I.3. DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN 2. ORDENACIÓN

I.3.1. LINEAS GENERALES Y OBJETIVOS

A la vista de lo anteriormente expuesto y a instancia del Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera, se redacta la presente Innovación de las NN.SS de Fuente Palmera, **fundamentado en el documento técnico redactado para su aprobación inicial en el año 2015** y lo dispuesto en el Documento Inicial Estratégico con fecha de 2016. Con todo lo anterior y conforme a su ámbito de actuación, la tramitación de la presente innovación tiene por objetivos principales los siguientes:

- La **delimitación de suelo urbano** en la pedanía de El Villar al integrar base cartográfica adecuada para la incorporación al planeamiento general del término municipal. Esta delimitación de suelo urbano, al igual que el desarrollo de otras reformas interiores, de alguna manera, regulariza la indefinición y desamparo urbanístico en el que se encuentra inmersa la pedanía, un obstáculo crónico que se ha visto acentuado, tras la aprobación definitiva del documento de *Adaptación Parcial de las NN.SS a la LOUA,* tal y como se expuso en el apartado anterior.

- Dar respuesta a la demanda creciente de **vivienda de nueva construcción** por parte de los habitantes de la pedanía, más concretamente, por las nuevas generaciones que en mayor medida intentan establecerse en la misma.

En paralelo y no por ello con menos calado, se han de mencionar otros objetivos adjuntos, que de igual manera, conforman el grueso del propósito como son:

- La optimización en la gestión de los suelos dotacionales, al igual que adquisición nuevas áreas que posibiliten **incorporación de Equipamientos y Espacios Libres de Uso Público**.

- El **ordenamiento de la trama urbana** atendiendo al estudio de la realidad existente y en respuesta a las necesidades planteadas.

- La obtención de suelos destinados a **Viviendas Protegidas** en el núcleo por carecer de este régimen en la actualidad.

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

- **Identificar**, inventariar e iniciar la recepción formal, cuando proceda, de los **Sistemas Generales** que estén al servicio del núcleo de El Villar y en término municipal de Fuente Palmera.

I.3.2. FUNDAMENTOS Y PROCEDENCIA

Esta Innovación de las NN.SS de Fuente Palmera se formula en el marco LOUA, concretamente al amparo de lo establecido en su *artículo 26* y con posterioridad a la aprobación definitiva de la *Adaptación Parcial de las NNSS de Fuente Palmera a la LOUA*, atendiendo al *punto 2 de la Disposición Transitoria Segunda;*

"… 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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 Conserjería competente en materia de urbanismo con finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativos sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones…".

Teniendo en cuenta que, tal y como anteriormente se expuso, el municipio de Fuente Palmera cuenta con la aprobación definitiva de la *Adaptación Parcial de las NN.SS a la LOUA*, se encuentra oportunidad para iniciar el trámite urbanístico del presente documento de innovación, considerando así los objetivos primordiales que se persiguen.

De igual forma, conforme a la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía* que establece en su *artículo 36.1.* que se encuentran sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, que tiene por objeto el análisis de los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el *artículo 40.2.,* que a su vez dispone que se encuentran sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria los siguientes instrumentos de planeamiento urbanístico:

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

"Las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general. (...) En todo caso, se encuentran sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones que afecten a la ordenación estructural relativas al suelo no urbanizable, ya sea por alteración de su clasificación, categoría o regulación normativa, así como aquellas modificaciones que afecten a la ordenación estructural que alteren el uso global de una zona o sector, de acuerdo con el artículo 10.1.A.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Dado que, el objeto principal de esta innovación es la delimitación del suelo urbano en la aldea de El Villar, suelos clasificados en el actual planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable de preservación de carácter natural o rural se concluye que estas modificaciones afectan a la ordenación estructural relativa al suelo no urbanizable, por lo que procede su evaluación ambiental, según lo previsto en la *Sección IV del Título III de la Ley 7/2007, de 9 de julio, en su redacción dada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo (convalidado por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal*).

De este modo, *el artículo 40.5* de la referida *Ley 7/2007, de 9 de julio,* dispone la necesidad de emitir Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas, con carácter previo a la formulación y elaboración, por el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan, del Estudio Ambiental Estratégico y de la versión preliminar del instrumento de planeamiento.

Por todo ello, se redactó el Documento Inicial Estratégico (DIE) por parte del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera fechado el 14 de marzo de 2016, cuyos objetivos han quedado recogidos en el apartado homólogo del presente documento y donde se dio lugar a tres alternativas, cuya exposición y viabilidad se desarrolló en el propio Documento Inicial Estratégico (DIE) y se acompaña en lo que sigue:

> *"Alternativa **A**: Esta alternativa plantea dejar la edificación existente en la misma situación actual, si bien podría hacerse tan solo intervenciones puntuales en aquellas edificaciones que se sitúen en situación de fuera de ordenación, o en un futuro puedan entenderse con asimiladas a fuera de ordenación."*

En relación a la viabilidad de esta alternativa, el DIE expuso lo siguiente:" *El planteamiento de la Alternativa A, mantiene una postura conservadora, llevándose a cabo*

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

tan solo las posibilidades de mantenimiento y conservación de las edificaciones e infraestructuras existentes, por situarse éstas fuera de ordenación. Por tanto mantendríamos el suelo como No urbanizable del Villar, siendo ésta es la opción que actualmente se lleva a cabo, la cuál cobraba su sentido como opción de respuesta a un muy corto plazo, habiendo pasado casi veinticinco años desde la aprobación de las NNSS de Fuente Palmera, sin haberse resuelto la subsanación de deficiencias que afectaban a la Aldea del Villar, dejando su núcleo sin normas de aplicación. Por ello, aunque se pudiera seguir manteniendo esta opción, su respuesta para afrontar una nueva etapa atendería a un muy corto plazo, si acaso transitorio, y con el fin de adecentar alguna realidad fisica o normativa previa a la solución final.

*"Alternativa **B**:* Esta alternativa tiene como alcance la recalificación del suelo urbano, atendiendo a las necesidades planteadas y teniendo alcance a los terrenos destinados en uso al Recinto Ferial y Campo de Deportes, los cuales se encuentran en el Término Municipal de Écija."

En cuanto a su viabilidad, en el DIE se indicó: *"La Alternativa B, alcanza igualmente el ámbito más consolidado y con características urbanas del núcleo del Villar junto con dos grandes superficies destinadas actualmente al uso Recinto Ferial y Campo de Futbol local. Debemos decir que esos dos grandes espacios a los que referimos se encuentran en el Término municipal de Écija., y presta un servicio a toda la comunidad del villar, incluyendo a la dispersión ajena al núcleo principal y a los diseminados del Villar ubicados en el Término Municipal de Écija. Esta alternativa plantea la delimitación de suelo Urbano, otorgando un tratamiento también para los dos grandes espacios Dotacionales mencionados, lo cual elevaría la Innovación a un Ordenación Intermunicipal si bien también Interprovincial. No obstante cabe recordar que el fundamento de la Innovación radica en la necesidad de regularizar principalmente el suelo residencial, por ser la principal necesidad que demanda los vecinos de la Aldea."*

*"Alternativa **C**:* Esta alternativa tiene como alcance la recalificación del suelo urbano, en base a las justificaciones dadas, exclusivamente al Término municipal de

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

Fuente Palmera, en respuesta a las demanda de los vecinos de la localidad para su regularización urbanística."

Del estudio de la viabilidad de esta alternativa, en el DIE se desprendió lo que sigue: *"La Alternativa C, es muy semejante a la B, alcanzando el núcleo más consolidado y con características urbanas propias del suelo urbano, pero no incluyendo los dos grandes espacios que alcanzara la Alternativa B, por situarse fuera del término municipal de Fuente Palmera, y por ser unas Dotaciones que sirven más allá del núcleo que nos centramos. Por tanto, la Alternativa C propone la respuesta a la regularización y consolidación urbanística del núcleo del Villar, dando respuestas a las necesidades requeridas para los próximos 20-25 años, respondiendo a un modelo de Ciudad Compacta y Organizada, con capacidad de mejorar las funcionalidad y ordenación de las construcciones y trama urbana existente.* ***Por tanto es la alternativa capaz de rejuvenecer y poner en funcionamiento el núcleo del Villar."***

Esta última alternativa, fue considerada la más factible de cara a la consecución de los objetivos primordiales perseguidos, constituyendo el **fundamento principal sobre el que se ha apoyado y desarrollado la presente modificación de planeamiento.**

El preceptivo Documento de Alcance fue emitido el 24 de noviembre de 2017, luego, llegados a este punto, resulta procedente la presentación para su tramitación, del presente documento de Innovación de las NN.SS. de Fuente Palmera, en relación a la delimitación de suelo urbano en El Villar, así como el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, Valoración de Impacto en la Salud y Estudio Acústico, respondiendo así, a las indicaciones del Documento de Alcance y a lo establecido en el *artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Junta de Andalucía*.

I.3.3. DELIMITACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN

La determinación del ámbito que conforma la delimitación del suelo urbano en la aldea de El Villar se ha establecido en base a criterios relacionados con las infraestructuras, el sistema viario existente y atendiendo particularmente a su estructura parcelaria, grado de consolidación y funcionamiento. Estos mismos criterios, originaron a su vez, la definición del ámbito en la *Ordenanza Municipal para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural*

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

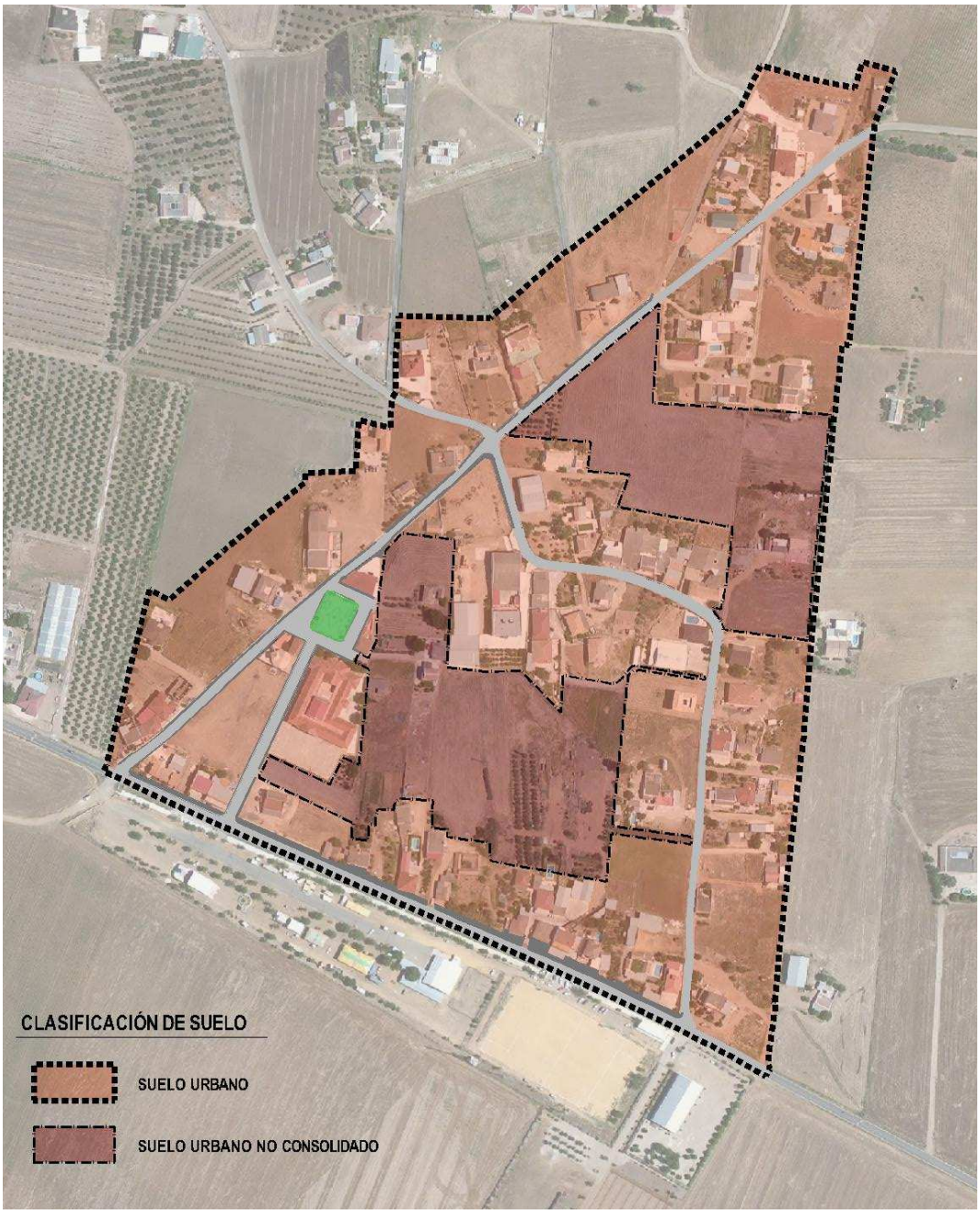
diseminado existentes en el suelo no urbanizable del Municipio de Fuente Palmera, motivo por el cual, la delimitación de suelo urbano sufrió una corrección en su borde Norte respecto al que se hizo constar en el documento de innovación que se redactó en diciembre de 2014, quedando así cohesionado con el *Documento de Avance para la 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 que fue aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera en sesión ordinaria celebrada el día 25 de julio de 2016 y publicado en el BOP de Córdoba de 11 de agosto de 2016.*

En términos generales, conforme a lo establecido *artículo 45 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre,* en relación a la adscripción de suelo urbano, se ha definido una clasificación de suelo urbano cuyo grado de consolidación sea suficiente o se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos. De igual forma, con ánimo de evitar la creación de discontinuidades en la trama que pudieran ser susceptibles de especulación urbanística, se han delimitado dos áreas interiores sujetas a la tramitación de un plan especial de reforma interior para su desarrollo. Estas dos áreas han quedado en denominarse ARI VR-01 y ARI VR-02 de Suelo Urbano no Consolidado y sus determinaciones estructurales han quedado fijadas en sus correspondientes fichas urbanísticas que se adjuntan al presente documento.

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918



Delimitación de Suelo Urbano en el núcleo de El Villar

En cuanto a la delimitación de suelo urbano, esta se encuentra anexa al borde Norte de la carretera comarcal CO-4311 a su paso por la pedanía, tiene una geometría ligeramente triangular definida, en mayor medida, por los viales principales que la limitan o atraviesan. La superficie delimitada como suelo urbano, en alguna de sus categorías, asciende a 19,08 Has. Al trasponer su borde Sur, se

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

encuentran los terrenos del Recinto Ferial y el Campo de Futbol, que se localizan en el término municipal de Écija y por tanto, en la provincia de Sevilla.

La incorporación de suelo urbano no consolidado en el núcleo de El Villar modifica el PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA, en su apartado *3.1.1.2. Suelo Urbano no Consolidado,* en el que se agregan estas dos áreas a desarrollar en la relación de suelos con esta categoría, resultando como sigue:

	Suelo Urbano No Consolidado		
	NNSS	**Sup.(m²s)**	**Adaptación NNSS**
Ochavillo del Río	UE-OR-O1	4.936,00	SUNC-OR-01
	UE-OR-02	13.000,00	SUNC-OR-02
Villalón	UE-VL-O1	8.700,00	SUNC-VL-01
La Herrería	UE-LH-01	4.900,00	SUNC-LH-01
	UE-LH-02	4.800,00	SUNC-LH-02
	UE-LH-03	2400,00	SUNC-LH-03
	UE-LH-04	13.500,00	SUNC-LH-04
Peñalosa	UE-LP-01	12.000,00	SUNC-LP-01
	UE-LP-02	9.000,00	SUNC-LP-02
	UE-LP-03	8.000,00	SUNC-LP-03
La Ventilla	UE-LV-01	7.000,00	SUNC-LV-01
Fuente Palmera	UE-FP-02	25.900,00	SUNC-FP-01
	UE-FP-03	3.600,00	SUNC-FP-02
	UE-FP-04	2.500,00	SUNC-FP-03
	UE-FP-05	4.900,00	SUNC-FP-04
	UE-FP-06	13.400,00	SUNC-FP-05
	UE-FP-07	15.200,00	SUNC-FP-06
	UE-FP-08	4.800,00	SUNC-FP-07
	UE-FP-09 *	9.700,00	SUNC-FP-08
	UE-FP-10 *	9.400,00	SUNC-FP-09
	UE-FP-11	7.000,00	SUNC-FP-10
	UE-FP-12*	11.800,00	SUNC-FP-11
	UE-FP-13	8.500,00	SUNC-FP-12
	UE-FP-14	15.900,00	SUNC-FP-13
	UE-FP-15	2.200,00	SUNC-FP-14
	UE-FP-16	6.500,00	SUNC-FP-15
	UE-FP-17	6.500,00	SUNC-FP-16
	UE-FP-18	23.100,00	SUNC-FP-17
	UE-FP-19	5.500,00	SUNC-FP-18

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

Sililos	UE-LS-01	6.400,00	SUNC-LS-01
	UE-LS-02	11.960,00	SUNC-LS-02
	UE-LS-03	11.160,00	SUNC-LS-03

Fuente Carreteros	UE-FC-01	5.000,00	SUNC-FC-01
	UE-FC-02	6.000,00	SUNC-FC-02
	UE-FC-03	16.000,00	SUNC-FC-03
	UE-FC-04	12.000,00	SUNC-FC-04
	UE-FC-05	6.000,00	SUNC-FC-05
	UE-FC-06	11.000,00	SUNC-FC-06

El Villar	-	26.087,26	ARI VR-01
	-	19.171,98	ARI VR-02

* Suelos provenientes de modificaciones puntuales de las NNSS. Se mantienen parámetro de dicha modificación.

I.3.4. CALIFICACIÓN

En términos generales, el modelo residencial que se pretende implantar está fundamentado en una tipología unifamiliar de baja densidad similar al que se ha venido desarrollando, de un tiempo a esta parte, en la zona no urbanizable El Villar a través de la tipología Ciudad Jardín Núcleo Rural de las NN.SS en la que se basa. En este sentido, se ha incorporado la tipología denominada Familiar Aislada (FAS) que alcanza la mayoría de la superficie delimitada como suelo urbano en la aldea de El Villar y cuyas determinaciones urbanísticas han sido adaptadas al tipo de unidad parcelaria predominante, *ver plano O3.06d Usos Globales, Densidades y Edificabilidad.* Con esta nueva tipología se persigue dar cabida a la regulación urbanística del núcleo tratando de esquivar con firmeza la generación de expectativas especulativas y/o la proliferación de nuevos focos de parcelaciones o agrupaciones de viviendas irregulares. Ya en la MODIFICACION 1 del PGOU ADAPTACION DE LAS NNSS DEL MUNICIPIO DE FUENTE PALMERA A LA LOUA se introdujo una tipología de vivienda aislada denominada CJAS con carácter aislado y partiendo igualmente, de la tipología CJNR figurante en el *art.44* de las *NN.SS de Fuente Palmera adaptadas a la LOUA.*

De igual manera, se crea la tipología denominada Ciudad Jardín en Hilera (CJH) que, con presencia minoritaria da cabida a otro tipo de vivienda, adosada en este caso y que, de alguna manera, puede considerarse una variante de la tipología Zona Ciudad Jardín (CJA) recogida en las NN.SS adaptadas a la LOUA.

Para el resto de tipologías que pudieran tener cabida en el desarrollo urbanístico del núcleo de El Villar, se estará a lo establecido en las NN.SS. en relación a otros usos o zonas.

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

I.3.5. IDENTIFICACION DE SISTEMAS GENERALES

Respecto a los Sistemas Generales que dan servicio a la aldea de El Villar, conforme al *artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, estos* deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

a) Parques, jardines y espacios libres públicos.

b) 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

En el primero de los casos, en la delimitación de suelo urbano de El Villar se identifica en su extremo suroeste, la Plaza Real

	SGEL		
	Nombre	**Situación-Denominación**	**Sup.(m²s)**
El Villar	SGEL-VR 01	Plaza Real	680,00
			680,00

A título únicamente informativo, se hace constar la existencia del área denominada como Recinto Ferial, ubicada al otro margen de la carretera C0-4311, frente al borde sur de la delimitación del suelo urbano. Este SGEL, con superficie de 18.262,22 m2 se encuentra al servicio de la pedanía de El Villar, aun localizándose en término municipal de Écija extralimitando el alcance de las NN.SS. de Fuente Palmera y por extensión no se tendrá en consideración a efectos del cómputo de los SGEL del núcleo de El Villar.

En el caso de los Sistemas Generales de Equipamientos, se han constatado equipamientos destinados a uso sanitario, religioso, docente y deportivo, cuyo desglose queda recogido en el siguiente cuadro:

	SGEQ		
	Nombre	**Situación-Denominación**	**Sup.(m²s)**
El Villar	SGEQ-Social	Centro Cívico-Centro Medico	190,00
	SGEQ-Religioso	Iglesia	256,00
	SGEQ-Docente	Colegio	3.660,00
			4.106,00

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

Al igual que el Espacio Libre del Recinto Ferial, el Campo de Futbol de El Villar con superficie de 10.707,35 m2, también se encuentra en el término municipal de Écija, provincia de Sevilla.

Una vez identificados los Sistemas Generales de El Villar, cabe mencionar que, atendiendo a lo establecido el *art. 10.1.A.c.c1, en* el *PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA,* se definió un ratio de Sistemas Generales de Espacios Libres de 8,72 m²/hab. en el término municipal de Fuente Palmera. Para el cálculo del mencionado estándar se tuvo en cuenta la totalidad de la población censada en el municipio incluyendo la establecida en El Villar, mayoritariamente inmersa en esta delimitación de suelo urbano y que a su vez estará a lo establecido en el *artículo 56 de la LOUA* para el régimen de suelo urbano consolidado.

No obstante, en el interior esta delimitación, se han determinado dos *"bolsas de suelo vacías", (ver plano O2.03d Clasificación y Categoría Suelo Urbano)* sujetas a una actuación de reforma interior y por tanto a lo establecido en el *artículo 55 de la LOUA* para el régimen de suelo urbano no consolidado. Es por ello que, en virtud del *art. 36.2.a.5ª de la LOUA* se incorporan los Sistemas Generales de Espacios Libres correspondientes, en base incremento de población que podría suponer la puesta en carga de las dos áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado cuyo número de viviendas máximo ha quedado determinado en ambos casos y asciende a un total de 93 al que se le ha aplicado un módulo de 2,4 habitantes por cada vivienda, parámetro que se tomó en la Adaptación de las NN.SS. a la LOUA. De lo anterior resulta un potencial incremento de habitantes, en la hipótesis de puesta en carga de la totalidad de los suelos, de 223,20 hab.

INCREMENTO POTENCIAL DE POBLACIÓN Desarrollado el SUNC en su Totalidad					
AREAS Suelo Urbano No Consolidado	**Superficie** (m2)	**Densidad** (Viv./m2)	**Nº Viv. Total** (Viv)	**Modulo** (Hab./viv.)	**Potencial Incremento** Habitantes
ARI-VR-01	26.087,26	20,70	54	2,4 Hab./viv	129,60
ARI-VR-02	19.171,98	20,34	39		93,60
			93	**2,4** Hab./viv	**223,20**

Por tanto, la superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres que se ha de implementar proporcionalmente al aumento de población se obtiene de la siguiente expresión: 223,20 hab. x 8,72 m²s/hab de lo que resulta un total de **1.946,30 m2** que serán adscritos a las dos áreas de reforma interior de forma proporcional a su incremento potencial de habitantes, *ver fichas en los apartados I.3.8.1 y I.3.8.2 donde se adjuntan las Fichas Urbanísticas de la ARI-VR-01 y ARI-VR-02*

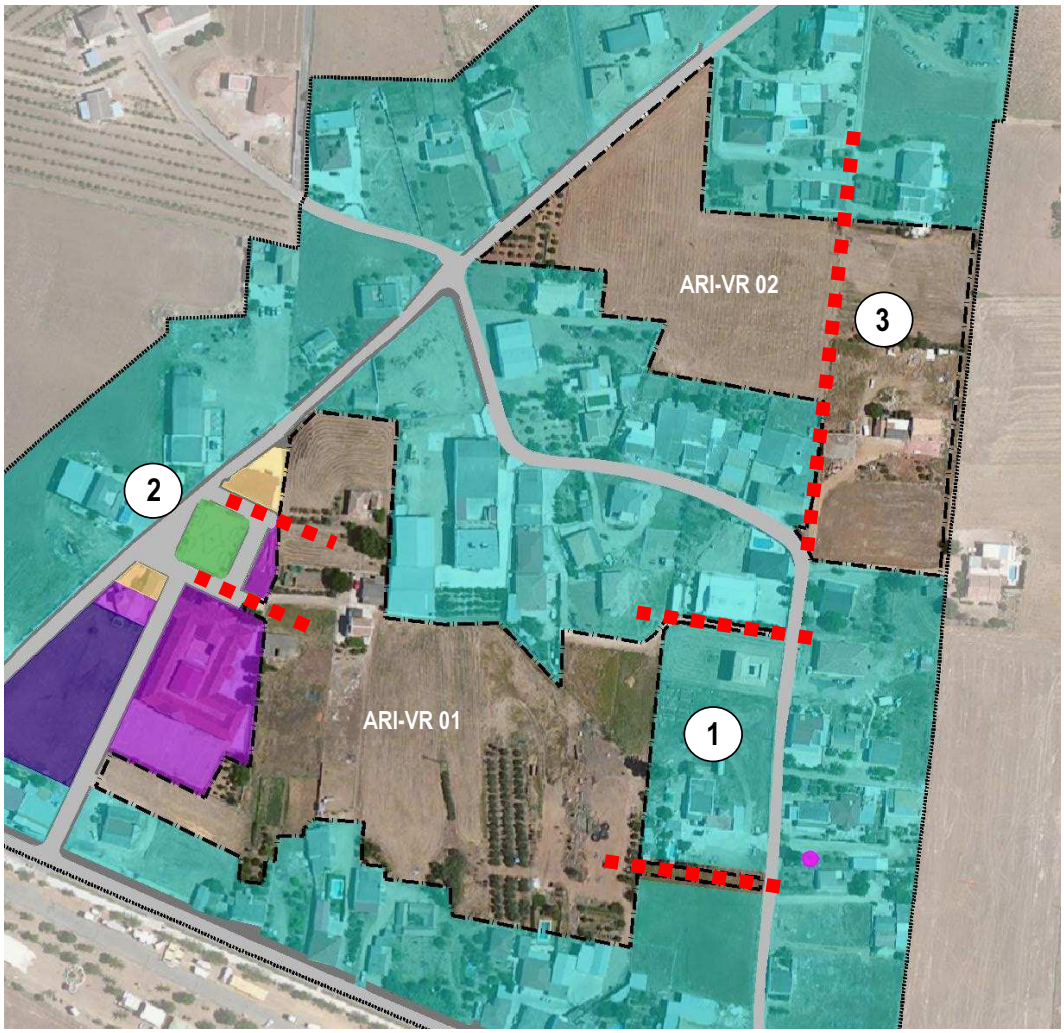
DILIGENCIA: Para hacer constar que este proyecto contiene: Instrumento Planeamiento y Estudio Impacto Ambiental INNOVACIÓN DELIMITACIÓN SUELO URBANO EL VILLAR. Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el 23 Mayo 2019.
FERNANDEZ CARRILLO MANUEL el 6/5/2019
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

I.3.6. NUEVAS ALINEACIONES

Del estudio pormenorizado de la estructura del sistema viario consolidado en la delimitación de suelo urbano de El Villar, surge la necesidad de fijar nuevas alineaciones que fortalezcan la permeabilidad del tejido urbano y la función organizativa de la circulación peatonal y rodada de la pedanía. Estas nuevas alineaciones se fijan en tres zonas concretas:



Ámbito de las Áreas de Reforma Interior y alineaciones fijadas

Alineaciones

1 *Alineaciones establecidas en el ARI-VR 01en conexión de la ordenación que se establezca con la Calle Juanito el del Cine*

2 *Resto de alineaciones establecidas en el ARI-VR 01en conexión con la zona donde se concentran parte de los Sist. Generales del núcleo y la Calle Oeste.*

3 *Alineaciones establecidas en el ARI-VR 02 de la prolongación de la Calle Juanito el del Cine*

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

Las determinaciones y objetivos que se persiguen con el establecimiento de estas alineaciones son los que siguen a continuación:

a) En el frente del núcleo a la carretera CO-4311 se establece una alineación obligatoria para el cerramiento exterior de las parcelas persiguiendo así la homogenización del borde, facilitando a su vez el trazado de las infraestructuras principales que den servicio al núcleo. La alineación se ha fijado en 5,00 m como minino sin perjuicio de las afecciones inherentes a la naturaleza misma de la vía.

b) En el Área de Reforma Interior denominada ARI-VR 01 se fijan alineaciones con la trama viaria existente articulando los viales circundantes a la Plaza Real con la ordenación que se establezca en el Área de Reforma Interior al igual que la conexión con la Calle Juanito el del Cine

c) En el ARI-VR 02 que se encuentra delimitada al noroeste por la Calle Oeste, se establece únicamente una alineación coincidente con el camino público que actualmente lo atraviesa de Sur a Norte, prolongación de la actual Calle Juanito el del Cine. Esta vía es la única que atraviesa el ámbito del ARI-VR 02 y conecta las áreas de suelo urbano seccionadas por la misma.

Todas las alineaciones establecidas en el presente documento quedarán sujetas a la aprobación por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Fuente Palmera en relación a su diseño, configuración, sección, materiales, etc... tanto las derivadas de un proyecto de obra civil, como del sistema viario desarrollado en la ordenación interior de las Áreas de Reforma Interior y conforme a las normativas de accesibilidad y/o utilización en vigor que le sean de aplicación.

I.3.7. VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el *articulo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero*, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, y esta obligación también se recoge en lo dispuesto en el *artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre*, y la disposición transitoria única de la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.*

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

Dentro de las disposiciones de suelo para vivienda protegida, los ARI incorporan una reserva de vivienda protegida superior a la exigida por la *Ley 7/2002.*

RESERVA DE SUELO PARA VPO Desarrollado el SUNC en su Totalidad					
AREAS Suelo Urbano No Consolidado	**Superficie** (m2)	**Aprov. Total** (UUAA)	**Nº Viv. Total** (Viv)	**Nº Viv.VPO** (Viv)	**Aprov.VPO** (UUAA)
ARI-VR-01	26.087,26	7.544,86	54	22	2.347,85 (31,12 %)
ARI-VR-02	19.171,98	5.544,20	39	16	1.730,89 (31,22%)
			93	**38**	**4.078,74 UU.AA**

La reserva obligatoria destinada a Viviendas de Protección Oficial total se ha fijado en 4.567,46 m²t que supone un 33,639 % de la Edificabilidad Total del sector, a los que le corresponden 4.078,74 UUAA que es el 31,16 % del Aprovechamiento Lucrativo Total, tras la aplicación del coeficiente de ponderación 0,893, asignado a las viviendas protegidas en el PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA.

El coeficiente de ponderación se ha obtenido dividiendo los valores de repercusión de suelo de cada tipología entre el valor de repercusión de suelo de la tipología característica, la vivienda unifamiliar adosada de renta libre.

Tipología	**Precio €/m²**	**Sin Beneficio Promotor**	**Sin Costes Promoción**	**Coste Construcción**	**Valor Suelo** €/m² t	**Coef. Ponderación**
Viv. Unifamiliar entre medianeras	1100	880	704	545,11	158,88	1,000
Vivienda Protegida	946				141,90	0,893

El número de Viviendas Protegidas mínimas que se desarrollarán en el núcleo de El Villar será de 38 de las 93 viviendas totales, es decir el 40,86 % de las viviendas son protegidas.

Redacción:

Servicios Técnicos del Ilmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

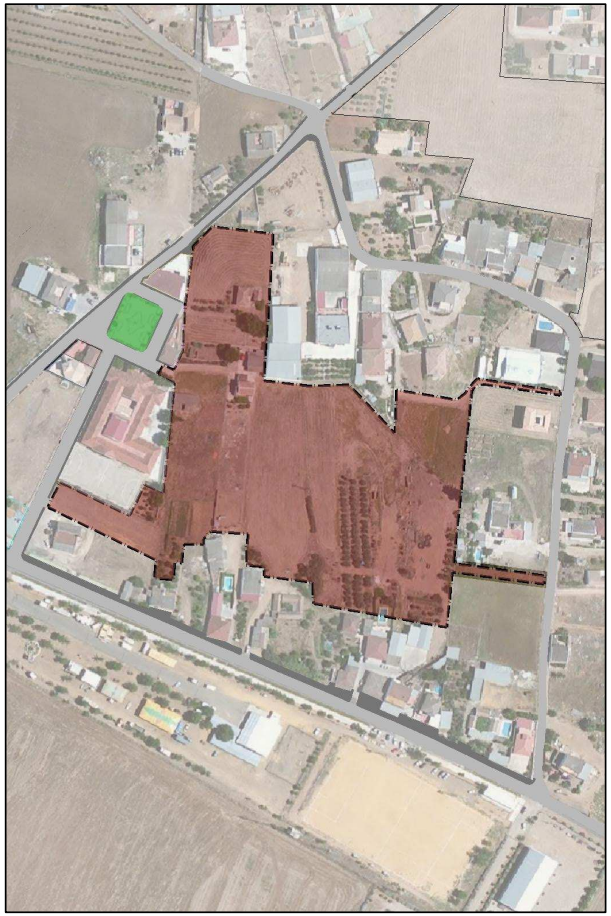
pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

I.3.8.1. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR

FUENTE PALMERA | **ARI-VR-01**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA							
DEFINICIÓN DEL AMBITO							
Área de Reparto	**ARI-VR-01**						
Ubicación	**Zona Sur del Núcleo de El Villar**						
Clasificación y categoría del suelo	**Suelo Urbano No Consolidado**		Planeamiento de Desarrollo		**Plan Especial de Reforma Interior**		
USO E INTENSIDAD GLOBAL							
Uso Global	**Residencial**		Tipologías		**Familiar Aislada (El Villar) FAS Ciudad Jardín en Hilera (El Villar) CJH**		
Superficie	**26.087,26**	m²s	Nº de Viviendas		**54**	Viv.	
Edificabilidad Global	**0,3000**	m²t/ m²s	Densidad		**20,70**	Viv./Ha.	
RESERVAS DE DOTACIONES							
Dotacional *art. 17. LOUA*	**3.547,87**	m²s					
Sistema General *art. 36.2.a.5ª (8,72 m2/hab)*	**1.130,12**	m²s					
Sistema General Técnico de Infraestructuras	**60,00**	m²s					
Aparcamientos	**78**	pl					
Viario	**El resultante de la ordenación**						
RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA							
	Edificabilidad m²t		%	Nº Viviendas	%		
Edificabilidad Residencial.Renta Libre (FAS)	**5.197,00**		66,41%	**32**	59,26%		
Edificabilidad Residencial. VPO (CJH)	**2.629,17**		33,59%	**22**	40,74%		
TOTAL Edificabilidad del Sector	**7.826,178**		100,00%	**54**	100,00%		
AREA DE REPARTO YAPROVECHAMIENTO							
	UUAA	%	Coef. Ponderación		Edificabilidad m²t	%	
Aprov. Residencial. Renta Libre (FAS)	**5.197,00**	68,88%	**1,000**		**5.197,00**	66,41%	
Aprovechamiento Residencial.VPO (CJH)	**2.347,85**	31,12%	**0,893**		**2.629,17**	33,59%	
TOTAL Aprov. Del Sector	**7.544,86**	100,00%			**7.826,18**	100,00%	
Aprov.lucrativo TOTAL del Sector	**7.544,86**	UUAA	Aprovechamiento Medio		**0,2892**	UUAA/m2s	
Aprovechamiento subjetivo del Sector	**6.790,37**	UUAA	Aprov. de la Administración		**754,49**	UUAA	
GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN							
Iniciativa			**Privada**				
Sistema de Actuación			**Compensación**				
Programación			**8 Años**				
Objetivos y criterios de ordenación	Potenciar la conexión transversal del sistema viario principal del núcleo.						
	Obtención de suelo de uso público que posibilite la ampliación del suelo dotacional existente.						
	Contribuir al desarrollo económico y de creación de empleo que supone su puesta en carga.						
	Cubrir la demanda creciente en el núcleo municipal de viviendas de VPO						



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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_clsv_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

I.3.8.2. FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR

FUENTE PALMERA | **ARI-VR-02**

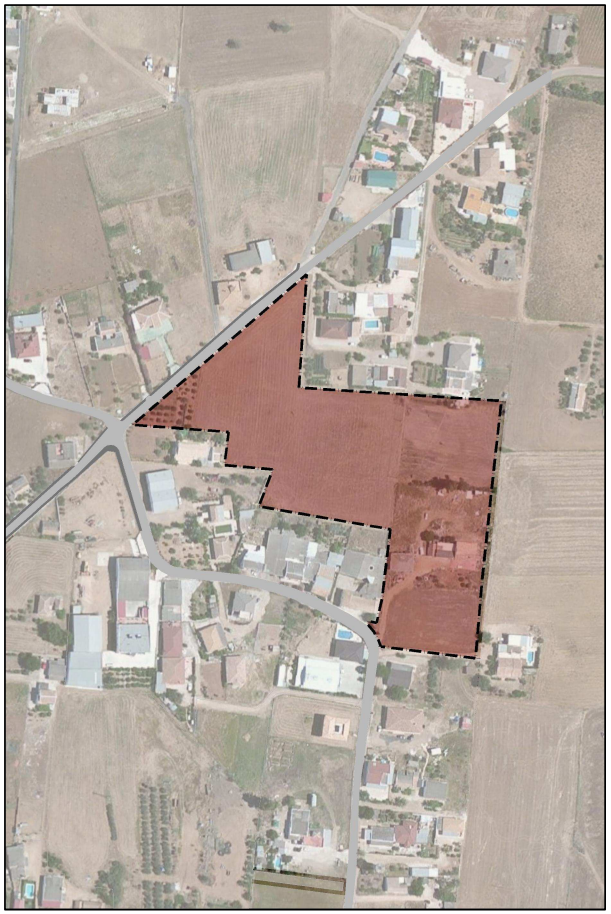
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE FUENTE PALMERA A LA LOUA

DEFINICIÓN DEL AMBITO						
Área de Reparto	**ARI-VR-02**					
Ubicación	**Zona Noroeste Núcleo de El Villar**					
Clasificación y categoría del suelo	**Suelo Urbano No Consolidado**		Planeamiento de Desarrollo	**Plan Especial de Reforma Interior**		
USO E INTENSIDAD GLOBAL						
Uso Global	**Residencial**		Tipologías	**Familiar Aislada (El Villar) FAS Ciudad Jardín en Hilera (El Villar) CJH**		
Superficie	**19.171,98**	m²s	Nº de Viviendas	**39**	Viv.	
Edificabilidad Global	**0,3000**	m²t/ m²s	Densidad	**20,34**	Viv./Ha.	
RESERVAS DE DOTACIONES						
Dotacional *art. 17. LOUA*	**2.607,39**	m²s				
Sistema General *art. 36.2.a.5ª (8,72 m2/hab)*	**816,19**	m²s				
Sistema General Técnico de Infraestructuras	**60,00**	m²s				
Aparcamientos	**58**	pl				
Viario	**El resultante de la ordenación**					

RESERVAS DE VIVIENDA PROTEGIDA				
	Edificabilidad m²t	%	Nº Viviendas	%
Edificabilidad Residencial.Renta Libre (FAS)	**3.813,31**	66,30%	**23**	58,97%
Edificabilidad Residencial. VPO (CJH)	**1.938,29**	33,70%	**16**	41,03%
TOTAL Edificabilidad del Sector	**5.751,594**	100,00%	**39**	100,00%

AREA DE REPARTO YAPROVECHAMIENTO					
	UUAA	%	Coef. Ponderación	Edificabilidad m²t	%
Aprov. Residencial. Renta Libre (FAS)	**3.813,31**	68,78%	**1,000**	**3.813,31**	66,30%
Aprovechamiento Residencial.VPO (CJH)	**1.730,89**	31,22%	**0,893**	**1.938,29**	33,70%
TOTAL Aprov. Del Sector	**5.544,20**	100,00%		**5.751,59**	100,00%
Aprov.lucrativo TOTAL del Sector	**5.544,20**	UUAA	Aprovechamiento Medio	**0,2892**	UUAA/m2s
Aprovechamiento subjetivo del Sector	**4.989,78**	UUAA	Aprov. de la Administración	**554,42**	UUAA

GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN	
Iniciativa	**Privada**
Sistema de Actuación	**Compensación**
Programación	**8 Años**
Objetivos y criterios de ordenación	Pieza de conexión entre áreas de suelo urbano del núcleo.
	Obtención de suelo de uso público
	Contribuir al desarrollo económico y de creación de empleo que supone su puesta en carga.
	Cubrir la demanda creciente en el núcleo municipal de viviendas de VPO



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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_clipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

I.4. ANEXOS

*Anexo **1***

AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)

PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515
Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

Fernando Civantos Nieto, Funcionario de Administración Local con Habilitación de Carácter Estatal, Secretario del Ayuntamiento de Fuente Palmera (Córdoba).

CERTIFICO:

Que según datos obrantes en esta Secretaría de mi cargo, resulta cierto que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, celebrada en primera convocatoria el día 02 de Marzo de 2.015, adoptó entre otros el siguiente acuerdo sobre el punto séptimo del orden del día:

«SÉPTIMO: PROPUESTA PRESENTADA POR LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN MEDIANTE INNOVACIÓN DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE EL VILLAR (EXPTE. Nº 106/15).

La propuesta de acuerdo literalmente dice:

"PROPUESTA PRESENTADA POR LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE Nº 106/15 RELATIVO A LA MODIFICACIÓN MEDIANTE INNOVANCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DE EL VILLAR.

Visto el expediente nº 239/12, tramitado para la modificación mediante innovación de las normas subsidiarias del planeamiento urbanístico municipal para el suelo urbanizable ordenado en el sector SUO-VR-01 en el ámbito de El Villar, aprobado inicialmente por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 7 de junio de 2012 (punto undécimo del orden del día).

Visto que consta acreditado en el expediente que fueron cumplimentados algunos trámites del procedimiento, sin que se haya continuado su tramitación, habiéndose excedido el plazo máximo legalmente establecido para la terminación del mismo, incurriendo en un supuesto de caducidad, regulada en el artículo 92 de la Ley 30/92.

Visto, no obstante, que durante la tramitación del mencionado procedimiento, concretamente en la fase de análisis de la realidad urbanística, ha resultado evidente que su objeto debía ser modificado en el sentido de delimitar el suelo urbano y no el suelo urbanizable ordenado.

Visto, en consecuencia, que esta Alcaldía dispuso la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales de la memoria y la documentación técnica necesaria para la tramitación de una nueva innovación de las NNSS, que constituye el contenido de un nuevo procedimiento, tramitado con el número de expediente 106/15, relativo a la Modificación mediante Innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal para la delimitación del suelo urbano de El Villar.

Visto el informe favorable emitido con fecha 20 de febrero de 2015 por los Servicios Técnicos Municipales, que literalmente dice:

INFORME TÉCNICO TRAS ELABORACION DE LA INNOVACIÓN PARA DELIMITACION DE SUELO URBANO DEL VILLAR.

OBJETO.....:	*INFORMAR SOBRE LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO TÉCNICO SOLICITADO PARA INNOVAR LA DELIMITACION DE SUELO URBANO DEL VILLAR.*
MUNICIPIO.....:	*FUENTE PALMERA*
EMPLAZAMIENTO.....:	*NUCLEO DEL VILLAR*

ANTECENTES:

1.- Inicio de tareas para la recalificacion de suelos en el núcleo del Villar con la elaboración del documento técnico SUO-UR 01-EL VILLAR, y su admisión a trámite, reportándolo a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente Delegación de Córdoba.
2.- Respuesta e Informe por parte de la Delegación anterior, de fecha 16 noviembre del 2012, con número de Informe de Incidencia Territorial IT 08/12.
3.- Reunión con los servicios técnicos de la Delegación Territorial, en sus oficinas provinciales, a fecha 23 Junio del 2014.

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918

AYUNTAMIENTO DE FUENTE PALMERA (CÓRDOBA)
PLAZA REAL, NÚM. 1 - C. P. 14.120 - FUENTE PALMERA (CÓRDOBA) TLF. 957.637003 - FAX. 957.638515
Núm. de Registro de Entidades 01140305 / Correo Electrónico "secretaria@fuentepalmera.es"

4.- Notificación a estos servicios técnicos, del encargo de elaborar el documento relativo a la Innovación para el fin indicado, a tenidas cuenta de las indicaciones dadas en la anterior reunión

ALCANCE Y OBJETIVOS:

El alcance de la presente innovación se limita al núcleo del Villar de Fuente Palmera, por ser el núcleo qué aún, tras el paso del tiempo queda por regular y actualizar su situación urbanística, no habiéndose podido atender en las primeras Normas Subsidiarias por no disponer por aquel entonces de una cartografía catastral apropiada.

Con fin de poder reconocer la delimitación del suelo urbano de la Aldea del Villar, consolidada en el tiempo, y aprovechando que actualmente se dispone de la información, medios y servicios apropiados para poder mostrar y justificar la delimitación del suelo urbano del Villar, procedemos a la elaboración del documento técnico que nos llevará hasta ello.

Al hilo de lo expuesto hacemos saber que el documento redactado atiende principalmente a los siguientes objetivos:

1.- Recoger la realidad urbanística existente en el núcleo del Villar, no acogida en el tiempo, dentro de las distintas figuras de planeamiento urbanístico desarrolladas por no disponerse una cartografía adecuada.

2.- El posibilitar la Gestión Urbanística del Ayuntamiento, asegurando que las a las construcciones que se puedan edificar tengan una cobertura con lo mínimos servicios urbanísticos y posibilitando los requerimientos de la población de la Aldea.

3.- La posibilidad de delimitar el suelo urbano evitará la creación de más construcciones ilegales, dispersas e incontroladas en aquel lugar, puesto que la disposición de una zona con cobertura urbanística posibilitaría la construcción en un ámbito regulado, y con ello el mantenimiento y funcionamiento de los Equipamientos comunitarios. Implantando en este sentido la idea de ciudad compacta.

4.- Poder adquirir los Equipamientos, infraestructuras y redes urbanas existentes, pasando a titularidad municipal. Para poder intervenir en futuras intervenciones con la cobertura urbanística apropiada.

CONTENIDO:

Para el alcance de los objetivos y necesidades anteriormente expuestas, se ha configurado ésta Revisión Parcial para el núcleo de EL VILLAR, con los siguientes apartados globales:

I.- MEMORIA.
I.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.
I.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
II.- NORMAS URBANISTICAS.
III.- PROGRAMA Y DESARROLLO.
IV.- FICHAS DE DESARROLLO.
V.- PLANOS.

CONCLUSION:

La documentación técnica elaborada responde a la petición dada, pasando a ser remitida a la Secretaría del Ayuntamiento para la tramitación del Expediente.

Fuente Palmera a 20 de Febrero de 2015
El Arquitecto.-
Fdo.: Manuel Fernández Carrillo"

Visto el informe favorable emitido con fecha 25 de febrero de 2015 por la Secretaría de la Corporación, que consta en el expediente.

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
Firmado por Secretario SAMA TAPIA JOAQUIN el 30/9/2019

pie_firma_largo_dipu_01

Código seguro verificación (CSV) 3231 A212 67AC 4117 4918
(3231)A21267AC41174918