

MODIFICACIÓN 2

MODIFICACIÓN DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTE PALMERA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NÚCLEO DE EL VILLAR

I.- MEMORIA
II.- NORMAS URBANÍSTICAS
III.- PLANIMETRIA
IV.- RESUMEN EJECUTIVO

V.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO VI.-VALORACION DE IMPACTO EN LA SALUD VII.- ESTUDIO ACÚSTICO

ILMO AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA

FEBRERO 2019

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL Tomo 1/4

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019





MODIFICACIÓN 2

MODIFICACIÓN DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE FUENTE PALMERA A LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NÚCLEO DE EL VILLAR

I.- MEMORIA

ILMO AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA
FEBRERO 2019
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019



INDICE

I.1. A	NTECEDE	ENTES Y TRAMITACIÓN
		LA ADAPTACIÓN PARCIAL.
		LA MODIFICACIÓN 2. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NUCLEO DE EL VILLAR ESTRUCTURA Y CONTENIDO
I.2 . DI	ESARROL	LO DE LA MODIFICACIÓN 2 . Información 11
	1.2.1.	ORIGEN HISTÓRICO
	1.2.2.	REALIDAD FÍSICA Y CONFIGURACIÓN
	1.2.3.	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
I.3. DI	ESARROL	LO DE LA MODIFICACIÓN 2 . ORDENACIÓN 18
	I.3.1.	LINEAS GENERALES Y OBJETIVOS
	1.3.2.	FUNDAMENTOS Y PROCEDENCIA
	1.3.3.	DELIMITACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN
	1.3.4.	CALIFICACIÓN
	1.3.5.	IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES
	1.3.6.	NUEVAS ALINEACIONES
	1.3.7.	VIVIENDA PROTEGIDA
	1.3.8.	FICHAS URBANISTICAS DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR
I.4. Al	NEXOS	34
	I.4.1.	APROBACION INICIAL EXPTE. 106/15 EXCMO. AYTO FUENTE PALMERA
	1.4.2.	REQUERIMIENTO PARA COMPLETAR EXPTE. CPCU
	1.4.3.	INFORME SERVICIO DE RED VIARIA. DIPUTACION DE CORDOBA.
	1.4.4.	INFORME TELECOMUNICACIONES. MINISTERIO INDUSTRIA, ENERGÍA Y TURISMO
	1.4.5.	REQUERIMIENTO INICIO EAE. CPCU
	146	DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

2

Dáa

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

1.1. ANTECEDENTES Y TRAMITACIÓN

I.1.1. LA ADAPTACIÓN PARCIAL.

En la actualidad, el municipio de Fuente Palmera se encuentra regulado urbanísticamente por sus NN.SS. vigentes desde el año 1992 que constituye el instrumento de ordenación integral de la totalidad del territorio del municipio y define el régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Las mencionadas Normas Subsidiarias de Planeamiento, fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 6 de Febrero de 1992, publicándose en el BOP de Córdoba el 4 de Marzo de 1992. Este documento fue aprobado con suspensiones entre las que se señalaba como deficiencia a subsanar: "La ordenación como suelo urbano de parte del núcleo del Villar, se formula sobre base cartográfica a escala 1:10.000, sin que quepa por tanto en principio valorar su oportunidad, procedencia y consecuente adecuación". Las suspensiones fueron corregidas, excepto la relativa a la ordenación como suelo urbano de El Villar, en un documento posterior denominado "Subsanación de deficiencias señaladas en el acuerdo P-137/91 de la Comisión Provincial de urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 6 de Febrero de 1992 sobre el expediente de Normas Subsidiarias de planeamiento de Fuente Palmera", que se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba en sesión ordinaria celebrada el día 12 de Junio de 1992. Por tanto, el documento de las NN.SS. de Fuente Palmera está integrado por el documento inicial y el documento posterior de subsanaciones.

El documento de subsanaciones excluyó las suspensiones en relación a la ordenación del suelo urbano de El Villar, por carecer en aquel entonces de base cartográfica adecuada. Ante esa circunstancia y atendiendo a la necesidad del lugar, quedó aprobado el artículo 97 de las NN.SS de Fuente Palmera donde se determina el Alcance de la Zona No Urbanizable de El Villar en las NNSS incluyendo "aquellos suelos que por sus especiales características son aconsejables para la ubicación excepcional de la vivienda familiar, autorizable por el procedimiento del artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística", quedando, por entonces, identificada en la documentación gráfica de aquellas Normas, la Zona No Urbanizable del Villar.

Durante los años posteriores a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se tramitaron e incorporaron las siguientes modificaciones:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

3

MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA

Modificaciones Puntuales		Fecha	Fecha BOP	Fecha BOJA	Órgano	Estado del Planeamiento
Unidad de Ejecución	Sup.(ha)	Aprobación	БОР	БОЈА	Aprobante	
UE-FP-R3*	7,07	22 Diciembre 2005	-	22 Febrero 2006	CPOTU. Córdoba	Planeamiento Desarrollado. Urbanizado
UE-FP-R4*	5,37	22 Diciembre 2005	-	22 Febrero 2006	CPOTU. Córdoba	Planeamiento Desarrollado. Urbanizado
UE-FP-I2**	13,01	20 Marzo 2006	-	15 Mayo 2006	CPOTU. Córdoba	Sin Desarrollar. Sin Urbanizar

^{*} Modificaciones puntuales de las NNSS para incorporar Suelo Urbanizable ordenado

CPOTU Córdoba: Comisión Provincial Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba

El 28 de Noviembre de 2008 el Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio fue aprobado inicialmente y publicado en el BOP de Córdoba el 2 de Enero de 2009

Tras la entrada en vigor del *Decreto 11/2008, de 22 de enero*, se redactó el *PGOU* - Adaptación Parcial de las NN.SS. de Fuente Palmera a la LOUA, que fue aprobada definitivamente el 22 de Abril de 2010 y publicadas en el BOP de Córdoba núm. 106 con fecha del 8 de Junio de 2010. Este documento, cuya finalidad fue la actualización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Fuente Palmera, partiendo de la información actual del municipio y reconociendo los procesos de desarrollo que se han ejecutado con las NNSS, puso de manifiesto numerosas deficiencias en el desarrollo urbanístico del municipio así como algunas demandas de suelo sin cubrir, es por ello que tras su aprobación definitiva se propusieron una serie de modificaciones al documento que subsanasen las deficiencias detectadas total o parcialmente además de otras actuaciones recogidas en el objeto del propio Decreto 11/2008.

En este sentido, el 11 de noviembre de 2010 se aprueba definitivamente la primera de las modificaciones de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Fuente Palmera denominada: MODIFICACIÓN 1 DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA . SECTOR URBANIZABLE ORDENADO SUO-01 "EL TEJAR II", de carácter residencial e incorporando una notable reserva de suelo protegido al núcleo municipal.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

4

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.





^{**} Modificaciones puntuales de las NNSS para incorporar Suelo Urbanizable Sectorizado

^{***} Modificaciones puntuales de las NNSS sobre Suelo Urbano No Consolidado.

Por otro lado y abundando en lo anterior, en el PGOU - Adaptación Parcial de las NN.SS. de Fuente Palmera se hace mención a la aldea de El Villar sin cartografía alguna y a la categoría de Suelo No Urbanizable del Villar, más concretamente, en su apartado 3.1.3. se establece lo siguiente: "Suelo No Urbanizable del Villar: Se incluyen en estas zonas aquellos suelos que por sus especiales características son preservados para la ubicación excepcional de vivienda familiar. Están situados en el ámbito territorial del Villar, excluido el núcleo". No obstante, en aplicación del artículo 46.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre (LOUA), se han incluido los anteriores Suelos No Urbanizable y No Urbanizable del Villar, en una sola Categoría, la de Suelo No Urbanizable de Preservación de carácter Natural o Rural desarrollado en el apartado 3.1.3.3. de la Adaptación Parcial de las NN.SS a la LOUA. En ese sentido, las limitaciones para el desarrollo en este suelo se establecen en el artículo 52. Régimen de Suelo No Urbanizable de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre. De igual forma, en el punto 2 de su Disposición Derogatoria Única se recoge: "Queda derogado el artículo 88 de las NN.SS de Fuente Palmera, al autorizar y regular las viviendas unifamiliares no destinadas a uso agropecuario en el suelo no urbanizable de El Villar". En consecuencia, las actuaciones de carácter residencial en la aldea de El Villar quedaron muy limitadas, impactando con su contrastado dinamismo en términos socioeconómicos y su notoria demanda para la puesta en carga de suelos con uso mayoritariamente residencial. Esta circunstancia, dio lugar a un reguero de manifiestos y alegaciones dirigidos al Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera, por parte de los habitantes del núcleo del Villar donde se solicitaban actuaciones destinadas a resolver la situación.

1.1.2. LA MODIFICACIÓN 2. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NUCLEO DE EL VILLAR

En esa tesitura, en diciembre de 2014, el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera decide impulsar la segunda modificación de las NN.SS denominada MODIFICACIÓN 2. DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NUCLEO DE EL VILLAR con ánimo de regularizar las intervenciones sobre los suelos y/o edificaciones, que habían quedado extremadamente limitadas. Esta innovación con Expte. Nº 106/2015 se aprueba inicialmente en el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de marzo de 2015, como se hace constar en el acuerdo de pleno que se adjunta al presente documento como *Anexo 1*.

Entre el mes de septiembre y octubre se solicitan informes en relación a su aprobación inicial a:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

5

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019

• COMISIÓN PROVINCIAL DE COORDINACIÓN URBANÍSTICA que el 20 de Noviembre de 2015 solicita que se le complete el expediente previamente a la emisión de informe. *Anexo* 2.

 DIPUTACION DE CÓRDOBA, que el 29 de Octubre de 2015 remite informe favorable a la ordenación urbanística en trámite y cuyo contenido se adjunta como Anexo 3

 MINISTERIO DE INDUSTRIA Y ENERGIA Y TURISMO, que remitió informe favorable el 13 de Octubre de 2015 adjunto como Anexo 4.

 EMPROACSA, del que no se tiene constancia de contestación al Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera.

 ENDESA, de igual forma, no consta informe en relación a la tramitación de la modificación de las NN.SS.

El 4 de diciembre de 2015, el Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera remite a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística el requerimiento documental para la emisión de informe.

Posteriormente, la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística envía comunicado en el que se indica literalmente: "...en la sesión que la Comisión celebró con fecha 3 de febrero de 2016, el miembro representante de medio ambiente, manifestó que el procedimiento que debe aplicarse a este expediente es el de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) dado que cuenta con aprobación inicial con posterioridad a la entrada en vigor del citado trámite. Considerando que el procedimiento de EAE debe iniciarse con anterioridad a la aprobación inicial, la Comisión acordó no dar por completo el expediente e instar al Ayuntamiento a que solicite el inicio del trámite de EAE...". Este comunicado se adjunta como Anexo 5.

Con fecha 28 de abril de 2016, el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera solicita, a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica de la modificación mediante innovación de las normas subsidiarias del planeamiento urbanístico municipal para la delimitación del suelo urbano en la aldea de El Villar, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, adjuntando el correspondiente Borrador de la Modificación y del Documento Inicial Estratégico.

Paralela e independientemente, el Pleno del Ayuntamiento de Fuente Palmera, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2016, acordó aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal para la

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

6

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019

identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable del Municipio de Fuente Palmera, donde se recoge como asentamiento urbanístico AE Nº13 "El Villar".

El expediente de solicitud de inicio de EAE se completó por el Excmo. Ayuntamiento el 20 de diciembre de 2016, y el día 20 de enero de 2017 la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de Córdoba remite toda la documentación al Servicio de Protección Ambiental para el inicio de la tramitación del expediente de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de acuerdo con los artículos 38 y 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

El día 9 de marzo de 2017 se presenta documento técnico complementario al documento ambiental estratégico, fechado el 1 de marzo de 2017, contemplándose una corrección de la delimitación de la actuación en su borde Norte.

Mediante resolución de 21 de marzo de 2017 se admite a trámite la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para que, posteriormente, el 24 de noviembre de 2017, se emitiera el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, adjunto al presente documento como Anexo 6.

Tal y como se extrae del mismo, el resultado de las consultas de los distintos Servicios y Departamentos de la Delegación Territorial, de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, dando así cumplimiento a lo establecido en el artículo 38.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción dada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, se sintetiza en el CUADRO I.1 que se acompaña:

CONSULTAS PREVIAS EMITIDAS EN DOCUMENTO DE ALCANCE (Expediente EAE/17/003)					
ORGANISMO CONSULTADO	EMISIÓN DE RESPUESTA				
Delegación Territorial de Cultura, Turismo y Deporte	25/04/2017				
Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales	21/04/2017				
Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural	28/06/2017				
Delegación Territorial de Fomento y Vivienda	NO				
Delegación Territorial de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo	NO				

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

Facultad de Ciencias. Universidad de Córdoba.	NO
E.T.S.I.A.M. Universidad de Córdoba	NO
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir	NO
Diputación Provincial. Departamento de Medio Ambiente	NO
Diputación Provincial. Servicio de Arquitectura y Urbanismo	NO
Ecologistas en Acción	NO

Cuadro extraído del Documento de Alcance

En el análisis de las posibles afecciones ambientales, la oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial, pone de manifiesto que el documento de innovación no presenta una incidencia territorial negativa, aunque se requiere justificar en mayor medida algunos aspectos del mismo.

Con todo lo anterior, el presente documento desarrolla la segunda de las modificaciones de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Fuente Palmera denominada: MODIFICACIÓN 2. DEL PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO PARA EL NUCLEO DE EL VILLAR. Cabe destacar que, el presente documento se **fundamenta en la innovación que obtuvo su aprobación inicial en el año 2015** conforme a los criterios y objetivos sobre los que se sustentó y a los que se otorgó el preceptivo marco participativo. No obstante, se incorpora al presente documento, contenido y ligeras modificaciones, atendiendo mayormente a las indicaciones que se han puesto de manifiesto en el Documento de Alcance.

Esta modificación surge, por voluntad e iniciativa municipal encargando su redacción a los Servicios Técnicos del Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera. Con el fin de agilizar su lectura y favorecer su asimilación, se ha mantenido la misma estructura, estética y metodología documental tanto escrita como grafica del PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS, tal y como se hizo en la redacción de la primera de las modificaciones ya aprobada. Independientemente de lo anterior, el presente documento incluye, elimina o modifica su contenido según las determinaciones y alcance de esta innovación y que a su vez formarán parte del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

8

I.1.3. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

El contenido documental de esta innovación se estructura, en términos generales, conforme a lo indicado en el *artículo 19* de la *Ley 7/2002 de 17 de diciembre*, no obstante, dada la naturaleza propia y los objetivos fundamentales de la misma, se integran algunos bloques de contenido, tanto en la memoria como en la documentación gráfica, que de forma extraordinaria, persiguen facilitar la asimilación del documento y su esencia.

Por lo tanto, la presente Innovación de las NN.SS de Fuente Palmera se compone de los siguientes documentos en varios tomos:

- I. Memoria. En el que se incorpora la delimitación de suelo urbano en el núcleo de El Villar así como las dos áreas de reforma interior con uso residencial alterándose contenido en todos los apartados que se vean modificados de la adaptación parcial. En este apartado se deja constancia de los antecedentes que han sobrevenido al expediente así como los objetivos perseguidos y sus fundamentos.
- II. Normas Urbanísticas. Pertenecientes a la delimitación de suelo urbano consolidado, o no consolidado y redactadas en coherencia a las Normas Urbanísticas de la adaptación de las NNSS de Fuente Palmera. En este bloque se desarrollan ordenanzas y las determinaciones urbanísticas en relación a la delimitación de suelo urbano de la aldea de El Villar.
- **III. Planimetría.** Que aporta el complemento gráfico a la parte escrita del presente documento, para su precisa asimilación y aplicación. Conforme a su naturaleza están divididos en:
 - **III. 1. Planos de Información**, que tratan de dejar constancia de los documentos gráficos que, de una u otra forma, interactúan con el alcance la propia modificación puntual. Este conjunto de planos esta subdividido a su vez en:
 - 1) Los planos pertenecientes a las NN.SS de Fuente Palmera que se puedan ver afectados por la presente modificación puntual.
 - 2) Los planos que aportan información esquemática sobre la estructura parcelaria, en relación con el catastro, al igual que el trazado de las infraestructuras que dan servicio en la actualidad al núcleo de El Villar.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

9

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019 Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019 Tomo 1 / 4

- III. 2. Planos de Ordenación, compuestos por los planos que se agregan al planeamiento general en vigor en el término municipal, subdivididos a su vez en:
 - 1) Los planos que se incorporan a las NN.SS de Fuente Palmera modificando o añadiendo contenido.
 - 2) Los planos que se incorporan al PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS puesto que, en el núcleo de El Villar no constaba anteriormente delimitación de suelo urbano. Con ánimo de que la incorporación de estos planos se cohesionen, en todos los aspectos, con los figurantes en la adaptación parcial, se ha dado continuidad a la misma nomenclatura, tramas, trazos, fuentes, etc... Es por ello que, se ha denominado estos planos con la letra "d" en cada grupo, incorporando el Villar como un núcleo más de los existentes en el término municipal de Fuente Palmera.
- IV.- Resumen ejecutivo. En el que se sintetiza el contenido del documento incidiendo particularmente sobre los objetivos y finalidades, todo ello conforme al artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

2/4 Tomo

3/4

Tomo

- V.- Estudio Ambiental Estratégico. Documento cuya finalidad es la integración de los aspectos ambientales en la tramitación de la modificación puntual.
- VI.- Valoración del Impacto en la Salud. Bloque en el que se realiza una evaluación concurrente y prospectiva del impacto sobre la salud de la Innovación de las NNSS de Fuente Palmera e identifican los impactos positivos y negativos sobre la población del término municipal y, en particular, del núcleo urbano de El Villar. De esta manera se estimará su magnitud y distribución conforme las actuaciones previstas y se establecerá un seguimiento del impacto sobre la salud de la actuación.

Tomo 4/4

VII.- Estudio Acústico. Que se incorpora al presente documento conforme al artículo 43.1. del Decreto 6/2012, de 17 de enero, de protección contra la contaminación acústica en Andalucía establece que: "Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en este Reglamento."

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 2. INFORMACIÓN

I.2.1. ORIGEN HISTÓRICO

En primer lugar, se entiende conveniente a la par que necesario, acompañar una breve exposición del origen histórico de la aldea de El Villar y su evolución hasta la actualidad, puesto que esta misma contribuye a la justificación y procedencia del objetivo fundamental que se persigue con la redacción de la presente innovación.

Los orígenes de la aldea de El Villar, antiguamente "El Villar de Marcos" se remontan a la creación de la "Nuevas Poblaciones de Andalucía y Sierra Morena", hacia el año 1770, llevadas a cabo durante el reinado de Carlos III, con el fin de aplicar las medidas de políticas agrarias de este reinado. Estas disposiciones consistieron en mejorar las comunicaciones interiores, poblando grandes extensiones deshabitadas existentes en el curso del "Camino Real de Andalucía" y protegiendo así estos lugares del Bandolerismo. Entre las zonas intervenidas, se eligió el llamado "Desierto de la Parilla", zona vasta localizada entre Córdoba y Écija, situándose aquí la Colonia de Fuente Palmera, con su siete aldeas originales, entre ellas la de El Villar.

Una vez delimitados los terrenos que conformaron la Colonia de Fuente Palmera, se comenzaron a parcelar según el artículo 8 del "Fuero de Población", dando lugar a un reparto de las tierras colonizadas. Originalmente se delimitaron un total de 362 suertes que comenzaron su numeración en las extensiones de El Villar, donde se hicieron las 30 primeras parcelas que identificaron una superficie de terreno 565 Has., conformando el 7,6 % del término.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019



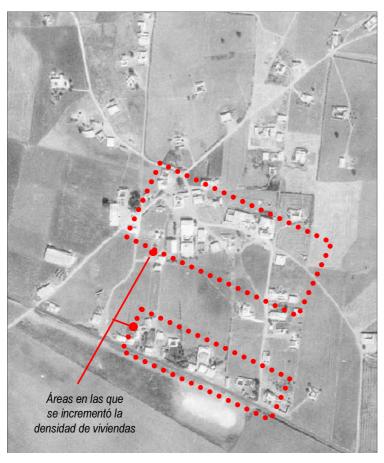
Las primeras edificaciones que se consolidaron en El Villar fueron construcciones cuya configuración y naturaleza resultaron de su vinculación al desarrollo de actividades agropecuarias en las distintas suertes o fragmentaciones de éstas.



Ortofoto Vuelo Americano 1956

Esta circunstancia, contribuyó en gran medida, a que las construcciones originarias que se consolidaron en El Villar, lo hicieran con ese carácter disperso, cuya naturaleza ha alcanzado nuestros días. Se acompaña ortofoto del Vuelo Americano (serie B). Vuelo realizado por el Army Map Service de EEUU entre enero de 1956 y noviembre de 1957, donde se observan las primeras construcciones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.



Con la llegada del sistema de regadío en la década de 1980, la zona desarrolla una importante evolución que posibilitó que las extensiones agrícolas incrementaran productividad hasta el punto de propiciar segregaciones de las grandes superficies, en otras mucho menores, para su explotación por pequeños agricultores.

Ortofoto Vuelo Nacional 1980-1986.

Las parcelaciones más disgregadas y accesibles derivaron en un incremento de la población y proliferación de construcciones, tal y como se puede observar en la ortofoto anexa del Vuelo Nacional realizado entre los años 1980 y 1986 por encargo del Instituto Geográfico y Catastral (actual Instituto Geográfico Nacional)

A partir de estos años prospera la consolidación de equipamientos públicos en el extremo suroeste, como: el Centro Educativo, la Iglesia y Centro Cívico, de uso polivalente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN



La incorporación de estas dotaciones públicas favoreció el asentamiento de población en la aldea al disponer de estos servicios primarios. Como hito de relevancia en este marco temporal, en 1992 aprobaron las NN.SS. de Fuente Palmera, donde la aldea de El Villar no fue identificada como núcleo reconociéndose urbano, como Zona No Urbanizable El Villar. Se acompaña ortofoto del Vuelo Andaluz datado entre 1998-2001

Ortofoto Vuelo Nacional 1998-2001

En las últimas dos décadas, el desarrollo urbanístico ha mantenido el mismo carácter de dispersión originaria de las Nuevas Poblaciones, en mayor medida, por el tratamiento asignado en el planeamiento general del término municipal. En este tiempo, se han ido construyendo más viviendas sobre una estructura viaria de trazado irregular, que han formado dos bolsas interiores que no han sido afectadas por trazado de calles ni edificaciones.

Estas dos áreas se encuentran bordeadas, en su mayor parte, por sistema viario, infraestructuras y/o edificaciones, no obstante, conforman dos "piezas" que dejan inconexa la mermada trama urbana de la aldea.



Área no consolidada situada en el extremo Norte de la pedanía solo franqueada por el vial situado en su borde Oeste. Esta zona otorga un cierto grado de interrupción a la trama urbana que se ha ido desarrollando y por extensión dificulta el trazado de las infraestructuras que actualmente dan servicio.

Área no consolidada situada en el "interior "de la estructura viaria del núcleo y colindante a la zona donde se encuentran la mayor parte de los Sistemas Generales que dan servicio a El Villar. como son el Centro Educativo, la Iglesia y Centro Cívico.

Ortofoto Google 2015

Actualmente la aldea de El Villar, es considerada una de las pedanías más prosperas del núcleo municipal de la Colonia de Fuente Palmera, con una población censada de 558 habitantes teniendo condición de "límite" entre el municipio de Fuente Palmera y Écija y por tanto de Córdoba y Sevilla. Está situada a una altitud de 160 msnm, y dista 11 km del núcleo de Fuente Palmera y 56 km de Córdoba capital.

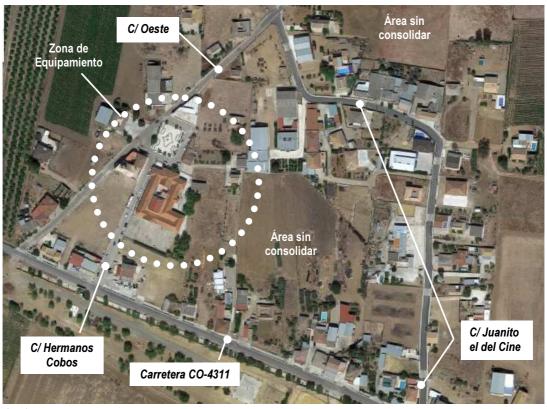
Independientemente de la visión retrospectiva arriba expuesta, dada la naturaleza del presente documento, se considera fundamental prestar especial atención al devenir de los antecedentes urbanísticos, que de alguna forma, lo han originado y/o motivado y que en el apartado anterior se de expusieron someramente y de forma cronológica.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

1.2.2. REALIDAD FISICA Y CONFIGURACIÓN

En base a la documentación gráfica del área sobre la que se incide, se ha procedido a identificar y delimitar las parcelas catastrales que la conforman, observando que las parcelas edificadas, guardan una superficie bruta que oscila entre 1.000 y 2.000 m2, con un frente medio, de fachada a vial público, entre 20 y 50 m. En cuanto a las edificaciones consolidadas en las mencionadas parcelas, se advierte que, gran parte de ellas se encuentran agrupadas en conjuntos de dos o más viviendas, compartiendo los espacios libres restantes de la parcela catastral. De igual forma, se comprueba que las construcciones, en mayor medida se han consolidado en los flancos de los viales consolidados como puedan ser la Calle Hermanos Cobos, la Calle Oeste y la Calle Juanito el del Cine, así como en el borde Norte de la carretera C0-4311. Acorde a esta estructura viaria existente se perfilan dos "islas" interiores sin grado de consolidación alguno, quedando inmersas dentro del tejido urbano de la pedanía.

Sobre la Plaza Real, situada en la zona Oeste, en su función de "ágora" del núcleo, vierten los actuales edificios públicos y dotaciones donde también se desarrollan algunas de las principales actividades comerciales.



Ortofoto de relativa actualidad

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019

16

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019



I.2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Tal y como anteriormente se hizo constar, a partir de los años 80, el aumento de población que se asienta de forma asidua en el Villar se hace cada vez más notorio, por lo que se impulsa una política de mejora de las infraestructuras al servicio de la población del núcleo. En ese sentido, actualmente la pedanía de El Villar cuenta con:

- Abastecimiento de agua potable, disponiendo de un depósito con capacidad suficiente para dar servicio a la población.
- Red de suministro eléctrico, que en los últimos años han sido mejoradas, incrementando las capacidades de suministro y sustituyendo redes obsoletas para la mejora del servicio.
- Red de saneamiento, intervenida en los primeros años de este siglo y que cuando menos, ofrece cobertura para el núcleo urbano que se pretende delimitar.

En la pedanía, la red de abastecimiento y saneamiento está gestionada por la empresa pública EMPROACSA al igual que el suministro eléctrico está gestionado por ENDESA.

Por otro lado, en relación a la infraestructura viaria cabe mencionar que, el principal acceso al núcleo de El Villar se realiza desde la Carretera Comarcal CO-4311, que en dirección Oeste llega a conectar con el núcleo principal de la Colonia de Fuente Palmera bordeando la pedanía de la Cañada del Rabadán tangencialmente o, en dirección Este alcanza a enlazar con la Autovía A-4 que se encuentra a unos 10 Km. Recientemente, la mencionada carretera se ha convertido en travesía a su paso por el núcleo principal de El Villar, circunstancia que facilita la urbanización y transición con la zona a delimitar como núcleo urbano.

Como redes viarias secundarias, conforme a lo que se expuso en el apartado anterior, se identifican la Calle Hermanos Cobos, la Calle Oeste y la Calle Juanito el del Cine, como ramales perpendiculares a la travesía y que circundan el área poblacional más densa, dentro de la dispersión propia de la aldea. Estos viales han alcanzado un grado de consolidación adecuado para el tránsito rodado y peatonal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL. Febrero 2019