en el periodo de programación del PGOU sería el siguiente extrapolando el importe unitario anual por usuario de 75,93 euros:

45% (982 nuevas viviendas x 2,4 habitantes/viv.) x 75,93 euros x 6 años = 483.169,92 euros

C. Costes de conservación de infraestructuras de saneamiento y Depuración

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Hornachuelos para el ejercicio 2018 es la siguiente:

APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	PRESUPUESTO
Retribuciones Personal Temporal	18.765,50 €
Seguridad Social Personal	7.150,00 €
Cánones Vertidos	30.000,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación Red	9.500,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación Maquinaria	7.500,00 €
Otros Suministros	10.000,00 €
Servicio de Agua-Limpieza de Alcantarillado	8.000,00 €
Estudios y Trabajos Técnicos	4.700,00 €
Otros Trabajos	5.000,00 €
Construcción Red de Saneamiento	63.000,00 €
TOTAL	163.615,60 €

Total Gastos: 163.615,50 €.

Teniendo en cuenta que la población base de cálculo recogida en el padrón municipal asciende a 4.598 habitantes, ello supone un importe unitario anual por usuario de 35,58 euros.

Para su cálculo se toma como premisa que este gasto de mantenimiento solo se genera tras la construcción de viviendas y obtención de licencia de ocupación; para lo cual se parte del dato estimativo que del conjunto de viviendas nuevas propuestas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables sectorizados y ordenados (982 viviendas), se edificarán una media ponderada anual del 45% (442 viviendas) en un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

En consecuencia, el gasto total de mantenimiento y conservación de la red de saneamiento y depuración en el periodo de programación del PGOU sería el siguiente extrapolando el importe unitario anual por usuario de 35,58 euros:

45% (982 nuevas viviendas x 2,4 habitantes/viv.) x 35,58 euros x 6 años = 226.408,35 euros

D. Infraestructuras de Suministro Eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por Endesa, una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la

actuación urbanizadora. Por ello, se trata de un servicio cuyo coste de mantenimiento y funcionamiento no tiene incidencia alguna en la Hacienda municipal.

E. Coste de consumo y conservación del alumbrado público.

En materia de alumbrado público, una vez recepcionada la urbanización corresponde la gestión del servicio al Ayuntamiento de Hornachuelos.

La valoración de estos servicios en el Presupuesto General del Ayuntamiento de Hornachuelos para el ejercicio 2018 es la siguiente:

APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	PRESUPUESTO
Mantenimiento Alumbrado Público	12.000,00 €
Suministro Energía Eléctrica	100.000,00 €
Inversión Nueva	12.000,00 €
Reposición	10.000,00 €
Reforma Instalación	0,00 €
TOTAL	134.000,00 €

Total Gastos: 134.000,00 €.

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.

Según los datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos en la actualidad existen un total de 2.700 viviendas en el municipio, lo que supone un importe unitario anual por vivienda de 49,62 euros.

Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio de la red de alumbrado público para las nuevas actuaciones previstas en el PGOU es el siguiente:

Se estimará que en los dos primeros años de vigencia no existirán nuevas obligaciones de conservación (considerándolo como el período mínimo para la gestión y ejecución de una actuación de nueva urbanización) y que en los seis años posteriores el nivel de urbanización media anual será del total del 60% de las actuaciones propuestas por el PGOU.

Así pues, el gasto total de mantenimiento y conservación de la red de alumbrado público en el período de programación sería:

60% (982 parcelas edificables) x 49,62 euros x 6 años = 175.416, 62 euros

F. Conservación y Mantenimiento de Zonas Verdes Públicas.

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 Hornachuelos para el ejercicio 2018 es la siguiente:

APLICACIONES PRESUPUESTARIAS	PRESUPUESTO
Funcionarios Retribuciones Básicas	10.328,50 €
Funcionario Trienios	2.554,20 €
Funcionario Complemento Destino	4.832,76 €
Funcionario Complemento Específico	5.855,16
Retribución Personal temporal	55.285,20 €
Funcionario Complemento Productividad	2.571,24 €
Seguridad Social Personal	34.190,24 €
Conservación Parques y Jardines	5.000,00 €
Reparación, Mantenimiento y Conservación	5.000,00 €
Combustible	2.000,00 €
Suministro Repuestos	5.000,00 €
Transporte	6.000,00 €
Trabajos Mantenimiento	70.000,00 €
Adecuación Terrenos Bembézar	10.000,00 €
Afianzamiento Elementos Rocosos Caño Hierro	30.000,00 €
Adquisición Vehículo	10.000,00 €
TOTAL	261.617,30 €

Total Gastos: 261.617,30 €.

Considerando que el gasto actual previsto (261.617,30 euros) corresponde a un total de 46.786 m² de zona verde o parque público (según datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos) atribuible en exclusividad al suelo urbano consolidado del municipio, realizaremos una previsión de las zonas verdes y áreas libres que se generarían por el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables ordenados y sectorizados de uso residencial de los previstos para su desarrollo en el PGOU que completen su ejecución en el período de ocho años de programación del mismo, momento a partir del cual nacerá la obligación de conservación y mantenimiento por parte del Ayuntamiento de Hornachuelos. Asimismo se tendrán en cuenta la superficie de los sistemas generales previstos en el PGOU destinados a espacios libres:

	Denominación	Superficie
Sistemas Generales		
	AMB 06	7538
SUNC		
	ARI R1	1900
	ARI R2	440

	ARI R4	2370
	ARI R6	2567,27
SUO		
	SR 01	7569,98
SUS		
	SR 01	6791,93
	SR 02	5448,4
	SR 03	7770,2
	SR 04	5986,5
OTROS		6118,2
TOTAL		54500,28

Total nueva superficie zona verde pública generada: 54.500,28 m2.

Por tanto, la superficie de zona verde pública que se generaría en el improbable supuesto de completa ejecución de las previsiones del PGOU incrementaría en un 108,67% la superficie de zona verde pública actual, por lo que en consecuencia el incremento de gastos de conservación anual de viario sería de 284.299,52 euros.

No obstante, en el Informe de Sostenibilidad debe tenerse presente que en el período de ocho años de programación, no se cumplirán la totalidad de las previsiones del PGOU.

La cantidad de 284.299,52 euros sería el incremento de gastos de mantenimiento anual de viario, en la hipótesis teórica de que en cada año programado estuviese ejecutado el 100% de la nueva urbanización propuesta; sin embargo, a efectos del presente informe, se estimará que en los dos primeros años de vigencia no existirán nuevas obligaciones de conservación (considerándolo como el período mínimo para la gestión y ejecución de una actuación de nueva urbanización) y que en los seis años posteriores el nivel de urbanización media anual será del total del 60% de las actuaciones propuestas por el PGOU. En consecuencia, el incremento de gastos de conservación anual en viario será de 170.579,71 euros.

Así pues, el gasto total de mantenimiento y conservación de la red viaria en el período de programación sería:

60% (324.405,45 euros) x 6 años = 1.023.478,27 euros.

G. Servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos.

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 Hornachuelos, el tipo de gravamen de la licencia de obra mayor es del 0,21% (PEM) si la actuación se realiza en suelo urbano.

Se aplican los siguientes valores extraídos del Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los distintos tipos de obra publicado por el Consejo Superior de Arquitectos de Andalucía para el 2018:

- Vivienda (utilizando la tipología urbana como la más representativa): 511,13 €/m²
- Servicios terciarios: 511,13 €/m²
- Industrial: 383,32 €/m²

El valor del importe conjunto de licencias de obras para los diferentes usos propuestos por el PGOU es el que se relaciona a continuación:

1. Tasas por viviendas

Vivienda tipo: media 120 m²t

Número de nuevas viviendas: 982 viviendas

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de las nuevas viviendas.

Cálculo tasas: 45% (982 viviendas) x 120 m²t x 511,13 €/m² x 0,21 % = 56.918,82 euros

2. Tasas por edificios terciarios

Edificabilidad terciaria prevista en PGOU: 17.691 m²t

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de la edificabilidad terciaria prevista.

Cálculo tasas: 45% (17.691 m²t) x 511,13 €/m² x 0,21 % = 8.545,09 euros

3. Tasas por uso industrial

Edificabilidad industrial prevista en PGOU: 32.150,09 m²t

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de la edificabilidad industrial prevista.

Cálculo tasas: 45% (32.150,09 m²t) x 383,32 €/m² x 0,21 % = 11.645,96 euros

RESULTADO TOTAL INGRESOS POR TASAS DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN: 77.109,87 euros

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 2,87 %.

El valor del importe conjunto derivado del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) para los diferentes usos propuestos por el PGOU es el que se relaciona a continuación:

1. ICIO por viviendas

Vivienda tipo: media 120 m²t

Número de nuevas viviendas: 982 viviendas

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de las nuevas viviendas.

Cálculo impuesto: 45% (982 viviendas) x 120 m²t x 511,13 €/m² x 2,87% = 777.890,59 euros

2. ICIO por edificios terciarios

Edificabilidad terciaria prevista en PGOU: 17.691 m²t

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de la edificabilidad terciaria prevista.

Cálculo tasas: 45% (17.691 m²t) x 511,13 €/m² x 2,87 % = 116.782,61 euros

3. ICIO por uso industrial

Edificabilidad industrial prevista en PGOU: 32.150,09 m²t

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de la edificabilidad industrial prevista.

Cálculo tasas: 45% (32.150,09 m²t) x 383,32 €/m² x 2,87 % = 159.161,52 euros

RESULTADO TOTAL INGRESOS POR ICIO: 1.053.834,72 euros.

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).

El valor del importe conjunto derivado del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) para los diferentes usos propuestos por el PGOU es el que se relaciona a continuación:

1. IBI por viviendas

Número de nuevas viviendas: 982 viviendas (vivienda tipo: 120 m²t)

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de las nuevas viviendas.

Se toma como referencia un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

Se toma como tipología más representativa la Unifamiliar Adosada que, según los datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos, tiene un valor catastral medio de 294,71 €/m², lo que supondría un valor catastral medio de 35.365,20 euros/vivienda.

Cálculo impuesto: 45% (982 viviendas) x 35.365,20 euros x 0,6% x 6 años = 562.603,75 euros

2. IBI por solares residenciales

Hipótesis de solares sin edificar (55%): 540 solares

Se toma como referencia un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

Se toma como solar de referencia para la tipología más representativa (Unifamiliar Adosada Casco Urbano) que, según los datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos, tiene un valor catastral medio de 21,44 €/m² y una superficie tipo de 100 m², ello supondría un valor catastral medio por solar de 2.144 euros.

Cálculo impuesto: 540 solares x 2.144 euros x 0,6% x 6 años = 41.679,36 euros

3. IBI por edificaciones industriales y terciarias

Edificabilidad terciaria prevista en PGOU: 49.841,09 m²t

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de la edificabilidad industrial y terciaria prevista.

Según los datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos, el valor catastral medio (m²t) de edificación industrial es de 121,67 euros/m². A falta de otra referencia en el municipio, emplearemos este mismo valor para la edificación terciaria

Cálculo impuesto: 45% (49.841,09 m²t) x 121,67 euros/m² x 0,6 % x 6 años= 98.239,48 euros

4. IBI por solares industriales y terciarios

Hipótesis m² solares sin edificar: 30.781 m²

Se toma como referencia un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

Según los datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos, el valor catastral medio (m²s) de solares de uso industrial es de 33,76 euros/m². A falta de otra referencia en el municipio, emplearemos este mismo valor para la edificación terciaria.

Cálculo impuesto: 30.781 m² x 33,76 euros/m² x 0,6% x 6 años = 37.410 euros

RESULTADO TOTAL INGRESOS POR IBI: 739.932,59 euros

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%.

A los efectos del presente informe, se considera que la comercialización de las viviendas, las naves industriales y las edificaciones terciarias en el plazo de 8 años será del 35% (considerando que al fin de la anualidad 8 están edificadas el 45%).

Asimismo, se estima un plazo medio entre transmisiones (media ponderada) de 3 años.

1. IIVTNU por viviendas

Números de nuevas viviendas teóricas (año 8): 442 viviendas, de las cuales se considera que la comercialización alcanzará a un total de 344 viviendas.

Valor catastral medio por vivienda: 35.365,20 euros

Cálculo impuesto: 344 viviendas x 35.365,20 euros x 3 años x 3% x 17,41% = 192.078,57 euros

2. IIVTNU por edificaciones industriales y terciarias

Previsión de edificabilidad terciaria e industrial ejecutada (año 8): 22.428,49 m²t, de las cuales se considera que la comercialización alcanzará a un total de 17.444,38 m²t

Valor catastral medio (euros/m²t) de las edificaciones industriales existentes (se equipara al terciario ante la falta de referencias en el municipio): 121,67 euros/m²t

Cálculo impuesto: 17.444,38 m²t x 121,67 euros/m²t x 3 años x 3% x 17,41% = 33.256,79 euros.

RESULTADO TOTAL INGRESOS IIVTNU: 225.335,36 euros.

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 Hornachuelos es de 66,64 euros (según datos suministrados por el Ayuntamiento de Hornachuelos).

Número de nuevas viviendas: 982 viviendas

Hipótesis de que en el año 8 se culminará el 45% de las nuevas viviendas.

Se toma como referencia un período de seis años (ya que los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras).

Cálculo impuesto: 442 vehículos x 66,64 euros x 6 años = 176.729,28 euros

RESULTADO TOTAL INGRESOS POR IVTM: 176.729,28 euros

f) **Tasa por entrada de Vehículos (vado)**

Se estima por este concepto en función de las Ordenanzas Fiscales una anualidad por vehículo de 25,60 euros; y una previsión de 442 nuevos vados (uno por cada nueva vivienda).

Cálculo ingresos por tasas de vado: 442 vados x 25,60 euros x 6 años = 67.891,20 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 Hornachuelos, 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.

Para el cálculo estimado de los ingresos por este concepto para usos industriales y terciarios, consideraremos a estos efectos que cada 300 m² de edificabilidad de estos usos resulta equiparable a una vivienda.

Cálculo tasas abastecimiento y saneamiento (cuota fija residencial): 442 viviendas x 14,20 euros x 6 años= 37.658,40 euros.

Cálculo tasas abastecimiento y saneamiento (cuota fija industrial y terciario): (22.842,49 m²t/300 m²t) x 14,20 euros x 6 años = 6.487,28 euros

TOTAL TASAS ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA (cuota fija) = 44.145,68 euros

3. 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: 2.277.794,66 euros

- Gastos de mantenimiento y conservación de la red viaria: 369.322,20 euros
- Gastos de conservación de infraestructuras de abastecimiento: 483.169,22 euros
- Gastos de conservación de la redes de saneamiento y depuración: 226.408,35 euros
- Gastos de conservación de la infraestructura de suministro eléctrico: 0 euros
- Gastos de consumo y conservación del alumbrado público: 175.416,62 euros
- Gastos de mantenimiento y conservación de zonas verdes: 1.023.478,27 euros
- Gastos de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos: 0 euros

ESTIMACIÓN DE INGRESOS PARA LA HACIENDA MUNICIPAL: 2.307.868,83 euros

- Ingresos Recaudación IBI: 739.932,59 euros
- Ingresos ICIO: 1.053.834,72 euros
- Ingresos IVTM: 176.729,28 euros
- Ingresos IIVTNU: 225.335,36 euros
- Ingresos tasas abastecimiento y saneamiento de agua (cuota fija): 44.145,68 euros
- Ingresos tasas de vado: 67.891,20 euros

En consecuencia, la propuesta de nuevos desarrollos que contempla el nuevo PGOU de Hornachuelos es viable desde el punto de vista de la sostenibilidad económica del Ayuntamiento durante el período de programación previsto de 8 años.

Hornachuelos (Córdoba) Junio 2018

José Ramón Cabrera Caracuel, Arquitecto - Miriam Mengual Campanero, Licenciada Ciencias Ambientales



Fdo.: El Equipo Redactor

