# SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU)

DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA.

TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE 2011

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

# ÍNDICE

1.	ANT	ECEDENTES1				
2.	INTR	NTRODUCCIÓN				
3.	MET	METODOLOGÍA				
4.	DES	DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES				
	4.1.	SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO				
	4.2.	SUELO URBANIZABLE				
	4.3.	SUEL	O NO URBANIZABLE	11		
		4.3.1.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica	11		
		4.3.2.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o			
			Urbanística	12		
		4.3.3.	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural	12		
	4.4.	SISTE	MAS GENERALES	13		
		4.4.1.	Normas Subsidiarias	13		
		4.4.2.	Adaptación de los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias a la LOU.	A14		
5.	IDEN	ITIFICA	CIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS			
	DET	ERMINA	CIONES DE LA ADAPTACIÓN	17		
	5.1.	SUEL	O URBANO Y URBANIZABLE	17		
	5.2.	SUEL	O NO URBANIZABLE	17		
		5.2.1.	El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación	20		
	5.3.	SISTE	MAS GENERALES	25		
6.	SÍNT	ESIS –	CONCLUSIÓN	27		

# 1. ANTECEDENTES

El Protocolo de Asistencia Municipal en Arquitectura y Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la Diputación de Córdoba, aprobado por el Pleno de la Diputación de fecha 10.03.00, contiene dos líneas de trabajo en materia urbanística, que se traducen en sendos Programas, uno básico y otro complementario que son:

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

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

- La primera tiene carácter anual y consiste, fundamentalmente, en la redacción de modificaciones puntuales de planeamiento general, con su preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, en su caso. Las actuaciones incluidas en esta línea de actuación del PPU tienen que cumplir el requisito de que por su estado de gestión o nivel de complejidad puedan resolverse en el plazo anual de este subprograma.
- La segunda línea de actuación o subprograma, de carácter bianual e introducida como novedad en el PPU tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es la de Adaptación de Planeamiento General y consiste en la contratación de equipos redactores, seguimiento y supervisión de adaptaciones de planeamiento general a la LOUA.

Dentro del Subprograma de Adaptaciones 2007-2008 la Diputación de Córdoba ha contratado la redacción de 13 adaptaciones –entre las que se encuentra Santa Eufemia-, que vendrán a sumarse a las 8 correspondientes al Subprograma 2005-2006 y que ya están aprobadas definitivamente o en fase de aprobación.

El equipo que ha redactado la Adaptación de la Normas Subsidiarias de Santa Eufemia está integrado por:

- Carolina Moreno Lozano. Arquitecto.
- Marina Cano Valufo. Arquitecta.
- Miguel Moreno Moral. Licenciado en Ciencias Ambientales. Especialista en SIG.
- Antonio Acién Martínez. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El sometimiento o no de las adaptaciones de planeamiento al procedimiento de Evaluación Ambiental fue una cuestión muy debatida cuando se abordaron las 8 primeras adaptaciones aludidas anteriormente. En esa ocasión la cuestión se zanjó en una reunión mantenida el 27 de marzo de 2006 en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente. A ella asistieron en representación de la Consejería, D. José Antonio Torres Esquivias (Secretario General) y D. Joaquín Moreno Urbano (Técnico de la Delegación de Medio Ambiente), en representación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, D. José Manuel Cuenca Muñoz (Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y D. Jesús Martínez López (Jefe de Sección de Ordenación del Territorio), y en representación del SAU de Diputación, D. Joaquín Gómez de Hita (Jefe de Servicio) y D. Juan de Dios Sarazá Jimena (Técnico en Medio Ambiente / Urbanismo). Tras debatir sobre el alcance y determinadas cuestiones particulares de ciertas adaptaciones, desde la Consejería de Medio Ambiente se propuso que, aunque fuera discutible su obligatoriedad, cada una de las Adaptaciones fuera acompañada de un "Mini Estudio de Impacto Ambiental" o Estudio de Impacto Ambiental muy "simplificado", en el que básicamente se explicara el alcance de cada instrumento de Adaptación y se justificara la reducida repercusión ambiental del mismo, consecuencia de la incapacidad de este

instrumento para clasificar nuevos suelos urbanos o urbanizables o establecer nuevas reservas de suelos para sistemas generales.

Expresamente se acordó que, aunque dichos documentos ambientales deberían denominarse Estudios de Impacto Ambiental, no se les exigiría desde la Consejería de Medio Ambiente el cumplimiento de los contenidos estipulados en el artículo 12 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

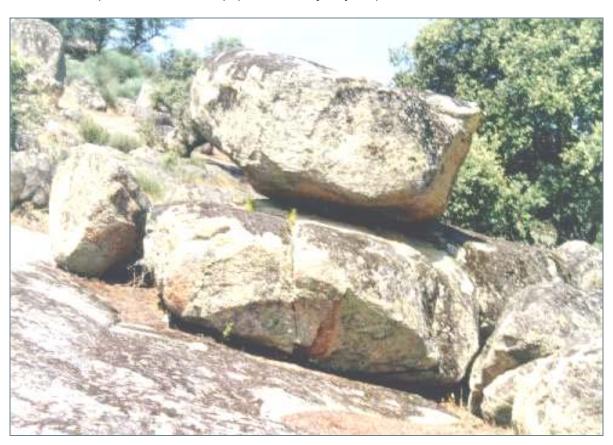
Se acordó también que estos Estudios se someterían al procedimiento de tramitación establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se aprobarían inicialmente por los Ayuntamientos junto con los documentos de adaptación.

La Consejería se comprometió, por su parte, a emitir la Declaración Previa en un plazo breve (se barajó la fecha de un mes), desde la remisión completa del expediente.

Tres años después de aquella reunión, tanto el marco normativo de la prevención y control ambiental como el urbanístico han sufrido innovaciones, pero no establecen de manera expresa el sometimiento o no de las adaptaciones al procedimiento de Evaluación Ambiental.

En este contexto, el 8 de octubre de 2008, se celebró otra reunión a tres bandas (Consejería de Obras Públicas y Transportes, Consejería de Medio Ambiente y SAU de Diputación) en la que se consideró que, dada la peculiaridad de las Adaptaciones totales que desarrolla el SAU, que implican por lo general la modificación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable, procedía su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental, en los mismos términos que los acordados para la primera "promoción" de adaptaciones promovidas por la Diputación.

En cumplimiento de dichos acuerdos se redacta el presente Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", cuya redacción ha correspondido Miguel Moreno Moral, licenciado en Ciencias Ambientales, en representación del equipo de Adarajas y Arquitectura S.L.



#### 2. INTRODUCCIÓN

El Título I de la LOUA dedicado a la Ordenación Urbanística, enumera y describe los instrumentos de planeamiento y los restantes instrumentos de la ordenación urbanística.

Cualquier persona que lo lea comprobará que, entre los mencionados instrumentos, no se encuentra ninguno denominado "Adaptación"; es decir, la Adaptación de instrumentos de planeamiento general no aparece regulada de manera expresa en la LOUA (contenidos, requisitos, tramitación, etc.). Cabe preguntarse, pues, de dónde surge esta figura.

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

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

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

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

Además de introducir el concepto de "adaptaciones", leyendo los párrafos precedentes se comprende la necesidad y urgencia de proceder a la adaptación de todos los planeamientos que no se encuentren actualmente en proceso de revisión, ya que de lo contrario éstos no pueden realizar a partir del año 2007 modificaciones que afecten a la ordenación estructural, como son, entre otras muchas, las muy habituales de clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables. De ahí el impulso que la Diputación de Córdoba está dando a los procedimientos de adaptación.

El proceso de adaptación no ha estado exento de dificultades, sobre todo porque durante la realización de los trabajos se aprobó el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas que ha venido a regular el procedimiento de adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la LOUA. Como viene siendo habitual en los últimos años cada vez que se produce un desarrollo legislativo de la LOUA, el mencionado decreto arroja luces sobre determinadas cuestiones, pero también produce algunas sombras o incertidumbres. También se han promulgado normas sectoriales que inciden en la ordenación urbanística como son la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o la Ley 14/2003, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.* 

Independientemente de algunas diferencias en cuanto a contenidos y tramitación, la diferencia más relevante entre las adaptaciones parciales que regula el Decreto 11/2008 y las 13 adaptaciones totales entre las que se incluye la presente, es que las primeras dan como resultado un documento que se anexa al expediente urbanístico del municipio, complementando y coexistiendo con el planeamiento vigente refundido, mientras que la adaptación total da como resultado un PGOU que sustituye íntegramente al planeamiento vigente refundido, lo que facilita su comprensión y posterior gestión.

El proceso de redacción de las adaptaciones ha sido absolutamente guiado y tutelado desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo, controlándose fielmente que este proceso no se convirtiera en una especie de revisión general del planeamiento.

Criterio rector de dicho seguimiento administrativo ha sido el de tener presente la perspectiva ambiental desde el comienzo de realización de los trabajos, lo que se ha traducido, fundamentalmente, en la inclusión de una metodología de adaptación del suelo no urbanizable que aunara la dimensión urbanística y la ambiental, que ha producido en general un resultado más ambicioso del inicialmente previsto, tal y como se ha demostrado en el caso concreto de Santa Eufemia. Respetando muchos de los preceptos impuestos por la delimitación de las Normas Subsidiarias (NN.SS), y tras el análisis del territorio, se constató la idoneidad de relimitar algunas de las unidades señaladas e incluir otras de nuevo carácter debido a cambios en la legislación vigente. Caso significativo es la inclusión en la ordenación de los Lugares de Interés Comunitario como pieza fundamental de la nueva división. No obstante, como se verá en páginas sucesivas, la Adaptación ha tomado muchos de los principios extraídos de la NN.SS, como pilar básico de actuación.

Así pues, es importante reseñar que la presente Adaptación no pretende establecer un nuevo modelo urbanístico en el Municipio de Santa Eufemia. La Adaptación ha consistido en una "traducción" de las Normas Subsidiarias a la nueva terminología, exigencias y requisitos establecidos por la LOUA y la normativa que la desarrolla.

Ahora bien, la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA difícilmente podrá realizarse de manera neutra; es decir, la transposición de las determinaciones actuales a la terminología de la LOUA comporta una serie de hechos significativos, entre los que destacan los siguientes:

- 1. Obligación de establecer en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, y que no cuenten con ordenación pormenorizada, una reserva de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo), con las salvedades que establece el artículo 3.b).
- 2. Obligación de cumplir los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos por la LOUA, inferiores, en ocasiones, a los resultantes en las Normas Subsidiarias.
- Obligación de distinguir el suelo urbano no consolidado del consolidado, y de establecer para el primero, el régimen de derechos y deberes muy similar al del suelo urbanizable, que supone una mejora de los estándares urbanísticos desde la óptica ambiental (cesiones, edificabilidad, etc.).
- 4. Otro hecho significativo, y el de mayor repercusión a efectos medioambientales, es la obligación de adscribir los terrenos de suelo no urbanizable a alguna de las categorías que establece el artículo 46.2. LOUA, atendiendo a los criterios fijados en el apartado 1 de dicho artículo. En los planes adaptados, en los últimos años, que se habían sometido a Estudio de Impacto Ambiental (EIA), lo acontecido con anterioridad no supone por lo general cambios significativos (salvo que se hayan declarado espacios protegidos en el municipio con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias o PGOU); no ocurre lo mismo en los planes más antiguos donde el cumplimiento del artículo 46 de la LOUA suele comportar la alteración de la zonificación del suelo no urbanizable.
- 5. Finalmente, cabe reseñar que la elaboración de la presente Adaptación ha supuesto la elaboración de un Catálogo, instrumento fundamental para la protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico y que, por tanto, supone otra nueva mejora del planeamiento desde el punto de vista ambiental, que integra la dimensión cultural.

Las NNSS de Santa Eufemia se aprobaron inicialmente el 29 de mayo de 1998, después de la entrada en vigor del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se sometieron de manera expresa al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (acompañándose de Estudio de Impacto Ambiental). El Estudio de Impacto Ambiental, denota amplios conocimientos del territorio municipal, junto con una justificada preocupación por la ordenación del suelo no urbanizable, por lo que la Adaptación ha mantenido, en gran medida, los

criterios de zonificación urbanística vigentes, realizando fundamentalmente una labor de traducción de los tipos de suelo que recogían las NN.SS. y en el Estudio de Impacto Ambiental a la nueva terminología.

Este documento como "Miniestudio de Impacto Ambiental" recoge tan sólo la labor de la Adaptación sobre las unidades delimitadas, siendo el original mucho más extenso y concreto acerca del conocimiento del medio y las interrelaciones entre los factores ambientales, así como del conocimiento de los posibles impactos y zonas más vulnerables. Es por este motivo por lo que este Documento *complementa* al original Estudio de impacto ambiental, y nunca lo suplanta.

No obstante, cabe adelantar que el cumplimiento de los preceptos de la LOUA se traduce necesariamente en una mejor y más profunda consideración de la variable ambiental en el Plan General, ya sea inducida por determinaciones exógenas al planeamiento (suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica) o por criterio propio del planificador (suelos no urbanizables de especial protección por la planificación territorial o urbanística). No hay que olvidar, en definitiva, que la LOUA adopta un enfoque positivo del suelo no urbanizable, que lo define en función de sus caracteres, valores, potencialidades y limitaciones, y no sólo por estar vedado al desarrollo urbano, poniendo fin a la concepción residual de esta clase de suelo que imperaba en la legislación urbanística hasta la promulgación de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y de la Ley 7/2004 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aparte de los mencionados cambios, la Adaptación comporta otros aspectos muy positivos de índole formal:

- 1. De una parte, la Adaptación actúa como un Texto Refundido, al incorporar tanto el planeamiento originario como todas las modificaciones ulteriores sufridas por éste.
- 2. De otra parte, la Adaptación utiliza una base cartográfica actualizada, mejora ésta que ofrece resultados espectaculares, sobre todo si comparamos los planos adaptados con los de las Normas Subsidiarias. Ambas cuestiones no tienen en sí mismas repercusión ambiental pero ayudan notablemente a la comprensión, y utilización de la normativa urbanística.

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

Como conclusión, el documento de adaptación evaluado "traduce" el documento de las Normas Subsidiarias a la terminología y conceptos de la LOUA, no adoptando nuevas decisiones sustantivas sobre clasificación de suelo y no reconociendo más Sistemas Generales que los ya existentes, a excepción del Parque del Pilar de nueva construcción, considerado como un Sistema General de Espacios Libres. De ahí la singularidad del mismo a efectos de su sometimiento a un procedimiento de prevención y control ambiental como es el de Evaluación Ambiental, pensado fundamentalmente para instrumentos de planeamiento cuyas propuestas de actuación impliquen la ocupación de un suelo que hasta entonces tenía la clasificación de no urbanizable.

#### 3. METODOLOGÍA

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

Su objetivo fundamental es explicar en qué ha consistido la adaptación de las Normas Subsidiarais a la LOUA, señalando las alteraciones más significativas introducidas en el documento urbanístico, centrando mayormente su atención, lógicamente, en aquellas que pudieran tener alguna repercusión ambiental, que por lo dicho en párrafos precedentes se deduce serán las introducidas en la ordenación del suelo no urbanizable.

Por su mencionado carácter *sui generis*, este EIA "simplificado" carece de buena parte de los contenidos establecidos en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como es el caso del Estudio y Análisis Ambiental valoración de impactos, etc., aspectos éstos que escapan al alcance, objeto y posibilidades del presente documento y que habrá de realizarse en el momento en que se proceda a la innovación del Planeamiento para establecer un nuevo modelo urbanístico-territorial. Del mismo modo el EIA de las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, se configura como más completo, en lo que ha información de carácter medioambiental se refiere.

La imposibilidad de elaborar un estudio de impacto acorde con los contenidos que establece el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental ya fue comentada y asumida por los asistentes a la reunión mantenida con la Consejería de Medio Ambiente a la que nos referíamos en el capítulo de Antecedentes, al comienzo de este documento. En realidad dichos contenidos resultan desmesurados e inaplicables en su mayoría para un trabajo de Adaptación como el que se ha realizado, de alcance muy limitado.

No obstante, que no se haya incluido una Memoria Ambiental con la descripción de las unidades ambientales no significa que los equipos no hayan tenido que analizar el territorio. En efecto, para cumplir las directrices de la LOUA tanto en suelo urbano y urbanizable como en suelo no urbanizable los equipos han tenido que realizar un análisis del estado actual y, en el caso del suelo no urbanizable, analizar el territorio para diagnosticar *grosso modo* las unidades ambientales de cara a poder verificar la idoneidad de la zonificación urbanística del planeamiento vigente y extraer la información necesaria para corroborar los criterios de adscripción a esta clase de suelo y categorías que establece la LOUA. Para este trabajo a resultado fundamental el uso de ortoimágenes digitales del municipio. A pesar del método empírico seguido se considera que el resultado supone un avance respecto a la planificación precedente. No obstante, el trabajo de adaptación no puede ni ha pretendido suplir el exhaustivo y explicito análisis-diagnóstico ambiental del territorio que habrá de realizarse en el marco de una futura revisión del Plan.

Así pues, el presente documento consta básicamente de dos partes:

- a) Descripción de las determinaciones estructurales, que consiste en una explicitación de los cambios introducidos por la Adaptación respecto al planeamiento vigente.
- b) Justificación y valoración de los cambios que ha supuesto "traducir" el planeamiento vigente a la LOUA, centrado en las distintas clases de suelo y sistemas generales. Es un capitulo de carácter mas explicativo que valorativo al no constituir el objeto de la Adaptación la clasificación de nuevos suelos urbanizables ni el establecimiento de nuevos sistemas generales.

Una gran peculiaridad del presente EIA es que puesto que no contiene propuestas de clasificación de envergadura de nuevo suelo urbano o urbanizable y no establece tampoco nuevos Sistemas Generales, a excepción del Parque del Pilar, no define actuaciones susceptibles de prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento. Es decir, no ha sido preciso establecer medidas correctoras específicas relativas a la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras. Un análisis preciso permite constatar, no obstante, que en realidad la nueva zonificación ajustada a LOUA y la regulación de usos actualizada constituyen en sí mismas medidas protectoras, en cuanto integran más adecuadamente la dimensión ambiental en la ordenación del suelo no urbanizable.

Finalmente reseñar que, dada la escasa extensión del presente Estudio, no se ha considerado necesario realizar un documento de síntesis como tal, sino simplemente un capítulo de síntesis a modo de conclusión final. Por ello se ha tratado de que el presente documento sea fácilmente comprensible para cualquier lector.

# 4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Como se ha mencionado anteriormente el documento de adaptación no introduce variaciones significativas respecto a la clasificación del suelo que establecía el planeamiento vigente. Ni se ha modificado el perímetro de suelo urbano ni se ha clasificado como urbanizable ningún suelo que anteriormente estuviera clasificado como suelo no urbanizable.

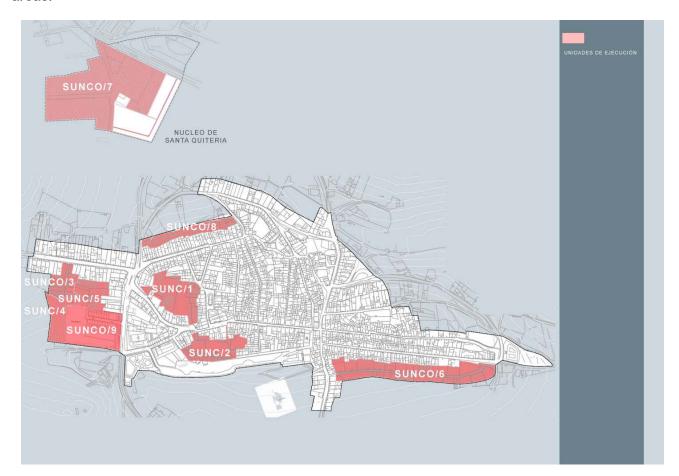
A continuación se explicitan los cambios introducidos por la Adaptación en cada clase de suelo.

# 4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Las NN.SS. de Santa Eufemia actualmente vigentes emplean los criterios de delimitación del suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992. Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 LOUA, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo.

En las Normas Subsidiarias se prevén ocho Unidades de Ejecución en el núcleo urbano de Santa Eufemia. El desarrollo previsto de dichas unidades era, en unos casos mediante Proyecto de Urbanización y Estudio de detalle (UE-1, UE-2 y UE-5b); Reparcelación y P. de Urbanización (UE-3a, UE-3b, UE-4 y UE-5a) y mediante P. de urbanización (UE-6), si bien durante la vigencia de las NN.SS. sólo se ha desarrollado completamente la UE-5a.

En la imagen siguiente se sitúan las Áreas de Reforma Interior definitivas según la Adaptación, así como en la tabla siguiente la nomenclatura original y actual y el estado actual de desarrollo de dichas áreas.



DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	FASE DE EJECUCIÓN
UE-1	SUNC/ARI/1/01	
UE-2	SUNC/ARI/2/02	
	SUNCO/ARI/3/03	
UE-3a	SUNC/ARI/4/04	
	SUNC/ARI/5/05	
UE-4	SUNCO/ARI/6/06	
UE-5a	SUC (Industrial)	Aprobado REP Aprobado PU
UE-5b	SUNCO/ARI/7/07	
UE-6	SUNCO/ARI/8/08	
UE-3b	SUNCO/ARI/9/09	Aprobado REP

SUNC: Suelo Urbano no Consolidado SUNCO: Suelo Urbano no Consolidado Ordenado PU: Proyecto de Urbanización; REP: Reparcelación

La adaptación a la LOUA implica el tener que distinguir el suelo urbano consolidado del que no lo está. El suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el Art. 45.2.A y B de la LOUA, lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por las NNSS y no consolidadas o que precisan distribución de cargas y beneficios.

Siguiendo este criterio, la Adaptación recoge como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** el definido por las Normas Subsidiarias (NNSS y sus modificaciones) así como los que en ejecución de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se encuentran desarrollados en la actualidad.

Por otro lado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 45.2.B. LOUA, el **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** de Santa Eufemia lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por las Normas Subsidiarias que no se han desarrollado, en la actualidad siguen como SUNC todas las UE.

Ahora bien, la LOUA diferencia las siguientes tipologías en suelo urbano no consolidado:

Sectores de Ordenación de suelo urbano no consolidado. Se trata de suelos urbanos que se incluyen en un sector debido a su suficiencia superficial y su situación periférica, tal y como establece el artículo 17.4 LOUA. Son terrenos que, mereciendo su clasificación como suelo urbano son susceptibles de ser ordenados mediante un Plan Parcial.

En esta Adaptación no se ha identificado ningún sector.

- Áreas de Reforma Interior (ARI). Se incluyen dentro de esta clasificación de suelo urbano no consolidado de Santa Eufemia aquellos terrenos que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1. LOUA.

Todas las Unidades de Ejecución no desarrolladas desde las Normas Subsidiarias se han reconocido en la Adaptación como Áreas de Reforma Interior.

En la tabla siguiente se expresa la denominación dada por la Adaptación a las propuestas de actuación de las Normas Subsidiarias en suelo urbano:

SUELO URBANO				
DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN			
UE-1	SUNC/ARI/1/01			
UE-2	SUNC/ARI/2/02			
	SUNCO/ARI/3/03			
UE-3a	SUNC/ARI/4/04			
	SUNC/ARI/5/05			
UE-4	SUNCO/ARI/6/06			
UE-5a	SUC (Industrial)			
UE-5b	SUNCO/ARI/7/07			
UE-6	SUNCO/ARI/8/08			
UE-3b	SUNCO/ARI/9/09			

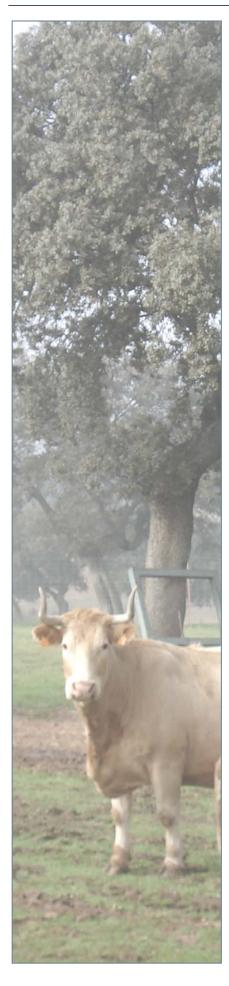
SUNC: Suelo Urbano no Consolidado SUNCO: Suelo Urbano no Consolidado Ordenado

En cuanto a la ordenación de cada una de las ARI se ha recogido la establecida con carácter vinculante por las Normas Subsidiarias. El planeamiento aporta una ficha de cada una de las unidades de ejecución donde se describen la ordenación, edificabilidades y densidades brutas, cesiones y dotaciones previstas, etc.

Cabe reseñar que tanto los parámetros de edificabilidad como de densidad de las ARI que recoge la Adaptación son inferiores al máximo legal establecido por la LOUA (art. 17.5) de 1,3 m²t/m²s y 100 viv/ha respectivamente.

En relación a las ARI la Adaptación adopta los siguientes criterios:

- Como novedad respecto a las Normas Subsidiarias, para el suelo urbano no consolidado la Adaptación introduce en cumplimiento de la LOUA (en el caso de que se exija planeamiento de desarrollo como instrumento para llevar a cabo la Unidad de Ejecución en cuestión), la reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial de las áreas o sectores con uso residencial que no contarán con ordenación pormenorizada.
- Finalmente, la determinación del Aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto se obtiene según el art. 60.b de la LOUA, teniendo en cuenta que no existen Sistemas Generales adscritos a ningún Área de Reparto.



#### 4.2. SUELO URBANIZABLE

Tras un análisis de las Normas Subsidiarias y de la situación actual del municipio, se ha observado que no existe en las mismas, suelo con categoría de Urbanizable.

Asimismo, al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto, que al no existir en las Normas Subsidiarias suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

#### 4.3. SUELO NO URBANIZABLE

Las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia delimita, dentro del suelo clasificado como no urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta; éstas son (ver plano I1 de la Adaptación):

- Suelo no urbanizable del Complejo Serrano "Sierra de Santa Eufemia"
- Suelo no urbanizable del complejo ribereño "Río Guadalmez"
- Suelo no urbanizable de especial interés
- Suelo no urbanizable genérico
- Suelo no urbanizable de protección de elementos singulares
- Suelo no urbanizable de infraestructuras

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

# 4.3.1. <u>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación</u> <u>Específica.</u>

Esta categoría incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del artículo anterior, e i) en este último caso cuando los riesgos naturales a que hace referencia este epígrafe queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Comprende, por tanto, las distintas zonas del territorio que en

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

- SNUEP lugares de importancia comunitaria sierra de Santa Eufemia
- SNUEP lugares de importancia comunitaria río Guadalmez
- SNUEP lugares de importancia comunitaria río Guadamatilla y arroyo del Tamujar
- SNUEP montes públicos
- SNUEP vías pecuarias
- SNUEP cauces, riberas y márgenes
- SNUEP Infraestructuras Territoriales

# 4.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Incluye, al menos, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA.

En esta categoría se identifican aquellas zonas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. Dentro de esta categoría se incluyen también aquellos terrenos incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (PEPMF.C) de la Provincia de Córdoba. En el municipio de Santa Eufemia se han distinguido los siguientes tipos:

- SNUEP Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1)
- SNUEP Complejo Ribereño Guadalmez (RA1)
- SNUEP Dehesa Singular

# 4.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

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

- SNUCN Dehesa

SNUCN Cultivos Cerealísticos

La Adaptación no ha delimitado ningún perímetro perteneciente a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. Los Sistemas Generales en suelo no urbanizable se enumeran en el apartado siguiente.

#### 4.4. SISTEMAS GENERALES

# 4.4.1. Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias realizan la siguiente clasificación de los Sistemas Generales en régimen de Suelo No Urbanizable:

# Sistema General de Comunicaciones.

En las Normas Subsidiarias, se presentan como ejes vertebradotes las siguientes vías, destacando por su importancia la carretera nacional, procedente del Viso:

- Carretera Nacional N-502
- Carretera Provincial CP-236 en la actualidad Carretera Autonómica A-3200
- Carretera Comarcal CO-9028 en la actualidad Carretera Comarcal CO-9402
- Carretera Comarcal CO-8407

Ninguna vía de ferrocarril discurre por el término municipal.

# Sistema General Técnico Territorial

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica: procede de Almadén y cuenta con un único centro de transformación.
- Red de abastecimiento y distribución de agua: se trae el agua por el sur, desde el embalse de Sierra Boyera, almacenado en sendos depósitos en la ladera de la montaña.
- Red depuradora de aguas residuales; en la actualidad no existe tal depuradora y se vierten las aguas a cauce.
- Servicio de prevención y prevención de incendios. Cuenta con un subestación de carácter local dentro del núcleo de Santa Quiteria, perteneciente al suelo urbano.

# Sistema General de Espacios Libres

Las Normas Subsidiarias no otorgan la categoría de Sistema General de Espacios libres a alguna área ubicada fuera del núcleo urbano.

# Sistema General de Equipamientos

Cementerio

# 4.4.2. Adaptación de los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

La presente Adaptación distingue, tal y como establece la LOUA, entre Sistemas Generales (que pertenecen a la ordenación estructural) y Sistemas Locales.

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

La clasificación que se realiza de los sistemas generales es la siguiente:

- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (antiguo Sistema General de Comunicaciones y Sistema General Técnico Territorial).
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.

Teniendo en cuenta los especificados en las Normas Subsidiarias:

# 4.4.2.1. Sistema General de Infraestructuras y Servicios.

- Vías destacadas en rojo en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3."Ordenación Estructural, Término Municipal" y O.3.1, O.3.2. y O.3.3."Ordenación Completa, Término Municipal".
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución agua. Depósitos de agua.
- Red de evacuación de agua.
- Punto Limpio

El Punto Limpio se considera en esta Adaptación como Sistema General de Infraestructuras y Servicios, ya que las Normas Subsidiarias, mencionaba la red de vertederos y tratamientos de basura en el Sistema General Técnico Territorial. En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias no había en todo el municipio área alguna reservada para este cometido, sin embargo, en la actualidad, sí existe un Punto Limpio (el cual viene grafiado en los planos). Así se mantiene la intención del equipo redactor anterior de considerar alguna instalación de este tipo como Sistema General de Infraestructura y Servicios.

# 4.4.2.2. Sistema General de Espacios Libres.

# En Suelo Urbano

- El situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén.
- El paseo arbolado junto al anterior (Parque de la Ladera de Valdecañas)
- El Parque Este.
- La Plaza Mavor.
- Zona libre anexa a la Piscina Municipal.

Según al artículo 10.1.A) c.1) de la LOUA:

"c.1) 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, a determinar reglamentariamente según las características del municipio."

La Modificación Puntual del año 2007 estableció como Sistema General de Equipamiento la Piscina Municipal y como Sistema General de Áreas Libres la zona anexa a la misma. Ambos se mantienen con la misma clasificación.

La Plaza Mayor junto al Ayuntamiento se establecía en las normas Subsidiarias como Sistema Local de Áreas Libres. Debido a su posición estratégica y por establecerse como un elemento único en el centro urbano, se califica como Sistema General de Espacios Libres.

# En Suelo no Urbanizable

Se califica el área que circunda a la Fuente del Pilar (al norte del núcleo) como Sistema General de Espacios Libres, al considerarse una zona que aporta un beneficio a la comunidad y por el hecho de albergar este elemento de gran interés, como es la Fuente del Pilar.

# Cumplimiento del estándar mínimo requerido

Según el Servicio de Información Multiterritorial de Andalucía, la población de Santa Eufemia asciende a 975 habitantes. A efectos del artículo anterior 10.1.A) c.1) de la LOUA, serían necesarios entre 4.875 m² y 9.750 m² de parques, jardines y espacios libres públicos. Eligiendo los más destacados (el Parque Este, el Parque de la Ladera de Valdecañas y el situado en la zona occidental de éste) se obtendría una superficie total de 15.151,18 m², por lo que se justifica sobradamente el cumplimiento de dicho artículo.

4.4.2.3. Sistema General de Equipamientos.

# En Suelo Urbano

- El Colegio Público San Pedro y Santa Teresa
- Piscina Municipal.
- Servicio de prevención y extinción de incendios (parque local en Santa Quiteria).
- El Excmo. Ayuntamiento

Según al artículo 10.1.A) c.2):

"c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de la Normas Directoras para la Ordenación Urbanística."

La Piscina Municipal se mantiene como el Sistema General de Equipamientos que estableció la Modificación Puntual del 12 de Julio de 2007.

Tanto el Colegio Público San Pedro y Santa Teresa, el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios y el Excmo. Ayuntamiento, se califican como Sistemas Generales de equipamiento debido a la función tan primordial que para la comunidad tienen estas instalaciones. Esta calificación la ratifica, igualmente, el emplazamiento estratégico que tienen ligado a ese destino.

# En Suelo no Urbanizable

- Cementerio.
- Campo de Fútbol.

Los motivos de la calificación de este modo de estos elementos son dos: los referidos a su función y emplazamiento estratégico (al igual que los anteriores) y, en el caso del cementerio, el hecho de mantener esta calificación heredada de las Normas Subsidiarias.

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

# 5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Como ya se reseñó al comienzo del presente Estudio, la presente Adaptación de planeamiento reviste una singularidad que prácticamente hace inviable la generación de impactos negativos como consecuencia de la ejecución de la misma al no clasificar nuevo suelo urbano o urbanizable. En estas clases de suelo la Adaptación traduce las Normas Subsidiarias a la legislación urbanística actualmente vigente (encabezada por la LOUA) teniendo en cuenta el estado actual de desarrollo de dicho planeamiento.

La no afección por crecimientos urbanos de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable podría ser razón suficiente para considerar que la Adaptación no comporta ningún impacto ambiental significativo. Ello sin perjuicio de que, tal y como se explicó en párrafos precedentes, la "traducción" de estas Normas a la LOUA y normativa que la desarrolla implica necesariamente una serie de cambios en el régimen urbanístico de dichos suelos.

Así pues, en suelo urbano y urbanizable la Adaptación no introduce alteraciones significativas respecto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en estas clases de suelo. La delimitación del suelo urbano reproduce prácticamente las de las Normas Subsidiarias, distinguiendo, eso si, las categorías que establece la LOUA, manteniéndose la ordenación propuesta en suelo urbano.

La aportación del documento de adaptación en estos suelos es la distinción de las categorías establecidas por la LOUA: suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado (en esta Adaptación no se da el SUble). Esto no implica que la introducción de estas categorías suponga alteraciones significativas en el modelo urbano y en la ordenación establecida por las Normas, al poderse asimilar, en términos generales, el suelo urbano no consolidado al anteriormente incluido en Unidades de Ejecución.

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

# 5.2. SUELO NO URBANIZABLE

El tratamiento del suelo no urbanizable ha sido muy continuista con las Normas Subsidiarias, aunque por exigencias de la LOUA no pueda ser tan "literal" como la del suelo urbano y urbanizable, debido a que el cumplimiento de la legislación urbanística (principalmente del artículo 46 LOUA) comporta necesariamente una alteración en la zonificación urbanística del suelo rústico municipal, que en este caso es más formal que de fondo.

Y ello porque la legislación urbanística vigente, pero también la sectorial, obliga a un reconocimiento en positivo y mucho más pormenorizado que antaño del suelo no urbanizable, aplicando unos criterios recogidos en el artículo 46.1. y agrupando los tipos de suelo resultantes en cuatro categorías que se establecen en el artículo 46.2, ello amén de obligar a distinguir entre Ordenación Completa y Ordenación Estructural.

De hecho, cuando se redactaron las NNSS no existían "categorías" expresas de suelo no urbanizable en la legislación urbanística; es más, ni siquiera estaba vigente la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y

Valoraciones, por lo que la terminología que emplean las normas es la derivada del Texto Refundido 1/1992 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística. De ahí las diferencias en la denominación de cada uno de los tipos que integran las categorías de suelo no urbanizable, lo que no significa que no se mantenga el espíritu de la clasificación de suelo precedente, ya que, una vez analizada la clasificación del suelo no urbanizable vigente por el equipo redactor y contrastada con la realidad físico-territorial del municipio, se ha considerado que la "visión" de esta clase de suelo contenida en las Normas Subsidiarias era básicamente acertada y conserva gran parte de su vigencia.

La claridad de la zonificación, determinaciones y objeto de los distintos tipos de suelo no urbanizable en el planeamiento vigente ha facilitado la conversión de los tipos de suelo no urbanizable al "lenguaje" LOUA.

A continuación se explica, de manera resumida, en que ha consistido la labor de adaptación en el suelo no urbanizable del planeamiento de Santa Eufemia.

Lo primero que hay que decir es que, en general, la estructura de la zonificación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias se mantiene en su mayor parte en el documento de Adaptación. Es decir, la Adaptación tiene un claro carácter continuista. En efecto, tras un reconocimiento del territorio mediante ortofotos y sobre el terreno, el equipo redactor y los técnicos que han participado en el seguimiento del trabajo llegaron a la conclusión de que la zonificación urbanística vigente del suelo no urbanizable se ajustaba en gran medida a la realidad físico-ambiental del territorio. No obstante el trabajo de adaptación se ha comportado como adecuado para analizar con la profundidad suficiente y a escala comarcal (planeamiento de los municipios incluidos serie de alteraciones en la zonificación urbanística).

Cabe destacar el sustancial cambio que conlleva la inclusión de los LICs (Lugares de Interés Comunitario), en la normativa urbanística y por tanto en la Adaptación de la Normas Subsidiarias. Los Lugares de Importancia Comunitaria se han creado en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva supone la creación de la denominada Red Natura 2000 que se configura como una red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZEC); el objeto de esta Directiva es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario, en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante el mantenimiento o restablecimiento de los mismos en un estado de conservación favorable.

Tras 14 años de intensos estudios y negociaciones, los límites de los Lugares de Interés Comunitario de Andalucía (propuestos por cada estado miembro en base a los criterios del anexo III de la Directiva), fueron aprobados por Decisión de la Comisión del 19 de julio 2006.

En la actualidad hay ausencia de normativa específica para estos Lugares, sin embargo todo parece indicar que esta se hará efectiva en de corto espacio de tiempo. Es por ello por lo que la Adaptación "prepara" el terreno para este supuesto, delimitando los LICs. Sin embargo tras esta coraza se esconden delimitaciones de unidades muy parecidas a las de las Normas Subsidiarias, y con la misma normativa aplicable.

De forma esquemática, las variaciones producidas se resumen en:

Desaparece el área de especial interés ecológico paisajístico de la Sierra del Viso, en la zona noroeste del municipio al coincidir plenamente con el Monte Público Los Accesos. En término generales todas las unidades de contacto entre Santa Eufemia y el Viso coincidirán tras la Adaptación. Como se ha mencionado, en esta misma zona se sitúa una pequeña parte del monte público "Los Accesos", el cual sigue en extensión por la zona del LIC Sierra Santa Eufemia (antes suelo no urbanizable de carácter genérico y zona delimitada como Dehesa de Especial Interés).

- Se conserva la delimitación acontecida en la NNSS del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1) localizada en el Plan de Especial Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, PEPMF.C. Sin embargo debido a la inclusión de los Lugares de Interés Comunitario como figura indispensable del panorama de la ordenación, se procede a dividirlo en dos zonas, una coincidente con el LIC, y una que queda fuera de esta delimitación, ubicada al sureste del Complejo Serrano original. Es en estas dos zonas donde se ubica, discontinuamente, el monte público "Sierra y Anejos o los Baldíos".
- Las NN.SS. delimitan una zona de Dehesa de Especial Interés en la zona norte. Debido a las nuevas categorías y denominaciones esta pasa a llamarse "Valle Serrano", debido a sus característicos orográficas de la zona, formando parte a su vez del LIC Sierra de Santa Eufemia.
- La zona noreste del municipio se configuraba en las NNSS como SNU genérico, sin embargo debido a la componente natural y de carácter serrano, se ha querido renombrar esta unidad para denominarla Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (zona1). La normativa aplicable será menos restrictiva que la considerada para el Complejo Serrano CS-1, del PEPMF.C, permitiendo la mayoría de los usos, como se originalmente se hacia en las NN.SS. Esta zona se erige igualmente dentro del LIC Sierra de Santa Eufemia.
- La zona de SNU genérico del sur se conserva casi en su totalidad a excepción de una zona de Dehesa Singular y zonas del entorno del Guadalmez que se redelimitan. El SNU genérico se dividirá en zona de Dehesa y en Cultivos Cerealistas.
- En la zona suroeste del Municipio de Santa Eufemia se delimita un área de Dehesa Singular, en aras de proteger uno de los sistemas naturales de gestión integral más importantes de la Andalucía. La densidad de encinas supera el 65% de cobertura, quedando registrado en el Inventario Nacional de Hábitats, a lo que hay que sumar una geología de carácter plutónica única en el municipio. Se pretende por tanto resaltar esta zona del conjunto de dehesas municipales.
- Se delimita una zona correspondiente con el LIC Guadalmez que incluye, parte de la antigua zona de especial protección referente al Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), delimitado en el PEPMF-C, y parte de zona de SNU Genérico de Dehesa. Con esto se da cabida a los fines del LIC Guadalmez de llevar a cabo un corredor ecológico entre la sierra de Santa Eufemia y las sierras de Cardeña y Montoro. Del mismo modo en la zona final del Arroyo Cigüeñelas se produce una disparidad entre el límite de LIC y el Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), delimitando una pequeña zona de Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), que albergará las mismas condiciones respecto a normativa que el reto de la zona delimitada.
- Se delimita de igual forma un una pequeña zona referente al LIC Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar en el que se aplicará una normativa bastante restrictiva.
- Finalmente, la transposición a la LOUA supone la inclusión de otros tipos de SNU de carácter lineal (vías pecuarias, carreteras, etc.) o puntual (recursos culturales: yacimientos, fuentes, etc.), que se clasifican como de especial protección y elementos protegidos en suelo no urbanizable, respectivamente.



# 5.2.1. El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación

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

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Además de estas categorías, el Plan identifica una serie de Sistemas Generales en esta clase de suelo, que devienen de las NN.SS. estudiadas.

A continuación se analizan los tipos incluidos en cada categoría y su correspondencia con las Normas Subsidiarias.

5.2.1.1.Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

# SNUEP Lugares de Interés Comunitario.

Este tipo de suelo identifica aquellos lugares denominados como Lugares de Interés Comunitario (LICs) en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva supone la creación de la denominada Red Natura 2000 que se configura como una red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZEC). En las Normas Subsidiarias no se recogen estas denominaciones debido su entrada en vigor a partir del año 2006. Encontramos tres LICs dentro del Municipio de Santa Eufemia. Dentro de las zonas delimitadas se hará una primera división orientativa entre zona 1 y zona 2, de menor a mayor grado de protección, aunque contendrán normativa específica para cada una de la unidades señaladas. Del mismo modo luego se llevará a cabo una subzonificación que se adaptará a las actuales NN.SS.

- Lugar de interés Comunitario Sierra de Santa Eufemia (ES6130003):

LIC zona 1: Valles Serranos.

LIC zona 1: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia.

LIC zona 2: Complejos Serranos Sierra de Santa Eufemia.

LIC zona 2: Complejo Ribereño Río Guadalmez.

- Lugar de interés Comunitario Río Guadalmez (ES6130004).
- Lugar de interés Comunitario Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar (ES6130010).

# **SNUEP Montes Públicos.**

En lo que respecta al Patrimonio Público Forestal de Andalucía, hay dos montes públicos que se encuentran en este ámbito. Son La Sierra y Anejos (100 CO-10083-CCA Y) y Los Accesos (101 CO-70006- AY). De acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación mediante Ley 10/2006, de 28 de abril; Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, son dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y con la consideración de la protección específica asignada a este conjunto del LIC Sierra de Santa Eufemia. (art. 27 de la Ley 2/92)

Se ha incorporado el dominio público forestal al PGOU de dos maneras dependiendo si el monte público está incluido o no en el ámbito de un espacio protegido (LIC en este caso).

En el caso en el que el monte de dominio público no esté incluido en un suelo de especial protección por legislación específica, por constituir un espacio protegido, ha constituido una categoría expresa de suelo: SNUEP Montes Públicos.

#### SNUEP vías pecuarias.

Este tipo no aparecía en las NN.SS., ya que éstas se aprobaron antes de la entrada en vigor del Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico. Es su condición de bienes de dominio público la que justifica su inclusión en la presente Categoría.

#### SNUEP cauces, riberas y márgenes.

Este tipo de suelo no aparecía en las NN.SS. Su inclusión en esta categoría de suelo viene obligada por la condición de bienes de dominio público de los cauces y la imposición en la legislación de Aguas de una serie de limitaciones y servidumbres en los terrenos aledaños al dominio público. Dentro de este ámbito de especial protección se recoge tanto el río Guadalmez, como los principales arroyos que discurren por el término municipal. Los cauces se reconocían en las Normas Subsidiarias dentro del epígrafe de Sistemas de Comunicaciones, junto a carreteras, líneas eléctricas, etc.



Este tipo identifica aquellas infraestructuras territoriales cuyos terrenos aledaños se encuentran sujetos a servidumbres o limitaciones en función normalmente de la protección de la funcionalidad, eficacia, etc. del dominio público, quedando integradas por las carreteras, la líneas eléctricas de alta tensión, etc. Estos elementos se reconocían en las Normas Subsidiarais como Sistemas de Comunicaciones.

5.2.1.2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Puesto que el municipio de Santa Eufemia no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 46.1.c). Siguiendo el criterio propuesto por la Diputación de Córdoba también deben incluirse en esta categoría los espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba. En Santa Eufemia encontramos dos de estos lugares.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

# SNUEP Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1).

Se Identifica con parte de una zona, ya delimitada en las NN.SS como Complejo Serrano, aunque no presenta toda la ocupación definida en tiempos atrás, sino la correspondiente con el área del Complejo Serrano no ocupada por Lugar de interés Comunitario Sierra de Santa Eufemia.

# SNUEP Complejo Ribereño Guadalmez (RA-1).

Se Identifica con parte de una zona, ya delimitada en las NN.SS como Complejo Ribereño del Guadalmez, aunque no presenta toda la ocupación de las Normas Subsidiarias, sino la correspondiente con el área del Complejo Ribereño no ocupada por Lugar de interés Comunitario Río Guadalmez.

# SNUEP Dehesa Singular.

Novedad introducida por la Adaptación y que identifica una zona de especial protección de Dehesa que destaca por su singularidad en el relieve, geología y porcentaje de cobertura. Además se encuentra catalogada en el Inventario de Hábitats Nacional. Anteriormente estos terrenos estaban clasificados como SNU Genérico.



#### 5.2.1.3. Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Dentro de esta categoría la Adaptación delimita dos tipos de suelo:

# SNU de Carácter Rural Dehesa.

Este tipo integra la mancha de suelo más extensa del municipio y está formada por tierras configuradas por dehesa, con un aprovechamiento agrícola y ganadero. Este tipo de suelo se corresponde con el Suelo no Urbanizable de Especial Interés Dehesas y Encinas de las NN.SS., a excepción del espacio que se protegerá por planificación territorial o urbanística en la zona suroeste como Dehesa Singular. Del mismo modo se incluyen unos terrenos pertenecientes al SNU genérico del planeamiento actual, debido a su un aumento en la cobertura de encinas.

# SNU de Carácter Rural Cultivos Cerealistas.

Este tipo integra tierras de labor destinadas al cultivo del cereal mayoritariamente. Este tipo de suelo forma parte del Suelo no Urbanizable Genérico de las NN.SS., delimitado en unos terrenos al sur del núcleo poblacional con una extensión aproximada de 1000 Ha.

5.2.1.4. Elementos Singulares de Especial Protección por Legislación Específica

Este tipo de suelo no urbanizable recoge bienes y espacios protegidos, dentro del territorio municipal de interés patrimonial, protegidos estipuladamente por legislación específica. Pertenecerán a esta categoría Los Bienes de Interés Cultural (BIC) y el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, regulados por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

# 5.2.1.5. Elementos Singulares de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística

En este tipo de suelo no urbanizable de especial protección se incluyen los elementos singulares existentes en el territorio municipal de interés patrimonial, pero que no están protegidos específicamente por la legislación sectorial de Patrimonio. Se incluirán todos los bienes y espacios recogidos en las Normas Subsidiarias y otros "complementarios" recogidos en la Adaptación y puestos valor para preservar los valores que los hacen singulares.

La Adaptación tanto para elementos singulares de especial protección por legislación específica, como por planificación territorial o urbanística distinguirá entre:

- Patrimonio arquitectónico e ingenieril
- Patrimonio etnológico
- Patrimonio Industrial
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio natural

Se cumple así con el mandato establecido en el artículo 46.1.c) LOUA de proteger especialmente aquellos bienes o elementos de interés histórico, ambiental, paisajístico, etc.

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

- Análisis de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, contrastando la vigencia e

idoneidad de la delimitación de las manchas de suelo y la clasificación otorgada a cada una, con el objetivo de transponer aquellas a los nuevos criterios establecidos por la LOUA. Como ya se ha mencionado, la Adaptación no modifica significativamente los límites de las zonas de suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, aunque sí ha adaptado sus clasificaciones a las categorías previstas por la LOUA.

- Análisis de las Normas Subsidiarias, del territorio municipal de manera empírica mediante el estudio de ortofotosy el trabajo de campo, corroborando la clasificación vigente e identificando "grosso modo" las unidades ambientales del municipio. Esta capa es la primera trama subyacente de la clasificación de suelo y ha coincidido básicamente con las zonas de suelo no urbanizable, si bien se han detectado pequeños desajustes en la delimitación de la zona de dehesa que se han corregido.
- Análisis de las normativas sectoriales con afecciones de planeamiento. Tarea inexcusable para cumplir los preceptos de la LOUA y que da como resultado una segunda trama subyacente para la clasificación del suelo no urbanizable (vías pecuarias, bienes de interés cultural, montes de dominio público, espacios naturales protegidos, etc.).
- Identificación de elementos singulares en suelo no urbanizable. Trama de reducido "espesor" integrada por los recursos culturales del municipio, sistematizados de acuerdo con unos criterios dimanados de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Esta trama de la ordenación del suelo no urbanizable es inducida por la nueva visión del suelo no urbanizable emanada de la LOUA, si bien en el caso de Santa Eufemia la mayor parte de los elementos singulares que incluye aparecían previamente recogidos en el planeamiento vigente.
- Superposición de las tramas subyacentes resultantes de los tres apartados anteriores, contraste con las Normas Subsidiarias y aplicación sistemática de los criterios de adscripción a cada tipo de suelo y categoría de cada uno de los ámbitos delimitados, prevaleciendo, en caso de superposición de ámbitos, la trama de afecciones por normativas sectoriales sobre las restantes.

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

Deliberadamente y por la razón expuesta en el párrafo anterior, no se han adoptado decisiones de ordenación del suelo no urbanizable de carácter estratégico, ya que no era objeto del trabajo cuestionarse desde cero el suelo no urbanizable para diseñar un nuevo modelo. El objetivo es adaptar, de la mejor forma posible, el modelo del planeamiento vigente a la LOUA; no obstante, se considera que el modelo de ordenación de las NN.SS. sigue siendo básicamente vigente y adecuado, con las correcciones y pequeñas alteraciones que ha supuesto su adaptación a la LOUA.



En definitiva, se considera que la Adaptación del planeamiento de Santa Eufemia en suelo no urbanizable, aún no habiendo estado sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

propio de un PGOU ofrece un resultado bastante satisfactorio, en gran medida debido a la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental que se desarrolló para la elaboración de las NN.SS. Los ajustes introducidos por la Adaptación no son significativos a efectos ambientales y mantienen, mejorándolo, el modelo de las NN.SS. que, en nuestra opinión, comporta una coherente y racional zonificación y ordenación del suelo no urbanizable.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos de las NN.SS. con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que la metodología seguida se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial, un poco más preciso que el realizado en su día por el instrumento de planeamiento, y que incorpora de manera satisfactoria la variable ambiental en el tratamiento del suelo no urbanizable. Un ejemplo de la mejora del tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento de Santa Eufemia es la inclusión de los Lugares de Interés Comunitario o los bienes y espacios protegidos complementarios a los que existían.

Si a ello sumamos que la Adaptación actualiza su normativa en suelo no urbanizable siguiendo un modelo de norma elaborado y consensuado entre la Diputación de Córdoba, y que bebe de las mejores normativas de los planes elaborados desde la entrada en vigor de la LOUA, se colige fácilmente, que la ordenación del suelo no urbanizable en el planeamiento adaptado es mejor, tanto desde la óptica urbanística como de la ambiental, que la hasta ahora vigente. Dicha normativa, que incorpora usos nuevos como los establecimientos turísticos o las instalaciones de energías renovables, ha tratado de ajustar lo mejor posible la regulación de usos autorizables o prohibidos a la capacidad de acogida de cada zona.

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

Por las razones expuestas se considera que la ordenación urbanística del suelo no urbanizable reviste mayor calidad que la precedente e incorpora la dimensión ambiental en la toma de decisiones sobre la ordenación de esta clase de suelo, por lo que el impacto o efectos de la ordenación del suelo no urbanizable se considera positivo.

# **5.3. SISTEMAS GENERALES**

Poco hay que decir de los sistemas generales delimitados por el documento de Adaptación desde el punto de vista de su posible incidencia ambiental.

La Adaptación del planeamiento de Santa Eufemia sigue escrupulosamente los criterios dictados por la Comisión Técnica de Seguimiento, que son:

- Se incluyen los que las NN.SS. y sus modificaciones identifiquen como sistemas generales, excluyendo justificadamente aquellos que hayan perdido esta función con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, e incluyendo los nuevos elementos ejecutados que deban incorporarse como sistema general.
- En el caso de que el planeamiento general no distinga sistemas generales de sistemas locales, se recogerán aquellos que tengan este carácter conforme a los criterios de LOUA (art. 10.1.A.c.).
- Se distinguirán tres tipos de sistemas generales: Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamientos (docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, cultural y social), y Sistema General de Infraestructuras y Servicios (estaciones depuradoras de aguas residuales, variantes o rondas viarias, etc.)

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

Como se comprende, de la aplicación de los mencionados criterios no se colige ninguna afección ambiental, dado que el resultado es una actualización y clarificación de la red de sistemas generales del municipio, sin que se contengan propuestas de sistemas generales *ex novo*. Además, no es enjuiciable, por tanto, la idoneidad de la localización, dimensionamiento o estándares de los sistemas generales en el municipio, tarea ésta que deberá ser abordada desde el marco de una innovación de planeamiento, concretamente de una revisión.

El trabajo realizado ha servido para discriminar, clarificar –y grafiar- que construcciones, edificaciones o instalaciones son sistemas locales y cuales son sistemas generales en el municipio, contribuyendo a la mejor definición y comprensión de la estructura urbana de Santa Eufemia. La distinción entre sistemas locales y generales no es trivial ya que, como establece el artículo 36.2.c).2ª):

"Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía".

Por tanto, el reconocimiento de los sistemas generales de Santa Eufemia que realiza la Adaptación constituye una garantía de pervivencia futura.

En definitiva, la delimitación de sistemas generales en el documento de adaptación no producirá ningún efecto ambiental ya que no se afecta ningún suelo nuevo, sino que simplemente se reconoce la red de sistemas existente en el momento actual. El impacto ambiental será, pues, nulo

# 6. SÍNTESIS - CONCLUSIÓN

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

El Estudio de Impacto Ambiental, debido a la mencionada singularidad que el trabajo de Adaptación llevado a cabo, presenta una estructura y contenido anómalo, "adaptado" también a la peculiaridad de dicho trabajo, que ha dado como resultado una especie de Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", de acuerdo con las pautas acordadas en reunión mantenida con la Delegación Provincial de Medio Ambiente en marzo de 2006, ratificadas en otra reunión mantenida el 8 de octubre de 2008 y en otras posteriores. La tramitación administrativa no sufre variación, siguiéndose el mismo procedimiento establecido para los instrumentos sometidos a Evaluación Ambiental.

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



Afirmar que el resultado de la Adaptación, sobre todo en lo relativo a la ordenación del suelo no urbanizable, produce efectos positivos desde la óptica ambiental y no responde a una frivolidad del redactor sino a la constatación de que la metodología y criterios de ordenación establecidos y adoptados por el equipo redactor para realizar la Adaptación introducen claramente la dimensión ambiental en la ordenación urbanística, actualizando sus bases. Basta con contrastar la zonificación y normativa del suelo no urbanizable precedente con la adaptada.

La incorporación de las determinaciones medioambientales en el planeamiento adaptado se ha realizado simultáneamente a la redacción del mismo, siendo éste una de los objetivos que se

pretendían con el trabajo de coordinación y seguimiento por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Se considera que el documento adaptado es cualitativamente mejor tanto desde la óptica urbanística como desde la ambiental.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos de las Normas Subsidiarias con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que, a pesar del carácter claramente continuista de la Adaptación, ésta se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial realizado en su día por el instrumento de planeamiento general, lo que ha producido una zonificación más pormenorizada, racional y ajustada a las circunstancias actuales del municipio así como un régimen de usos más adecuado a la capacidad de acogida de cada zona del territorio.

# SANTA EUFEMIA

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO (PGOU)

DEL MUNICIPIO DE SANTA EUFEMIA.

TEXTO REFUNDIDO. SEPTIEMBRE 2011

ESTUDIO DE IMPACTO

AMBIENTAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA EUFEMIA. SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA.

ADAPTACIÓN DE PLANEAMIENTO DE SANTA EUFEMIA A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (LOUA)

PGOU SANTA EUFEMIA

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

## ÍNDICE

1.	ANTE	ECEDEN	ITES	1
2.	INTR	ODUCC	IÓN	3
3.	MET	ODOLO	GÍA	6
4.	DES	CRIPCIÓ	N DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES	8
	4.1.	SUELO	URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO	8
	4.2.	SUELO	) URBANIZABLE	11
	4.3.	SUELO	NO URBANIZABLE	11
		4.3.1.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica	11
		4.3.2.	Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o	
			Urbanística	12
		4.3.3.	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural	12
	4.4.	SISTE	MAS GENERALES	13
		4.4.1.	Normas Subsidiarias	13
		4.4.2.	Adaptación de los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias a la LOUA.	14
5.	IDEN	TIFICAC	CIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS INDUCIDOS POR LAS	
	DETE	ERMINA	CIONES DE LA ADAPTACIÓN	17
	5.1.	SUELO	URBANO Y URBANIZABLE	17
	5.2.	SUELO	NO URBANIZABLE	17
		5.2.1.	El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación	20
	5.3.	SISTE	MAS GENERALES	25
6.	SÍNT	ESIS – (	CONCLUSIÓN	27

## 1. ANTECEDENTES

El Protocolo de Asistencia Municipal en Arquitectura y Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo (SAU) de la Diputación de Córdoba, aprobado por el Pleno de la Diputación de fecha 10.03.00, contiene dos líneas de trabajo en materia urbanística, que se traducen en sendos Programas, uno básico y otro complementario que son:

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

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

- La primera tiene carácter anual y consiste, fundamentalmente, en la redacción de modificaciones puntuales de planeamiento general, con su preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, en su caso. Las actuaciones incluidas en esta línea de actuación del PPU tienen que cumplir el requisito de que por su estado de gestión o nivel de complejidad puedan resolverse en el plazo anual de este subprograma.
- La segunda línea de actuación o subprograma, de carácter bianual e introducida como novedad en el PPU tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), es la de Adaptación de Planeamiento General y consiste en la contratación de equipos redactores, seguimiento y supervisión de adaptaciones de planeamiento general a la LOUA.

Dentro del Subprograma de Adaptaciones 2007-2008 la Diputación de Córdoba ha contratado la redacción de 13 adaptaciones –entre las que se encuentra Santa Eufemia-, que vendrán a sumarse a las 8 correspondientes al Subprograma 2005-2006 y que ya están aprobadas definitivamente o en fase de aprobación.

El equipo que ha redactado la Adaptación de la Normas Subsidiarias de Santa Eufemia está integrado por:

- Carolina Moreno Lozano. Arquitecto.
- Marina Cano Valufo. Arquitecta.
- Miguel Moreno Moral. Licenciado en Ciencias Ambientales. Especialista en SIG.
- Antonio Acién Martínez. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

El sometimiento o no de las adaptaciones de planeamiento al procedimiento de Evaluación Ambiental fue una cuestión muy debatida cuando se abordaron las 8 primeras adaptaciones aludidas anteriormente. En esa ocasión la cuestión se zanjó en una reunión mantenida el 27 de marzo de 2006 en la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente. A ella asistieron en representación de la Consejería, D. José Antonio Torres Esquivias (Secretario General) y D. Joaquín Moreno Urbano (Técnico de la Delegación de Medio Ambiente), en representación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, D. José Manuel Cuenca Muñoz (Jefe de Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y D. Jesús Martínez López (Jefe de Sección de Ordenación del Territorio), y en representación del SAU de Diputación, D. Joaquín Gómez de Hita (Jefe de Servicio) y D. Juan de Dios Sarazá Jimena (Técnico en Medio Ambiente / Urbanismo). Tras debatir sobre el alcance y determinadas cuestiones particulares de ciertas adaptaciones, desde la Consejería de Medio Ambiente se propuso que, aunque fuera discutible su obligatoriedad, cada una de las Adaptaciones fuera acompañada de un "Mini Estudio de Impacto Ambiental" o Estudio de Impacto Ambiental muy "simplificado", en el que básicamente se explicara el alcance de cada instrumento de Adaptación y se justificara la reducida repercusión ambiental del mismo, consecuencia de la incapacidad de este

instrumento para clasificar nuevos suelos urbanos o urbanizables o establecer nuevas reservas de suelos para sistemas generales.

Expresamente se acordó que, aunque dichos documentos ambientales deberían denominarse Estudios de Impacto Ambiental, no se les exigiría desde la Consejería de Medio Ambiente el cumplimiento de los contenidos estipulados en el artículo 12 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

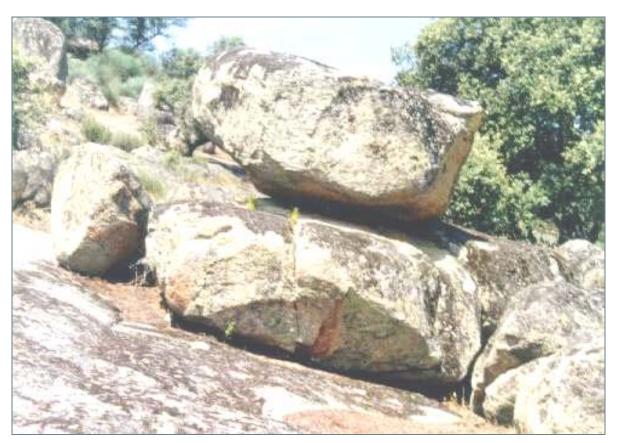
Se acordó también que estos Estudios se someterían al procedimiento de tramitación establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se aprobarían inicialmente por los Ayuntamientos junto con los documentos de adaptación.

La Consejería se comprometió, por su parte, a emitir la Declaración Previa en un plazo breve (se barajó la fecha de un mes), desde la remisión completa del expediente.

Tres años después de aquella reunión, tanto el marco normativo de la prevención y control ambiental como el urbanístico han sufrido innovaciones, pero no establecen de manera expresa el sometimiento o no de las adaptaciones al procedimiento de Evaluación Ambiental.

En este contexto, el 8 de octubre de 2008, se celebró otra reunión a tres bandas (Consejería de Obras Públicas y Transportes, Consejería de Medio Ambiente y SAU de Diputación) en la que se consideró que, dada la peculiaridad de las Adaptaciones totales que desarrolla el SAU, que implican por lo general la modificación del régimen urbanístico del suelo no urbanizable, procedía su sometimiento al procedimiento de prevención ambiental, en los mismos términos que los acordados para la primera "promoción" de adaptaciones promovidas por la Diputación.

En cumplimiento de dichos acuerdos se redacta el presente Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", cuya redacción ha correspondido Miguel Moreno Moral, licenciado en Ciencias Ambientales, en representación del equipo de Adarajas y Arquitectura S.L.



#### 2. INTRODUCCIÓN

El Título I de la LOUA dedicado a la Ordenación Urbanística, enumera y describe los instrumentos de planeamiento y los restantes instrumentos de la ordenación urbanística.

Cualquier persona que lo lea comprobará que, entre los mencionados instrumentos, no se encuentra ninguno denominado "Adaptación"; es decir, la Adaptación de instrumentos de planeamiento general no aparece regulada de manera expresa en la LOUA (contenidos, requisitos, tramitación, etc.). Cabe preguntarse, pues, de dónde surge esta figura.

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

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

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

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

Además de introducir el concepto de "adaptaciones", leyendo los párrafos precedentes se comprende la necesidad y urgencia de proceder a la adaptación de todos los planeamientos que no se encuentren actualmente en proceso de revisión, ya que de lo contrario éstos no pueden realizar a partir del año 2007 modificaciones que afecten a la ordenación estructural, como son, entre otras muchas, las muy habituales de clasificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables. De ahí el impulso que la Diputación de Córdoba está dando a los procedimientos de adaptación.

El proceso de adaptación no ha estado exento de dificultades, sobre todo porque durante la realización de los trabajos se aprobó el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas que ha venido a regular el procedimiento de adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento Municipal a las determinaciones de la LOUA. Como viene siendo habitual en los últimos años cada vez que se produce un desarrollo legislativo de la LOUA, el mencionado decreto arroja luces sobre determinadas cuestiones, pero también produce algunas sombras o incertidumbres. También se han promulgado normas sectoriales que inciden en la ordenación urbanística como son la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, o la Ley 14/2003, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.* 

Independientemente de algunas diferencias en cuanto a contenidos y tramitación, la diferencia más relevante entre las adaptaciones parciales que regula el Decreto 11/2008 y las 13 adaptaciones totales entre las que se incluye la presente, es que las primeras dan como resultado un documento que se anexa al expediente urbanístico del municipio, complementando y coexistiendo con el planeamiento vigente refundido, mientras que la adaptación total da como resultado un PGOU que sustituye íntegramente al planeamiento vigente refundido, lo que facilita su comprensión y posterior gestión.

El proceso de redacción de las adaptaciones ha sido absolutamente guiado y tutelado desde el Servicio de Arquitectura y Urbanismo, controlándose fielmente que este proceso no se convirtiera en una especie de revisión general del planeamiento.

Criterio rector de dicho seguimiento administrativo ha sido el de tener presente la perspectiva ambiental desde el comienzo de realización de los trabajos, lo que se ha traducido, fundamentalmente, en la inclusión de una metodología de adaptación del suelo no urbanizable que aunara la dimensión urbanística y la ambiental, que ha producido en general un resultado más ambicioso del inicialmente previsto, tal y como se ha demostrado en el caso concreto de Santa Eufemia. Respetando muchos de los preceptos impuestos por la delimitación de las Normas Subsidiarias (NN.SS), y tras el análisis del territorio, se constató la idoneidad de relimitar algunas de las unidades señaladas e incluir otras de nuevo carácter debido a cambios en la legislación vigente. Caso significativo es la inclusión en la ordenación de los Lugares de Interés Comunitario como pieza fundamental de la nueva división. No obstante, como se verá en páginas sucesivas, la Adaptación ha tomado muchos de los principios extraídos de la NN.SS, como pilar básico de actuación.

Así pues, es importante reseñar que la presente Adaptación no pretende establecer un nuevo modelo urbanístico en el Municipio de Santa Eufemia. La Adaptación ha consistido en una "traducción" de las Normas Subsidiarias a la nueva terminología, exigencias y requisitos establecidos por la LOUA y la normativa que la desarrolla.

Ahora bien, la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA difícilmente podrá realizarse de manera neutra; es decir, la transposición de las determinaciones actuales a la terminología de la LOUA comporta una serie de hechos significativos, entre los que destacan los siguientes:

- 1. Obligación de establecer en áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, y que no cuenten con ordenación pormenorizada, una reserva de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo), con las salvedades que establece el artículo 3.b).
- 2. Obligación de cumplir los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos por la LOUA, inferiores, en ocasiones, a los resultantes en las Normas Subsidiarias.
- 3. Obligación de distinguir el suelo urbano no consolidado del consolidado, y de establecer para el primero, el régimen de derechos y deberes muy similar al del suelo urbanizable, que supone una mejora de los estándares urbanísticos desde la óptica ambiental (cesiones, edificabilidad, etc.).
- 4. Otro hecho significativo, y el de mayor repercusión a efectos medioambientales, es la obligación de adscribir los terrenos de suelo no urbanizable a alguna de las categorías que establece el artículo 46.2. LOUA, atendiendo a los criterios fijados en el apartado 1 de dicho artículo. En los planes adaptados, en los últimos años, que se habían sometido a Estudio de Impacto Ambiental (EIA), lo acontecido con anterioridad no supone por lo general cambios significativos (salvo que se hayan declarado espacios protegidos en el municipio con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias o PGOU); no ocurre lo mismo en los planes más antiguos donde el cumplimiento del artículo 46 de la LOUA suele comportar la alteración de la zonificación del suelo no urbanizable.
- 5. Finalmente, cabe reseñar que la elaboración de la presente Adaptación ha supuesto la elaboración de un Catálogo, instrumento fundamental para la protección de los bienes integrantes del patrimonio histórico y que, por tanto, supone otra nueva mejora del planeamiento desde el punto de vista ambiental, que integra la dimensión cultural.

Las NNSS de Santa Eufemia se aprobaron inicialmente el 29 de mayo de 1998, después de la entrada en vigor del Decreto 292/1995 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que se sometieron de manera expresa al trámite de Evaluación de Impacto Ambiental (acompañándose de Estudio de Impacto Ambiental). El Estudio de Impacto Ambiental, denota amplios conocimientos del territorio municipal, junto con una justificada preocupación por la ordenación del suelo no urbanizable, por lo que la Adaptación ha mantenido, en gran medida, los

criterios de zonificación urbanística vigentes, realizando fundamentalmente una labor de traducción de los tipos de suelo que recogían las NN.SS. y en el Estudio de Impacto Ambiental a la nueva terminología.

Este documento como "Miniestudio de Impacto Ambiental" recoge tan sólo la labor de la Adaptación sobre las unidades delimitadas, siendo el original mucho más extenso y concreto acerca del conocimiento del medio y las interrelaciones entre los factores ambientales, así como del conocimiento de los posibles impactos y zonas más vulnerables. Es por este motivo por lo que este Documento *complementa* al original Estudio de impacto ambiental, y nunca lo suplanta.

No obstante, cabe adelantar que el cumplimiento de los preceptos de la LOUA se traduce necesariamente en una mejor y más profunda consideración de la variable ambiental en el Plan General, ya sea inducida por determinaciones exógenas al planeamiento (suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica) o por criterio propio del planificador (suelos no urbanizables de especial protección por la planificación territorial o urbanística). No hay que olvidar, en definitiva, que la LOUA adopta un enfoque positivo del suelo no urbanizable, que lo define en función de sus caracteres, valores, potencialidades y limitaciones, y no sólo por estar vedado al desarrollo urbano, poniendo fin a la concepción residual de esta clase de suelo que imperaba en la legislación urbanística hasta la promulgación de la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y de la Ley 7/2004 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aparte de los mencionados cambios, la Adaptación comporta otros aspectos muy positivos de índole formal:

- 1. De una parte, la Adaptación actúa como un Texto Refundido, al incorporar tanto el planeamiento originario como todas las modificaciones ulteriores sufridas por éste.
- 2. De otra parte, la Adaptación utiliza una base cartográfica actualizada, mejora ésta que ofrece resultados espectaculares, sobre todo si comparamos los planos adaptados con los de las Normas Subsidiarias. Ambas cuestiones no tienen en sí mismas repercusión ambiental pero ayudan notablemente a la comprensión, y utilización de la normativa urbanística.

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

Como conclusión, el documento de adaptación evaluado "traduce" el documento de las Normas Subsidiarias a la terminología y conceptos de la LOUA, no adoptando nuevas decisiones sustantivas sobre clasificación de suelo y no reconociendo más Sistemas Generales que los ya existentes, a excepción del Parque del Pilar de nueva construcción, considerado como un Sistema General de Espacios Libres. De ahí la singularidad del mismo a efectos de su sometimiento a un procedimiento de prevención y control ambiental como es el de Evaluación Ambiental, pensado fundamentalmente para instrumentos de planeamiento cuyas propuestas de actuación impliquen la ocupación de un suelo que hasta entonces tenía la clasificación de no urbanizable.

#### 3. METODOLOGÍA

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

Su objetivo fundamental es explicar en qué ha consistido la adaptación de las Normas Subsidiarais a la LOUA, señalando las alteraciones más significativas introducidas en el documento urbanístico, centrando mayormente su atención, lógicamente, en aquellas que pudieran tener alguna repercusión ambiental, que por lo dicho en párrafos precedentes se deduce serán las introducidas en la ordenación del suelo no urbanizable.

Por su mencionado carácter *sui generis*, este EIA "simplificado" carece de buena parte de los contenidos establecidos en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, como es el caso del Estudio y Análisis Ambiental valoración de impactos, etc., aspectos éstos que escapan al alcance, objeto y posibilidades del presente documento y que habrá de realizarse en el momento en que se proceda a la innovación del Planeamiento para establecer un nuevo modelo urbanístico-territorial. Del mismo modo el EIA de las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia, se configura como más completo, en lo que ha información de carácter medioambiental se refiere.

La imposibilidad de elaborar un estudio de impacto acorde con los contenidos que establece el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental ya fue comentada y asumida por los asistentes a la reunión mantenida con la Consejería de Medio Ambiente a la que nos referíamos en el capítulo de Antecedentes, al comienzo de este documento. En realidad dichos contenidos resultan desmesurados e inaplicables en su mayoría para un trabajo de Adaptación como el que se ha realizado, de alcance muy limitado.

No obstante, que no se haya incluido una Memoria Ambiental con la descripción de las unidades ambientales no significa que los equipos no hayan tenido que analizar el territorio. En efecto, para cumplir las directrices de la LOUA tanto en suelo urbano y urbanizable como en suelo no urbanizable los equipos han tenido que realizar un análisis del estado actual y, en el caso del suelo no urbanizable, analizar el territorio para diagnosticar *grosso modo* las unidades ambientales de cara a poder verificar la idoneidad de la zonificación urbanística del planeamiento vigente y extraer la información necesaria para corroborar los criterios de adscripción a esta clase de suelo y categorías que establece la LOUA. Para este trabajo a resultado fundamental el uso de ortoimágenes digitales del municipio. A pesar del método empírico seguido se considera que el resultado supone un avance respecto a la planificación precedente. No obstante, el trabajo de adaptación no puede ni ha pretendido suplir el exhaustivo y explicito análisis-diagnóstico ambiental del territorio que habrá de realizarse en el marco de una futura revisión del Plan.

Así pues, el presente documento consta básicamente de dos partes:

- a) Descripción de las determinaciones estructurales, que consiste en una explicitación de los cambios introducidos por la Adaptación respecto al planeamiento vigente.
- b) Justificación y valoración de los cambios que ha supuesto "traducir" el planeamiento vigente a la LOUA, centrado en las distintas clases de suelo y sistemas generales. Es un capitulo de carácter mas explicativo que valorativo al no constituir el objeto de la Adaptación la clasificación de nuevos suelos urbanizables ni el establecimiento de nuevos sistemas generales.

Una gran peculiaridad del presente EIA es que puesto que no contiene propuestas de clasificación de envergadura de nuevo suelo urbano o urbanizable y no establece tampoco nuevos Sistemas Generales, a excepción del Parque del Pilar, no define actuaciones susceptibles de prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento. Es decir, no ha sido preciso establecer medidas correctoras específicas relativas a la localización sobre el territorio de los usos globales e infraestructuras. Un análisis preciso permite constatar, no obstante, que en realidad la nueva zonificación ajustada a LOUA y la regulación de usos actualizada constituyen en sí mismas medidas protectoras, en cuanto integran más adecuadamente la dimensión ambiental en la ordenación del suelo no urbanizable.

Finalmente reseñar que, dada la escasa extensión del presente Estudio, no se ha considerado necesario realizar un documento de síntesis como tal, sino simplemente un capítulo de síntesis a modo de conclusión final. Por ello se ha tratado de que el presente documento sea fácilmente comprensible para cualquier lector.

## 4. DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES

Como se ha mencionado anteriormente el documento de adaptación no introduce variaciones significativas respecto a la clasificación del suelo que establecía el planeamiento vigente. Ni se ha modificado el perímetro de suelo urbano ni se ha clasificado como urbanizable ningún suelo que anteriormente estuviera clasificado como suelo no urbanizable.

A continuación se explicitan los cambios introducidos por la Adaptación en cada clase de suelo.

## 4.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO

Las NN.SS. de Santa Eufemia actualmente vigentes emplean los criterios de delimitación del suelo urbano que establecía el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1/1992. Los terrenos clasificados con estos criterios cumplen también con los que establece el artículo 45 LOUA, por lo que no es necesario modificar la delimitación de esta clase de suelo.

En las Normas Subsidiarias se prevén ocho Unidades de Ejecución en el núcleo urbano de Santa Eufemia. El desarrollo previsto de dichas unidades era, en unos casos mediante Proyecto de Urbanización y Estudio de detalle (UE-1, UE-2 y UE-5b); Reparcelación y P. de Urbanización (UE-3a, UE-3b, UE-4 y UE-5a) y mediante P. de urbanización (UE-6), si bien durante la vigencia de las NN.SS. sólo se ha desarrollado completamente la UE-5a.

En la imagen siguiente se sitúan las Áreas de Reforma Interior definitivas según la Adaptación, así como en la tabla siguiente la nomenclatura original y actual y el estado actual de desarrollo de dichas áreas.



DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	FASE DE EJECUCIÓN
UE-1	SUNC/ARI/1/01	
UE-2	SUNC/ARI/2/02	
	SUNCO/ARI/3/03	
UE-3a	SUNC/ARI/4/04	
	SUNC/ARI/5/05	
UE-4	SUNCO/ARI/6/06	
UE-5a	SUC (Industrial)	Aprobado REP Aprobado PU
UE-5b	SUNCO/ARI/7/07	
UE-6	SUNCO/ARI/8/08	
UE-3b	SUNCO/ARI/9/09	Aprobado REP

SUNC: Suelo Urbano no Consolidado SUNCO: Suelo Urbano no Consolidado Ordenado PU: Proyecto de Urbanización; REP: Reparcelación

La adaptación a la LOUA implica el tener que distinguir el suelo urbano consolidado del que no lo está. El suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el Art. 45.2.A y B de la LOUA, lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por las NNSS y no consolidadas o que precisan distribución de cargas y beneficios.

Siguiendo este criterio, la Adaptación recoge como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)** el definido por las Normas Subsidiarias (NNSS y sus modificaciones) así como los que en ejecución de los instrumentos de desarrollo de planeamiento se encuentran desarrollados en la actualidad.

Por otro lado, aplicando los criterios establecidos en el artículo 45.2.B. LOUA, el **Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)** de Santa Eufemia lo integran aquellas Unidades de Ejecución previstas por las Normas Subsidiarias que no se han desarrollado, en la actualidad siguen como SUNC todas las UE.

Ahora bien, la LOUA diferencia las siguientes tipologías en suelo urbano no consolidado:

Sectores de Ordenación de suelo urbano no consolidado. Se trata de suelos urbanos que se incluyen en un sector debido a su suficiencia superficial y su situación periférica, tal y como establece el artículo 17.4 LOUA. Son terrenos que, mereciendo su clasificación como suelo urbano son susceptibles de ser ordenados mediante un Plan Parcial.

En esta Adaptación no se ha identificado ningún sector.

- Áreas de Reforma Interior (ARI). Se incluyen dentro de esta clasificación de suelo urbano no consolidado de Santa Eufemia aquellos terrenos que, sin reunir las condiciones para su consideración como sector (superficie y situación periférica), deben ser objeto de distribución de cargas y beneficios, así como de cesión de dotaciones, y están sujetos al régimen establecido en el art. 55.1. LOUA.

Todas las Unidades de Ejecución no desarrolladas desde las Normas Subsidiarias se han reconocido en la Adaptación como Áreas de Reforma Interior.

En la tabla siguiente se expresa la denominación dada por la Adaptación a las propuestas de actuación de las Normas Subsidiarias en suelo urbano:

SUELO URBANO		
DENOMINACIÓN EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	DENOMINACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO URBANO ADAPTACIÓN	
UE-1	SUNC/ARI/1/01	
UE-2	SUNC/ARI/2/02	
	SUNCO/ARI/3/03	
UE-3a	SUNC/ARI/4/04	
	SUNC/ARI/5/05	
UE-4	SUNCO/ARI/6/06	
UE-5a	SUC (Industrial)	
UE-5b	SUNCO/ARI/7/07	
UE-6	SUNCO/ARI/8/08	
UE-3b	SUNCO/ARI/9/09	

SUNC: Suelo Urbano no Consolidado SUNCO: Suelo Urbano no Consolidado Ordenado

En cuanto a la ordenación de cada una de las ARI se ha recogido la establecida con carácter vinculante por las Normas Subsidiarias. El planeamiento aporta una ficha de cada una de las unidades de ejecución donde se describen la ordenación, edificabilidades y densidades brutas, cesiones y dotaciones previstas, etc.

Cabe reseñar que tanto los parámetros de edificabilidad como de densidad de las ARI que recoge la Adaptación son inferiores al máximo legal establecido por la LOUA (art. 17.5) de 1,3 m²t/m²s y 100 viv/ha respectivamente.

En relación a las ARI la Adaptación adopta los siguientes criterios:

- Como novedad respecto a las Normas Subsidiarias, para el suelo urbano no consolidado la Adaptación introduce en cumplimiento de la LOUA (en el caso de que se exija planeamiento de desarrollo como instrumento para llevar a cabo la Unidad de Ejecución en cuestión), la reserva de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial de las áreas o sectores con uso residencial que no contarán con ordenación pormenorizada.
- Finalmente, la determinación del Aprovechamiento Medio para cada una de las Áreas de Reparto se obtiene según el art. 60.b de la LOUA, teniendo en cuenta que no existen Sistemas Generales adscritos a ningún Área de Reparto.



## 4.2. SUELO URBANIZABLE

Tras un análisis de las Normas Subsidiarias y de la situación actual del municipio, se ha observado que no existe en las mismas, suelo con categoría de Urbanizable.

Asimismo, al tratarse de un proceso de adecuación a la LOUA, según establece la Disposición Transitoria 2ª.2, no se ha procedido a clasificar nuevos suelos.

Así, se ha respetado al máximo la clasificación del suelo establecida por las Normas Subsidiarias.

Es, por tanto, que al no existir en las Normas Subsidiarias suelos clasificados como Suelo Urbanizable, no se desarrolla este punto más que lo meramente especificado.

#### 4.3. SUELO NO URBANIZABLE

Las Normas Subsidiarias de Santa Eufemia delimita, dentro del suelo clasificado como no urbanizable, diferentes zonas, dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta; éstas son (ver plano I1 de la Adaptación):

- Suelo no urbanizable del Complejo Serrano "Sierra de Santa Eufemia"
- Suelo no urbanizable del complejo ribereño "Río Guadalmez"
- Suelo no urbanizable de especial interés
- Suelo no urbanizable genérico
- Suelo no urbanizable de protección de elementos singulares
- Suelo no urbanizable de infraestructuras

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

# 4.3.1. <u>Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación</u> <u>Específica.</u>

Esta categoría incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del artículo anterior, e i) en este último caso cuando los riesgos naturales a que hace referencia este epígrafe queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Comprende, por tanto, las distintas zonas del territorio que en

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

- SNUEP lugares de importancia comunitaria sierra de Santa Eufemia
- SNUEP lugares de importancia comunitaria río Guadalmez
- SNUEP lugares de importancia comunitaria río Guadamatilla y arroyo del Tamujar
- SNUEP montes públicos
- SNUEP vías pecuarias
- SNUEP cauces, riberas y márgenes
- SNUEP Infraestructuras Territoriales

## 4.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.

Incluye, al menos, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 LOUA.

En esta categoría se identifican aquellas zonas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección. Dentro de esta categoría se incluyen también aquellos terrenos incluidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (PEPMF.C) de la Provincia de Córdoba. En el municipio de Santa Eufemia se han distinguido los siguientes tipos:

- SNUEP Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1)
- SNUEP Complejo Ribereño Guadalmez (RA1)
- SNUEP Dehesa Singular

## 4.3.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

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

- SNUCN Dehesa

SNUCN Cultivos Cerealísticos

La Adaptación no ha delimitado ningún perímetro perteneciente a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. Los Sistemas Generales en suelo no urbanizable se enumeran en el apartado siguiente.

#### 4.4. SISTEMAS GENERALES

## 4.4.1. Normas Subsidiarias

Las Normas Subsidiarias realizan la siguiente clasificación de los Sistemas Generales en régimen de Suelo No Urbanizable:

## Sistema General de Comunicaciones.

En las Normas Subsidiarias, se presentan como ejes vertebradotes las siguientes vías, destacando por su importancia la carretera nacional, procedente del Viso:

- Carretera Nacional N-502
- Carretera Provincial CP-236 en la actualidad Carretera Autonómica A-3200
- Carretera Comarcal CO-9028 en la actualidad Carretera Comarcal CO-9402
- Carretera Comarcal CO-8407

Ninguna vía de ferrocarril discurre por el término municipal.

## Sistema General Técnico Territorial

- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica: procede de Almadén y cuenta con un único centro de transformación.
- Red de abastecimiento y distribución de agua: se trae el agua por el sur, desde el embalse de Sierra Boyera, almacenado en sendos depósitos en la ladera de la montaña.
- Red depuradora de aguas residuales; en la actualidad no existe tal depuradora y se vierten las aguas a cauce.
- Servicio de prevención y prevención de incendios. Cuenta con un subestación de carácter local dentro del núcleo de Santa Quiteria, perteneciente al suelo urbano.

## Sistema General de Espacios Libres

Las Normas Subsidiarias no otorgan la categoría de Sistema General de Espacios libres a alguna área ubicada fuera del núcleo urbano.

## Sistema General de Equipamientos

Cementerio

## 4.4.2. Adaptación de los Sistemas Generales de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

La presente Adaptación distingue, tal y como establece la LOUA, entre Sistemas Generales (que pertenecen a la ordenación estructural) y Sistemas Locales.

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

La clasificación que se realiza de los sistemas generales es la siguiente:

- Sistema General de Infraestructuras y Servicios (antiguo Sistema General de Comunicaciones y Sistema General Técnico Territorial).
- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.

Teniendo en cuenta los especificados en las Normas Subsidiarias:

## 4.4.2.1. Sistema General de Infraestructuras y Servicios.

- Vías destacadas en rojo en los Planos O.1.1, O.1.2. y O.1.3. "Ordenación Estructural, Término Municipal" y O.3.1, O.3.2. y O.3.3. "Ordenación Completa, Término Municipal".
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica.
- Red de abastecimiento y distribución agua. Depósitos de agua.
- Red de evacuación de agua.
- Punto Limpio

El Punto Limpio se considera en esta Adaptación como Sistema General de Infraestructuras y Servicios, ya que las Normas Subsidiarias, mencionaba la red de vertederos y tratamientos de basura en el Sistema General Técnico Territorial. En el momento de redacción de las Normas Subsidiarias no había en todo el municipio área alguna reservada para este cometido, sin embargo, en la actualidad, sí existe un Punto Limpio (el cual viene grafiado en los planos). Así se mantiene la intención del equipo redactor anterior de considerar alguna instalación de este tipo como Sistema General de Infraestructura y Servicios.

## 4.4.2.2. Sistema General de Espacios Libres.

## En Suelo Urbano

- El situado entre los grupos escolares y la Carretera de Almadén.
- El paseo arbolado junto al anterior (Parque de la Ladera de Valdecañas)
- El Parque Este.
- La Plaza Mavor.
- Zona libre anexa a la Piscina Municipal.

Según al artículo 10.1.A) c.1) de la LOUA:

"c.1) 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, a determinar reglamentariamente según las características del municipio."

La Modificación Puntual del año 2007 estableció como Sistema General de Equipamiento la Piscina Municipal y como Sistema General de Áreas Libres la zona anexa a la misma. Ambos se mantienen con la misma clasificación.

La Plaza Mayor junto al Ayuntamiento se establecía en las normas Subsidiarias como Sistema Local de Áreas Libres. Debido a su posición estratégica y por establecerse como un elemento único en el centro urbano, se califica como Sistema General de Espacios Libres.

## En Suelo no Urbanizable

Se califica el área que circunda a la Fuente del Pilar (al norte del núcleo) como Sistema General de Espacios Libres, al considerarse una zona que aporta un beneficio a la comunidad y por el hecho de albergar este elemento de gran interés, como es la Fuente del Pilar.

## Cumplimiento del estándar mínimo requerido

Según el Servicio de Información Multiterritorial de Andalucía, la población de Santa Eufemia asciende a 975 habitantes. A efectos del artículo anterior 10.1.A) c.1) de la LOUA, serían necesarios entre 4.875 m² y 9.750 m² de parques, jardines y espacios libres públicos. Eligiendo los más destacados (el Parque Este, el Parque de la Ladera de Valdecañas y el situado en la zona occidental de éste) se obtendría una superficie total de 15.151,18 m², por lo que se justifica sobradamente el cumplimiento de dicho artículo.

4.4.2.3. Sistema General de Equipamientos.

## En Suelo Urbano

- El Colegio Público San Pedro y Santa Teresa
- Piscina Municipal.
- Servicio de prevención y extinción de incendios (parque local en Santa Quiteria).
- El Excmo. Ayuntamiento

Según al artículo 10.1.A) c.2):

"c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de la Normas Directoras para la Ordenación Urbanística."

La Piscina Municipal se mantiene como el Sistema General de Equipamientos que estableció la Modificación Puntual del 12 de Julio de 2007.

Tanto el Colegio Público San Pedro y Santa Teresa, el Servicio de Prevención y Extinción de Incendios y el Excmo. Ayuntamiento, se califican como Sistemas Generales de equipamiento debido a la función tan primordial que para la comunidad tienen estas instalaciones. Esta calificación la ratifica, igualmente, el emplazamiento estratégico que tienen ligado a ese destino.

## En Suelo no Urbanizable

- Cementerio.
- Campo de Fútbol.

Los motivos de la calificación de este modo de estos elementos son dos: los referidos a su función y emplazamiento estratégico (al igual que los anteriores) y, en el caso del cementerio, el hecho de mantener esta calificación heredada de las Normas Subsidiarias.

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

## 5.1. SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Como ya se reseñó al comienzo del presente Estudio, la presente Adaptación de planeamiento reviste una singularidad que prácticamente hace inviable la generación de impactos negativos como consecuencia de la ejecución de la misma al no clasificar nuevo suelo urbano o urbanizable. En estas clases de suelo la Adaptación traduce las Normas Subsidiarias a la legislación urbanística actualmente vigente (encabezada por la LOUA) teniendo en cuenta el estado actual de desarrollo de dicho planeamiento.

La no afección por crecimientos urbanos de suelos clasificados en las Normas Subsidiarias como suelo no urbanizable podría ser razón suficiente para considerar que la Adaptación no comporta ningún impacto ambiental significativo. Ello sin perjuicio de que, tal y como se explicó en párrafos precedentes, la "traducción" de estas Normas a la LOUA y normativa que la desarrolla implica necesariamente una serie de cambios en el régimen urbanístico de dichos suelos.

Así pues, en suelo urbano y urbanizable la Adaptación no introduce alteraciones significativas respecto de las determinaciones de las Normas Subsidiarias en estas clases de suelo. La delimitación del suelo urbano reproduce prácticamente las de las Normas Subsidiarias, distinguiendo, eso si, las categorías que establece la LOUA, manteniéndose la ordenación propuesta en suelo urbano.

La aportación del documento de adaptación en estos suelos es la distinción de las categorías establecidas por la LOUA: suelo urbano consolidado y no consolidado, y suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado (en esta Adaptación no se da el SUble). Esto no implica que la introducción de estas categorías suponga alteraciones significativas en el modelo urbano y en la ordenación establecida por las Normas, al poderse asimilar, en términos generales, el suelo urbano no consolidado al anteriormente incluido en Unidades de Ejecución.

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

## 5.2. SUELO NO URBANIZABLE

El tratamiento del suelo no urbanizable ha sido muy continuista con las Normas Subsidiarias, aunque por exigencias de la LOUA no pueda ser tan "literal" como la del suelo urbano y urbanizable, debido a que el cumplimiento de la legislación urbanística (principalmente del artículo 46 LOUA) comporta necesariamente una alteración en la zonificación urbanística del suelo rústico municipal, que en este caso es más formal que de fondo.

Y ello porque la legislación urbanística vigente, pero también la sectorial, obliga a un reconocimiento en positivo y mucho más pormenorizado que antaño del suelo no urbanizable, aplicando unos criterios recogidos en el artículo 46.1. y agrupando los tipos de suelo resultantes en cuatro categorías que se establecen en el artículo 46.2, ello amén de obligar a distinguir entre Ordenación Completa y Ordenación Estructural.

De hecho, cuando se redactaron las NNSS no existían "categorías" expresas de suelo no urbanizable en la legislación urbanística; es más, ni siquiera estaba vigente la Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y

Valoraciones, por lo que la terminología que emplean las normas es la derivada del Texto Refundido 1/1992 sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística. De ahí las diferencias en la denominación de cada uno de los tipos que integran las categorías de suelo no urbanizable, lo que no significa que no se mantenga el espíritu de la clasificación de suelo precedente, ya que, una vez analizada la clasificación del suelo no urbanizable vigente por el equipo redactor y contrastada con la realidad físico-territorial del municipio, se ha considerado que la "visión" de esta clase de suelo contenida en las Normas Subsidiarias era básicamente acertada y conserva gran parte de su vigencia.

La claridad de la zonificación, determinaciones y objeto de los distintos tipos de suelo no urbanizable en el planeamiento vigente ha facilitado la conversión de los tipos de suelo no urbanizable al "lenguaje" LOUA.

A continuación se explica, de manera resumida, en que ha consistido la labor de adaptación en el suelo no urbanizable del planeamiento de Santa Eufemia.

Lo primero que hay que decir es que, en general, la estructura de la zonificación del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias se mantiene en su mayor parte en el documento de Adaptación. Es decir, la Adaptación tiene un claro carácter continuista. En efecto, tras un reconocimiento del territorio mediante ortofotos y sobre el terreno, el equipo redactor y los técnicos que han participado en el seguimiento del trabajo llegaron a la conclusión de que la zonificación urbanística vigente del suelo no urbanizable se ajustaba en gran medida a la realidad físico-ambiental del territorio. No obstante el trabajo de adaptación se ha comportado como adecuado para analizar con la profundidad suficiente y a escala comarcal (planeamiento de los municipios incluidos serie de alteraciones en la zonificación urbanística).

Cabe destacar el sustancial cambio que conlleva la inclusión de los LICs (Lugares de Interés Comunitario), en la normativa urbanística y por tanto en la Adaptación de la Normas Subsidiarias. Los Lugares de Importancia Comunitaria se han creado en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva supone la creación de la denominada Red Natura 2000 que se configura como una red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZEC); el objeto de esta Directiva es contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres calificados de interés comunitario, en el territorio europeo de los Estados miembros, mediante el mantenimiento o restablecimiento de los mismos en un estado de conservación favorable.

Tras 14 años de intensos estudios y negociaciones, los límites de los Lugares de Interés Comunitario de Andalucía (propuestos por cada estado miembro en base a los criterios del anexo III de la Directiva), fueron aprobados por Decisión de la Comisión del 19 de julio 2006.

En la actualidad hay ausencia de normativa específica para estos Lugares, sin embargo todo parece indicar que esta se hará efectiva en de corto espacio de tiempo. Es por ello por lo que la Adaptación "prepara" el terreno para este supuesto, delimitando los LICs. Sin embargo tras esta coraza se esconden delimitaciones de unidades muy parecidas a las de las Normas Subsidiarias, y con la misma normativa aplicable.

De forma esquemática, las variaciones producidas se resumen en:

Desaparece el área de especial interés ecológico paisajístico de la Sierra del Viso, en la zona noroeste del municipio al coincidir plenamente con el Monte Público Los Accesos. En término generales todas las unidades de contacto entre Santa Eufemia y el Viso coincidirán tras la Adaptación. Como se ha mencionado, en esta misma zona se sitúa una pequeña parte del monte público "Los Accesos", el cual sigue en extensión por la zona del LIC Sierra Santa Eufemia (antes suelo no urbanizable de carácter genérico y zona delimitada como Dehesa de Especial Interés).

- Se conserva la delimitación acontecida en la NNSS del Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS-1) localizada en el Plan de Especial Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, PEPMF.C. Sin embargo debido a la inclusión de los Lugares de Interés Comunitario como figura indispensable del panorama de la ordenación, se procede a dividirlo en dos zonas, una coincidente con el LIC, y una que queda fuera de esta delimitación, ubicada al sureste del Complejo Serrano original. Es en estas dos zonas donde se ubica, discontinuamente, el monte público "Sierra y Anejos o los Baldíos".
- Las NN.SS. delimitan una zona de Dehesa de Especial Interés en la zona norte. Debido a las nuevas categorías y denominaciones esta pasa a llamarse "Valle Serrano", debido a sus característicos orográficas de la zona, formando parte a su vez del LIC Sierra de Santa Eufemia.
- La zona noreste del municipio se configuraba en las NNSS como SNU genérico, sin embargo debido a la componente natural y de carácter serrano, se ha querido renombrar esta unidad para denominarla Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (zona1). La normativa aplicable será menos restrictiva que la considerada para el Complejo Serrano CS-1, del PEPMF.C, permitiendo la mayoría de los usos, como se originalmente se hacia en las NN.SS. Esta zona se erige igualmente dentro del LIC Sierra de Santa Eufemia.
- La zona de SNU genérico del sur se conserva casi en su totalidad a excepción de una zona de Dehesa Singular y zonas del entorno del Guadalmez que se redelimitan. El SNU genérico se dividirá en zona de Dehesa y en Cultivos Cerealistas.
- En la zona suroeste del Municipio de Santa Eufemia se delimita un área de Dehesa Singular, en aras de proteger uno de los sistemas naturales de gestión integral más importantes de la Andalucía. La densidad de encinas supera el 65% de cobertura, quedando registrado en el Inventario Nacional de Hábitats, a lo que hay que sumar una geología de carácter plutónica única en el municipio. Se pretende por tanto resaltar esta zona del conjunto de dehesas municipales.
- Se delimita una zona correspondiente con el LIC Guadalmez que incluye, parte de la antigua zona de especial protección referente al Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), delimitado en el PEPMF-C, y parte de zona de SNU Genérico de Dehesa. Con esto se da cabida a los fines del LIC Guadalmez de llevar a cabo un corredor ecológico entre la sierra de Santa Eufemia y las sierras de Cardeña y Montoro. Del mismo modo en la zona final del Arroyo Cigüeñelas se produce una disparidad entre el límite de LIC y el Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), delimitando una pequeña zona de Complejo Ribereño del Guadalmez (RA-1), que albergará las mismas condiciones respecto a normativa que el reto de la zona delimitada.
- Se delimita de igual forma un una pequeña zona referente al LIC Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar en el que se aplicará una normativa bastante restrictiva.
- Finalmente, la transposición a la LOUA supone la inclusión de otros tipos de SNU de carácter lineal (vías pecuarias, carreteras, etc.) o puntual (recursos culturales: yacimientos, fuentes, etc.), que se clasifican como de especial protección y elementos protegidos en suelo no urbanizable, respectivamente.



## 5.2.1. El tratamiento del suelo no urbanizable en la Adaptación

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

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Además de estas categorías, el Plan identifica una serie de Sistemas Generales en esta clase de suelo, que devienen de las NN.SS. estudiadas.

A continuación se analizan los tipos incluidos en cada categoría y su correspondencia con las Normas Subsidiarias.

5.2.1.1.
Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación

Específica.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

## SNUEP Lugares de Interés Comunitario.

Este tipo de suelo identifica aquellos lugares denominados como Lugares de Interés Comunitario (LICs) en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, conocida como Directiva Hábitats. Esta directiva supone la creación de la denominada Red Natura 2000 que se configura como una red ecológica europea de Zonas Especiales de Conservación (ZEC). En las Normas Subsidiarias no se recogen estas denominaciones debido su entrada en vigor a partir del año 2006. Encontramos tres LICs dentro del Municipio de Santa Eufemia. Dentro de las zonas delimitadas se hará una primera división orientativa entre zona 1 y zona 2, de menor a mayor grado de protección, aunque contendrán normativa específica para cada una de la unidades señaladas. Del mismo modo luego se llevará a cabo una subzonificación que se adaptará a las actuales NN.SS.

- Lugar de interés Comunitario Sierra de Santa Eufemia (ES6130003):

LIC zona 1: Valles Serranos.

LIC zona 1: Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia.

LIC zona 2: Complejos Serranos Sierra de Santa Eufemia.

LIC zona 2: Complejo Ribereño Río Guadalmez.

- Lugar de interés Comunitario Río Guadalmez (ES6130004).
- Lugar de interés Comunitario Río Guadamatilla y Arroyo del Tamujar (ES6130010).

## **SNUEP Montes Públicos.**

En lo que respecta al Patrimonio Público Forestal de Andalucía, hay dos montes públicos que se encuentran en este ámbito. Son La Sierra y Anejos (100 CO-10083-CCA Y) y Los Accesos (101 CO-70006- AY). De acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y su modificación mediante Ley 10/2006, de 28 de abril; Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y su Reglamento aprobado mediante Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, son dominio público forestal, con las potestades administrativas de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad y con la consideración de la protección específica asignada a este conjunto del LIC Sierra de Santa Eufemia. (art. 27 de la Ley 2/92)

Se ha incorporado el dominio público forestal al PGOU de dos maneras dependiendo si el monte público está incluido o no en el ámbito de un espacio protegido (LIC en este caso).

En el caso en el que el monte de dominio público no esté incluido en un suelo de especial protección por legislación específica, por constituir un espacio protegido, ha constituido una categoría expresa de suelo: SNUEP Montes Públicos.

#### SNUEP vías pecuarias.

Este tipo no aparecía en las NN.SS., ya que éstas se aprobaron antes de la entrada en vigor del Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, el cual establece que las vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección en el planeamiento urbanístico. Es su condición de bienes de dominio público la que justifica su inclusión en la presente Categoría.

#### SNUEP cauces, riberas y márgenes.

Este tipo de suelo no aparecía en las NN.SS. Su inclusión en esta categoría de suelo viene obligada por la condición de bienes de dominio público de los cauces y la imposición en la legislación de Aguas de una serie de limitaciones y servidumbres en los terrenos aledaños al dominio público. Dentro de este ámbito de especial protección se recoge tanto el río Guadalmez, como los principales arroyos que discurren por el término municipal. Los cauces se reconocían en las Normas Subsidiarias dentro del epígrafe de Sistemas de Comunicaciones, junto a carreteras, líneas eléctricas, etc.



Este tipo identifica aquellas infraestructuras territoriales cuyos terrenos aledaños se encuentran sujetos a servidumbres o limitaciones en función normalmente de la protección de la funcionalidad, eficacia, etc. del dominio público, quedando integradas por las carreteras, la líneas eléctricas de alta tensión, etc. Estos elementos se reconocían en las Normas Subsidiarais como Sistemas de Comunicaciones.

5.2.1.2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

Puesto que el municipio de Santa Eufemia no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística (Art. 46.1.c). Siguiendo el criterio propuesto por la Diputación de Córdoba también deben incluirse en esta categoría los espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba. En Santa Eufemia encontramos dos de estos lugares.

Dentro de esta categoría la Adaptación reconoce los siguientes tipos:

## SNUEP Complejo Serrano Sierra de Santa Eufemia (CS1).

Se Identifica con parte de una zona, ya delimitada en las NN.SS como Complejo Serrano, aunque no presenta toda la ocupación definida en tiempos atrás, sino la correspondiente con el área del Complejo Serrano no ocupada por Lugar de interés Comunitario Sierra de Santa Eufemia.

## SNUEP Complejo Ribereño Guadalmez (RA-1).

Se Identifica con parte de una zona, ya delimitada en las NN.SS como Complejo Ribereño del Guadalmez, aunque no presenta toda la ocupación de las Normas Subsidiarias, sino la correspondiente con el área del Complejo Ribereño no ocupada por Lugar de interés Comunitario Río Guadalmez.

## SNUEP Dehesa Singular.

Novedad introducida por la Adaptación y que identifica una zona de especial protección de Dehesa que destaca por su singularidad en el relieve, geología y porcentaje de cobertura. Además se encuentra catalogada en el Inventario de Hábitats Nacional. Anteriormente estos terrenos estaban clasificados como SNU Genérico.



#### 5.2.1.3. Suelo no Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Dentro de esta categoría la Adaptación delimita dos tipos de suelo:

#### SNU de Carácter Rural Dehesa.

Este tipo integra la mancha de suelo más extensa del municipio y está formada por tierras configuradas por dehesa, con un aprovechamiento agrícola y ganadero. Este tipo de suelo se corresponde con el Suelo no Urbanizable de Especial Interés Dehesas y Encinas de las NN.SS., a excepción del espacio que se protegerá por planificación territorial o urbanística en la zona suroeste como Dehesa Singular. Del mismo modo se incluyen unos terrenos pertenecientes al SNU genérico del planeamiento actual, debido a su un aumento en la cobertura de encinas.

## SNU de Carácter Rural Cultivos Cerealistas.

Este tipo integra tierras de labor destinadas al cultivo del cereal mayoritariamente. Este tipo de suelo forma parte del Suelo no Urbanizable Genérico de las NN.SS., delimitado en unos terrenos al sur del núcleo poblacional con una extensión aproximada de 1000 Ha.

5.2.1.4. Elementos Singulares de Especial Protección por Legislación Específica

Este tipo de suelo no urbanizable recoge bienes y espacios protegidos, dentro del territorio municipal de interés patrimonial, protegidos estipuladamente por legislación específica. Pertenecerán a esta categoría Los Bienes de Interés Cultural (BIC) y el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz, regulados por la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## 5.2.1.5. Elementos Singulares de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística

En este tipo de suelo no urbanizable de especial protección se incluyen los elementos singulares existentes en el territorio municipal de interés patrimonial, pero que no están protegidos específicamente por la legislación sectorial de Patrimonio. Se incluirán todos los bienes y espacios recogidos en las Normas Subsidiarias y otros "complementarios" recogidos en la Adaptación y puestos valor para preservar los valores que los hacen singulares.

La Adaptación tanto para elementos singulares de especial protección por legislación específica, como por planificación territorial o urbanística distinguirá entre:

- Patrimonio arquitectónico e ingenieril
- Patrimonio etnológico
- Patrimonio Industrial
- Patrimonio arqueológico
- Patrimonio natural

Se cumple así con el mandato establecido en el artículo 46.1.c) LOUA de proteger especialmente aquellos bienes o elementos de interés histórico, ambiental, paisajístico, etc.

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

- Análisis de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, contrastando la vigencia e

idoneidad de la delimitación de las manchas de suelo y la clasificación otorgada a cada una, con el objetivo de transponer aquellas a los nuevos criterios establecidos por la LOUA. Como ya se ha mencionado, la Adaptación no modifica significativamente los límites de las zonas de suelo no urbanizable de las NN.SS. vigentes, aunque sí ha adaptado sus clasificaciones a las categorías previstas por la LOUA.

- Análisis de las Normas Subsidiarias, del territorio municipal de manera empírica mediante el estudio de ortofotosy el trabajo de campo, corroborando la clasificación vigente e identificando "grosso modo" las unidades ambientales del municipio. Esta capa es la primera trama subyacente de la clasificación de suelo y ha coincidido básicamente con las zonas de suelo no urbanizable, si bien se han detectado pequeños desajustes en la delimitación de la zona de dehesa que se han corregido.
- Análisis de las normativas sectoriales con afecciones de planeamiento. Tarea inexcusable para cumplir los preceptos de la LOUA y que da como resultado una segunda trama subyacente para la clasificación del suelo no urbanizable (vías pecuarias, bienes de interés cultural, montes de dominio público, espacios naturales protegidos, etc.).
- Identificación de elementos singulares en suelo no urbanizable. Trama de reducido "espesor" integrada por los recursos culturales del municipio, sistematizados de acuerdo con unos criterios dimanados de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Esta trama de la ordenación del suelo no urbanizable es inducida por la nueva visión del suelo no urbanizable emanada de la LOUA, si bien en el caso de Santa Eufemia la mayor parte de los elementos singulares que incluye aparecían previamente recogidos en el planeamiento vigente.
- Superposición de las tramas subyacentes resultantes de los tres apartados anteriores, contraste con las Normas Subsidiarias y aplicación sistemática de los criterios de adscripción a cada tipo de suelo y categoría de cada uno de los ámbitos delimitados, prevaleciendo, en caso de superposición de ámbitos, la trama de afecciones por normativas sectoriales sobre las restantes.

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

Deliberadamente y por la razón expuesta en el párrafo anterior, no se han adoptado decisiones de ordenación del suelo no urbanizable de carácter estratégico, ya que no era objeto del trabajo cuestionarse desde cero el suelo no urbanizable para diseñar un nuevo modelo. El objetivo es adaptar, de la mejor forma posible, el modelo del planeamiento vigente a la LOUA; no obstante, se considera que el modelo de ordenación de las NN.SS. sigue siendo básicamente vigente y adecuado, con las correcciones y pequeñas alteraciones que ha supuesto su adaptación a la LOUA.



En definitiva, se considera que la Adaptación del planeamiento de Santa Eufemia en suelo no urbanizable, aún no habiendo estado sometida al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental

propio de un PGOU ofrece un resultado bastante satisfactorio, en gran medida debido a la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental que se desarrolló para la elaboración de las NN.SS. Los ajustes introducidos por la Adaptación no son significativos a efectos ambientales y mantienen, mejorándolo, el modelo de las NN.SS. que, en nuestra opinión, comporta una coherente y racional zonificación y ordenación del suelo no urbanizable.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos de las NN.SS. con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que la metodología seguida se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial, un poco más preciso que el realizado en su día por el instrumento de planeamiento, y que incorpora de manera satisfactoria la variable ambiental en el tratamiento del suelo no urbanizable. Un ejemplo de la mejora del tratamiento del suelo no urbanizable en el planeamiento de Santa Eufemia es la inclusión de los Lugares de Interés Comunitario o los bienes y espacios protegidos complementarios a los que existían.

Si a ello sumamos que la Adaptación actualiza su normativa en suelo no urbanizable siguiendo un modelo de norma elaborado y consensuado entre la Diputación de Córdoba, y que bebe de las mejores normativas de los planes elaborados desde la entrada en vigor de la LOUA, se colige fácilmente, que la ordenación del suelo no urbanizable en el planeamiento adaptado es mejor, tanto desde la óptica urbanística como de la ambiental, que la hasta ahora vigente. Dicha normativa, que incorpora usos nuevos como los establecimientos turísticos o las instalaciones de energías renovables, ha tratado de ajustar lo mejor posible la regulación de usos autorizables o prohibidos a la capacidad de acogida de cada zona.

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

Por las razones expuestas se considera que la ordenación urbanística del suelo no urbanizable reviste mayor calidad que la precedente e incorpora la dimensión ambiental en la toma de decisiones sobre la ordenación de esta clase de suelo, por lo que el impacto o efectos de la ordenación del suelo no urbanizable se considera positivo.

## **5.3. SISTEMAS GENERALES**

Poco hay que decir de los sistemas generales delimitados por el documento de Adaptación desde el punto de vista de su posible incidencia ambiental.

La Adaptación del planeamiento de Santa Eufemia sigue escrupulosamente los criterios dictados por la Comisión Técnica de Seguimiento, que son:

- Se incluyen los que las NN.SS. y sus modificaciones identifiquen como sistemas generales, excluyendo justificadamente aquellos que hayan perdido esta función con posterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias, e incluyendo los nuevos elementos ejecutados que deban incorporarse como sistema general.
- En el caso de que el planeamiento general no distinga sistemas generales de sistemas locales, se recogerán aquellos que tengan este carácter conforme a los criterios de LOUA (art. 10.1.A.c.).
- Se distinguirán tres tipos de sistemas generales: Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamientos (docente, sanitario, asistencial, deportivo, comercial, cultural y social), y Sistema General de Infraestructuras y Servicios (estaciones depuradoras de aguas residuales, variantes o rondas viarias, etc.)

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

Como se comprende, de la aplicación de los mencionados criterios no se colige ninguna afección ambiental, dado que el resultado es una actualización y clarificación de la red de sistemas generales del municipio, sin que se contengan propuestas de sistemas generales *ex novo*. Además, no es enjuiciable, por tanto, la idoneidad de la localización, dimensionamiento o estándares de los sistemas generales en el municipio, tarea ésta que deberá ser abordada desde el marco de una innovación de planeamiento, concretamente de una revisión.

El trabajo realizado ha servido para discriminar, clarificar –y grafiar- que construcciones, edificaciones o instalaciones son sistemas locales y cuales son sistemas generales en el municipio, contribuyendo a la mejor definición y comprensión de la estructura urbana de Santa Eufemia. La distinción entre sistemas locales y generales no es trivial ya que, como establece el artículo 36.2.c).2ª):

"Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía".

Por tanto, el reconocimiento de los sistemas generales de Santa Eufemia que realiza la Adaptación constituye una garantía de pervivencia futura.

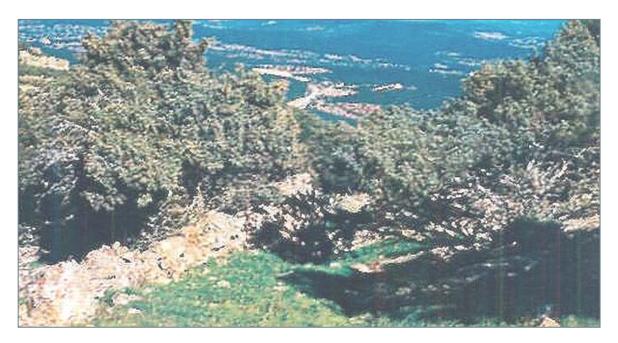
En definitiva, la delimitación de sistemas generales en el documento de adaptación no producirá ningún efecto ambiental ya que no se afecta ningún suelo nuevo, sino que simplemente se reconoce la red de sistemas existente en el momento actual. El impacto ambiental será, pues, nulo

## 6. SÍNTESIS - CONCLUSIÓN

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

El Estudio de Impacto Ambiental, debido a la mencionada singularidad que el trabajo de Adaptación llevado a cabo, presenta una estructura y contenido anómalo, "adaptado" también a la peculiaridad de dicho trabajo, que ha dado como resultado una especie de Estudio de Impacto Ambiental "simplificado", de acuerdo con las pautas acordadas en reunión mantenida con la Delegación Provincial de Medio Ambiente en marzo de 2006, ratificadas en otra reunión mantenida el 8 de octubre de 2008 y en otras posteriores. La tramitación administrativa no sufre variación, siguiéndose el mismo procedimiento establecido para los instrumentos sometidos a Evaluación Ambiental.

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



Afirmar que el resultado de la Adaptación, sobre todo en lo relativo a la ordenación del suelo no urbanizable, produce efectos positivos desde la óptica ambiental y no responde a una frivolidad del redactor sino a la constatación de que la metodología y criterios de ordenación establecidos y adoptados por el equipo redactor para realizar la Adaptación introducen claramente la dimensión ambiental en la ordenación urbanística, actualizando sus bases. Basta con contrastar la zonificación y normativa del suelo no urbanizable precedente con la adaptada.

La incorporación de las determinaciones medioambientales en el planeamiento adaptado se ha realizado simultáneamente a la redacción del mismo, siendo éste una de los objetivos que se

pretendían con el trabajo de coordinación y seguimiento por parte del Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Se considera que el documento adaptado es cualitativamente mejor tanto desde la óptica urbanística como desde la ambiental.

De hecho, si se compara la zonificación y regulación de usos de las Normas Subsidiarias con la resultante de la Adaptación, se comprueba fácilmente que, a pesar del carácter claramente continuista de la Adaptación, ésta se ha traducido en una actualización del reconocimiento territorial realizado en su día por el instrumento de planeamiento general, lo que ha producido una zonificación más pormenorizada, racional y ajustada a las circunstancias actuales del municipio así como un régimen de usos más adecuado a la capacidad de acogida de cada zona del territorio.