1.4. DIAGNÓSTICO.

Tras el estudio exhaustivo de la situación real de ambos asentamientos urbanísticos, se ha constatado la existencia de dos núcleos urbanos (Fuente Grande y Venta de las Navas) muy próximos entre sí y que han evolucionado a lo largo de los años consituyéndose como un núcleo urbano en torno a un viario primario y otro secundario, así como a una serie de equipamientos comunitarios que han existido de hecho y que no han sido recogidos en ningún documento o planeamiento urbanístico con la entidad que merecen.

La existencia de infraestructuras y servicios de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, hacen que se evidencie una situación real de suelo urbano consolidado, donde el aprovechamiento de los propietarios ha sido patrimonializado, pero no se ha reflejado en la clasificación urbanística.

Plaza de la Iglesia.

Todo el desarrollo edificatorio se ha producido en torno a la carretera CO-8205 y el viario secundario por el que discurren todas las infraestructuras, estando los vacíos de suelo que dan fachada a este viario, en condiciones óptimas para realizar su conexión a los servicios básicos existentes y por tanto constituirse como solares en suelo urbano dado el elevado grado de servicios.

La imagen actual es la de un núcleo urbano que convive con un planeamiento urbanístico que no es acorde a la realidad y que por tanto deberá adaptarse.

En cuanto a las dotaciones, existe un grado de equipamientos constituido por iglesia, colegio público con pista polideportiva, sala de usos múltiples, centro social, centro de salud y zona de juegos y recreo, que cubre con creces las necesidades de esta comunidad en este entorno rural.

Colegio Público Rural "Tiñosa".

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

Pista deportiva del Colegio.

Para ello se define un perímetro razonable, que incluye los vacíos relevantes que darán una coherencia al núcleo que se define, conectando Fuente Grande y Venta Las Navas, y definiendo un ámbito homogéneo dentro del que se incluyen dos pequeñas zonas para la reordenación del viario y las conducciones de los servicios básicos que discurren por el entorno.

En cuanto al asentamiento urbanístico definido como Huertas Sur de Almedinilla, se trata de un asentamiento colindante con el suelo urbano, que no es conforme con el modelo territorial y urbanístico establecido en Almedinilla.

Se trata de un número reducido de viviendas con una implantación anómala que no ha seguido regla o norma urbanística alguna, y que por tanto, no se incorpora al suelo urbano del núcleo de Almedinilla, quedando con la misma clasificación actual.

Se encuentra afectado por riesgo de inundaciones según puede comprobarse en el estudio hidrológico-hidráulico anexo a este documento.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

La presente revisión parcial de planeamiento general pretende, tras el estudio exhaustivo de los asentamientos urbanísticos definidos en el documento Avance de Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminados en Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Almedinilla, establecer las bases para la posible incorporación de los mismos.

Tal y como recoge el art. 13 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, *".. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística o mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. ...".*

Se intenta dotar a Fuente Grande-Venta Las Navas de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite la elevación de la calidad de vida de sus habitantes y del nivel de infraestructuras, a partir, tanto de la conservación y puesta en valor de los recursos medioambientales de la zona, como de la extensión a las áreas urbanas de los beneficios derivados de las transformaciones materiales y sociales, proyectadas o ya producidas, en la propia aldea; que mejore y clarifique sus determinaciones de ordenación y gestión, que contemple la incidencia de las realizaciones sobre la estructura urbana general y que complete los servicios e infraestructuras necesarios.

Aunque la presente revisión no supone una ruptura total con el planeamiento vigente, sí que comporta la reconsideración de sus características en el sentido de profundizar en la necesidad de ajustar sus determinaciones a la realidad local, primar la solución de problemas concretos frente a la simple clasificación/calificación de suelo y considerar las necesidades de gestión como un aspecto fundamental de la redacción de la revisión parcial del PGOU.

De forma resumida cabría señalar los siguientes objetivos generales como determinantes del modelo de desarrollo urbano previsto en Fuente Grande-Venta Las Navas:

• Regular las formas de utilización del territorio para consolidar una estructura territorial equilibrada, proteger aquellas áreas del territorio especialmente sensibles, impedir la formación de nuevos asentamientos no deseados y potenciar los valores agrícolas, naturales, paisajísticos y medioambientales existentes.

• Proteger y poner en valor para el ocio y recreo de la población los elementos públicos, naturales y culturales de mayor interés del territorio.

• Definir un modelo de gestión que permita resolver los problemas arrastrados por el PGOU vigente y evite la aparición de situaciones similares, concediendo a la administración municipal mayores posibilidades de encauzar el desarrollo urbano.

• Preservar la identidad urbana de Fuente Grande-Venta Las Navas mediante la mejora ambiental incentivando su rehabilitación física y funcional y redactando unas ordenanzas de edificación adecuadas a las características tradicionales

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_sello_02

contemplando una cierta flexibilidad de implantación para mejorar la actividad urbana.

• Incrementar la capacidad de atracción del municipio sobre actividades turísticas, medioambientales y de ocio que hasta ahora sólo se ha producido de forma excepcional.

• Lograr una estructura urbana en la que los asentamientos tradicionales, los nuevos desarrollos y el medio físico y paisaje circundantes se integren armónicamente.

• Dimensionar la extensión del núcleo urbano teniendo en cuenta la capacidad y calidad del espacio natural circundante para mantener las actividades (residenciales, industriales, turísticas o de otro tipo), los costes de adecuación a las nuevas demandas de las infraestructuras existentes y los costes de implantación de nuevas infraestructuras generales necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbano.

Para el caso del asentamiento de Huertas de Almedinilla Sur, se evidencia el riesgo por inundaciones recogido en el estudio hidrológico hidráulico, así como la incoherencia del mismo con el modelo territorial y por tanto, la imposibilidad de incorporarlo al suelo urbano. De ahí que el objetivo en este caso sea el de la protección del modelo urbanístico del núcleo urbano de Almedinilla en contraposición a un urbanismo espontáneo y anómalo.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

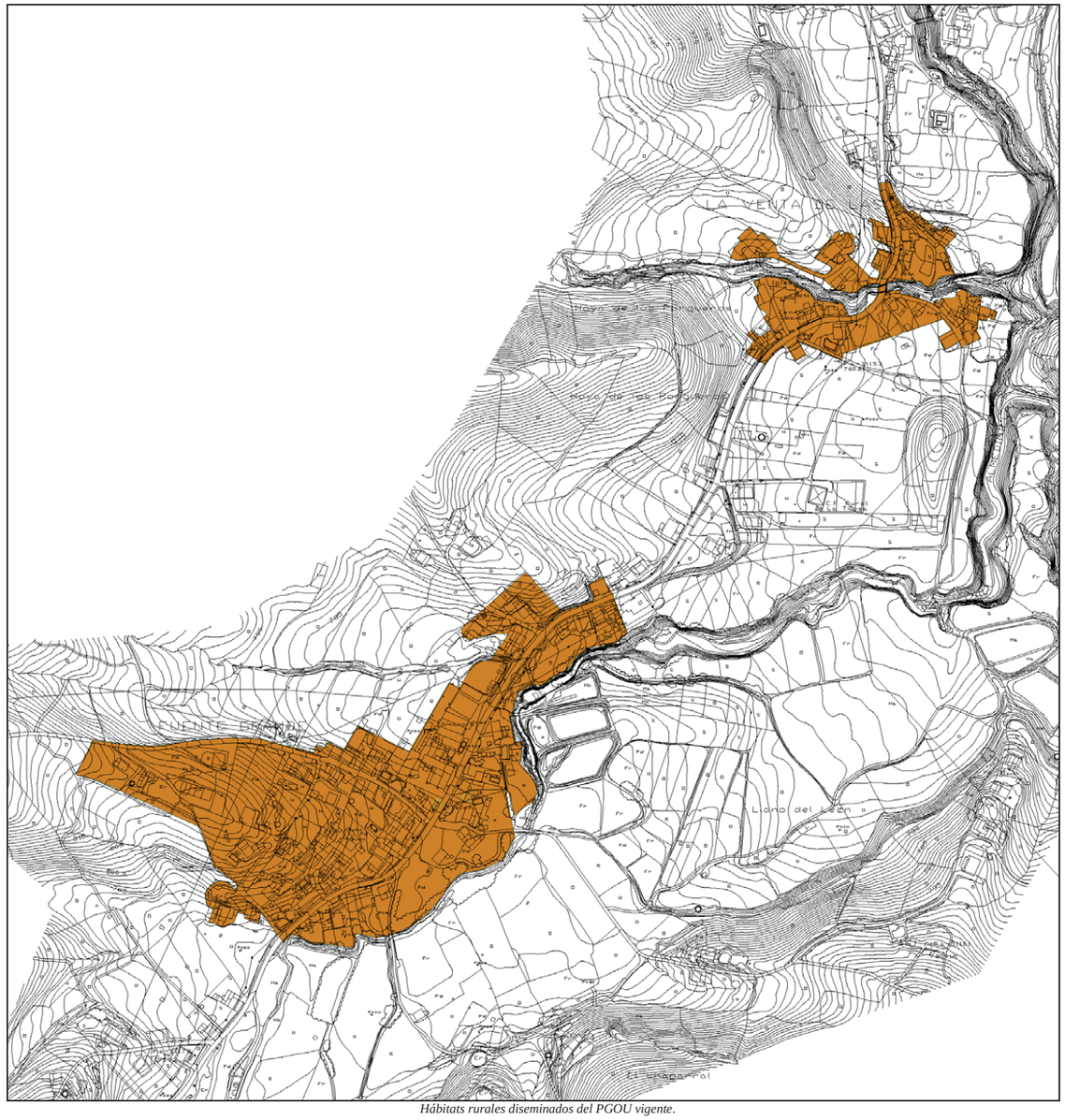
449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

1.6. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

Desde que se estudia la presente revisión han sido planteadas varias alternativas que han sido sensibles al planeamiento urbanístico así como a las circunstancias de esta población, afectando principalmente al ámbito y la clasificación del suelo.

Partiendo de la delimitación de Hábitats Rurales Diseminados del PGOU vigente, se propuesto una delimitación de suelo urbano en un Estudio Previo para la Innovación del PGOU, presentado en el año 2.012, que se corresponde con la documentación gráfica adjunta.



Hábitats rurales diseminados del PGOU vigente.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

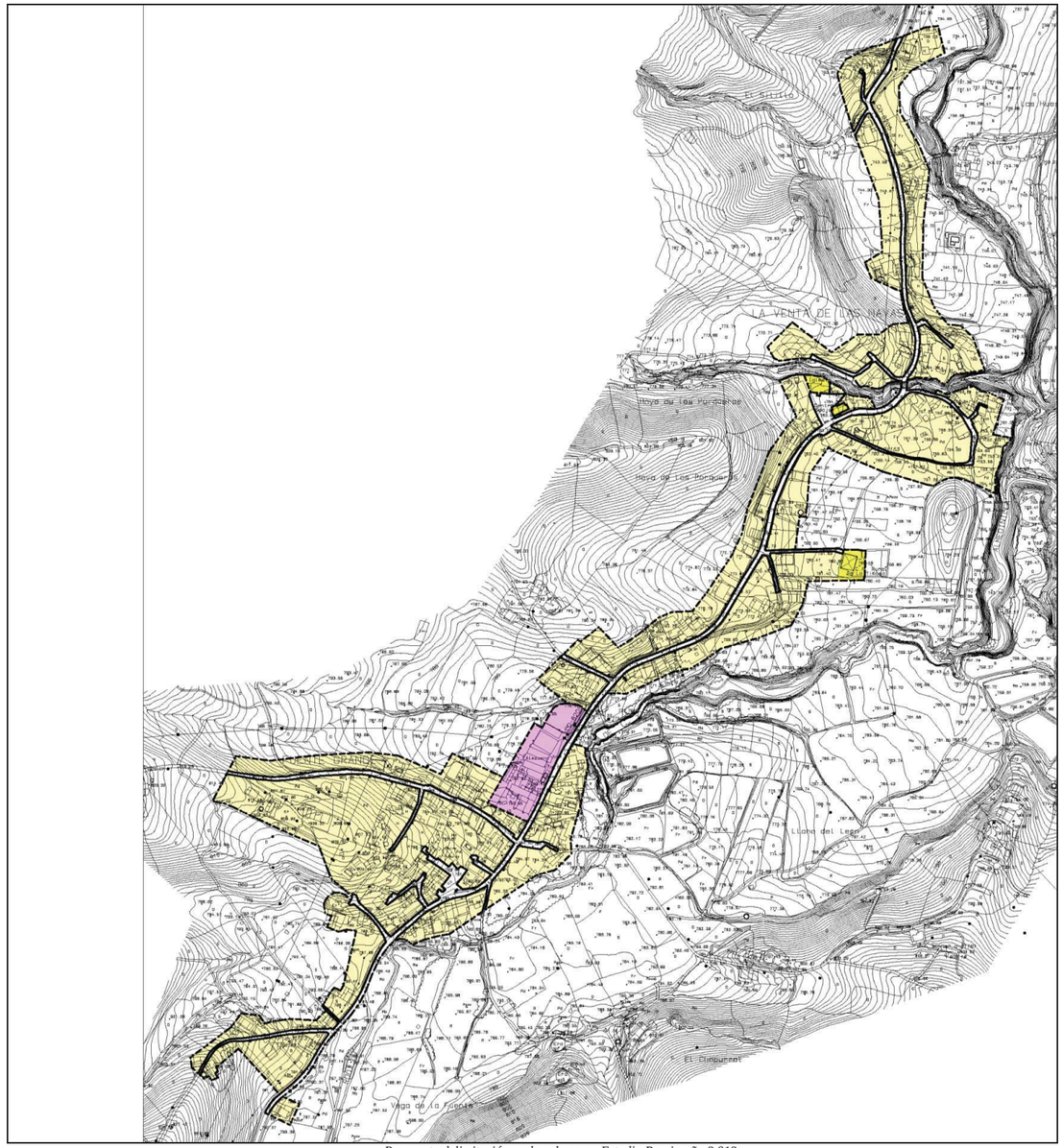
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

Una primera alternativa contemplaba un mayor desarrollo en longitud siguiendo la carretera CO-8205, y recogiendo un grupo de viviendas existentes tanto al norte como al sur, que configuraba un ámbito excesivamente extenso en longitud, albergando un gran número de espacios vacíos.



Propuesta delimitación suelo urbano en Estudio Previo año 2.012.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

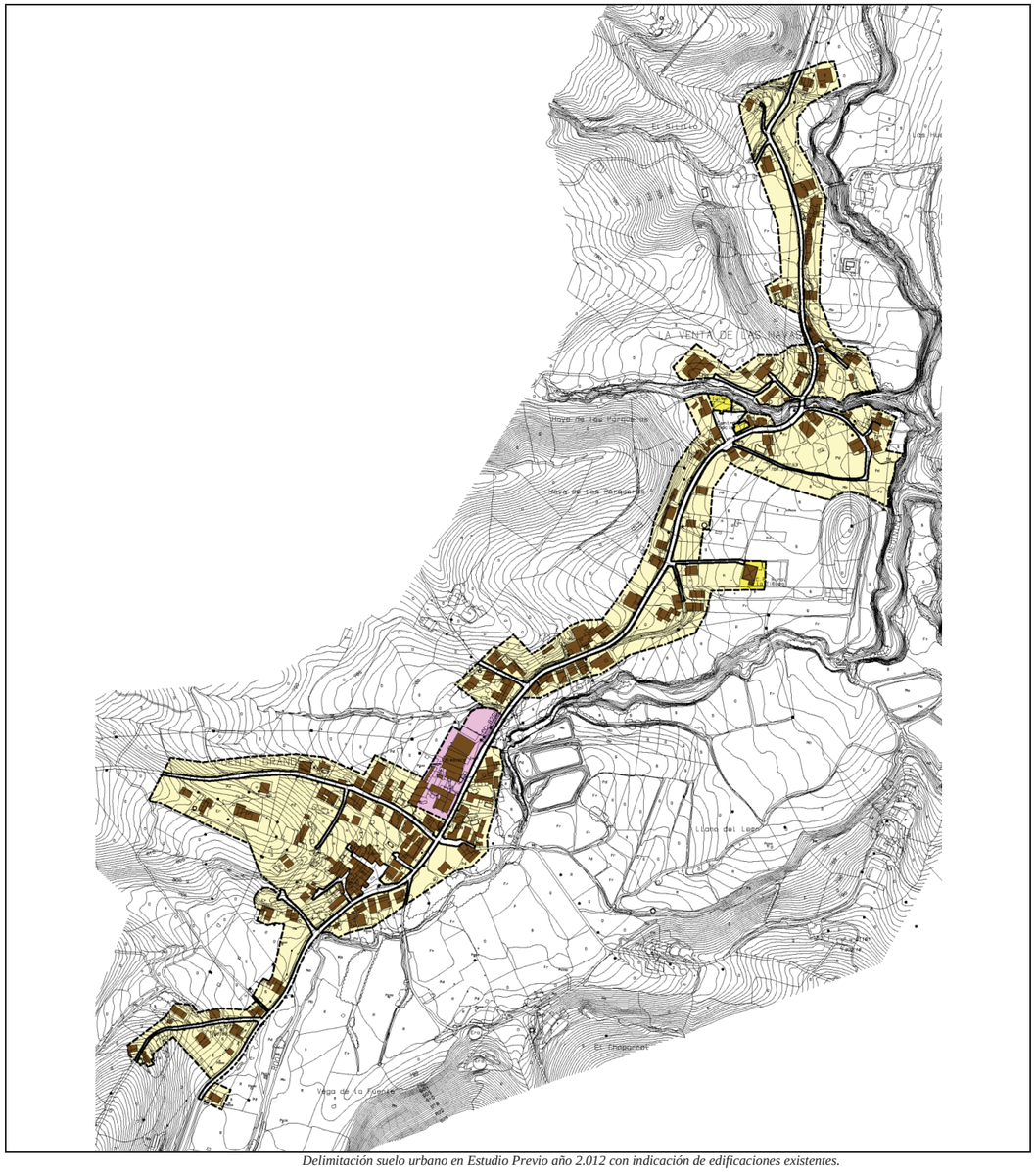
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

En esta primera alternativa se recoge una superficie de aproximadamente unas 17 Has. delimitando y uniendo los núcleos de Fuente Grande y Venta las Navas, utilizando como nexo vertebrador la carretera CO-8205. En esta alternativa se recogían las edificaciones más alejadas tanto por el norte como por el sur.



Delimitación suelo urbano en Estudio Previo año 2.012 con indicación de edificaciones existentes.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

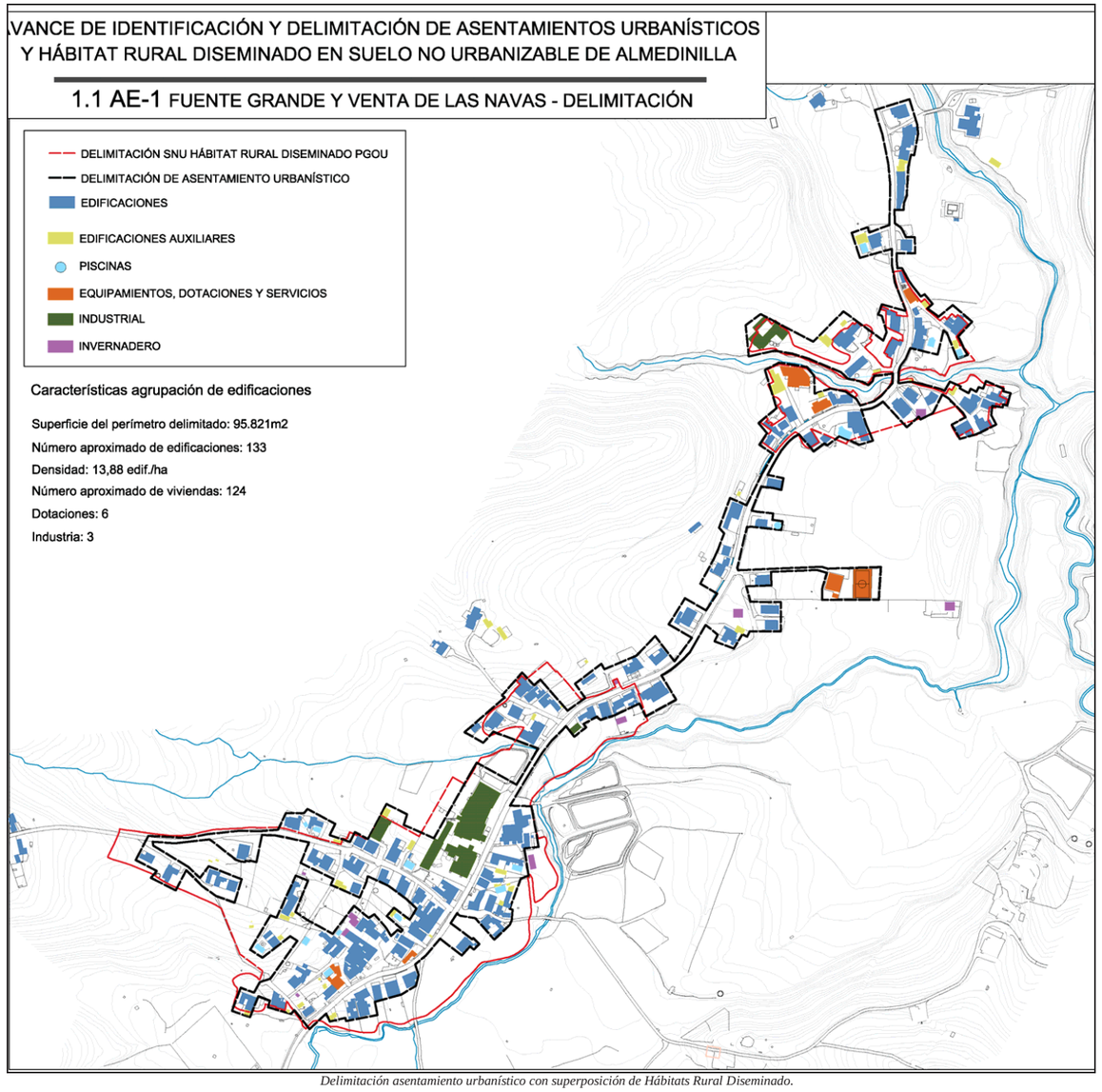
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

Tras el ajuste producido en la identificación del Avance de Asentamientos Urbanísticos, se ha optado por llegar a una delimitación más estricta y rigurosa que ordene una menor superficie y que responda a una área homogénea.



Delimitación asentamiento urbanístico con superposición de Hábitats Rural Diseminado.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

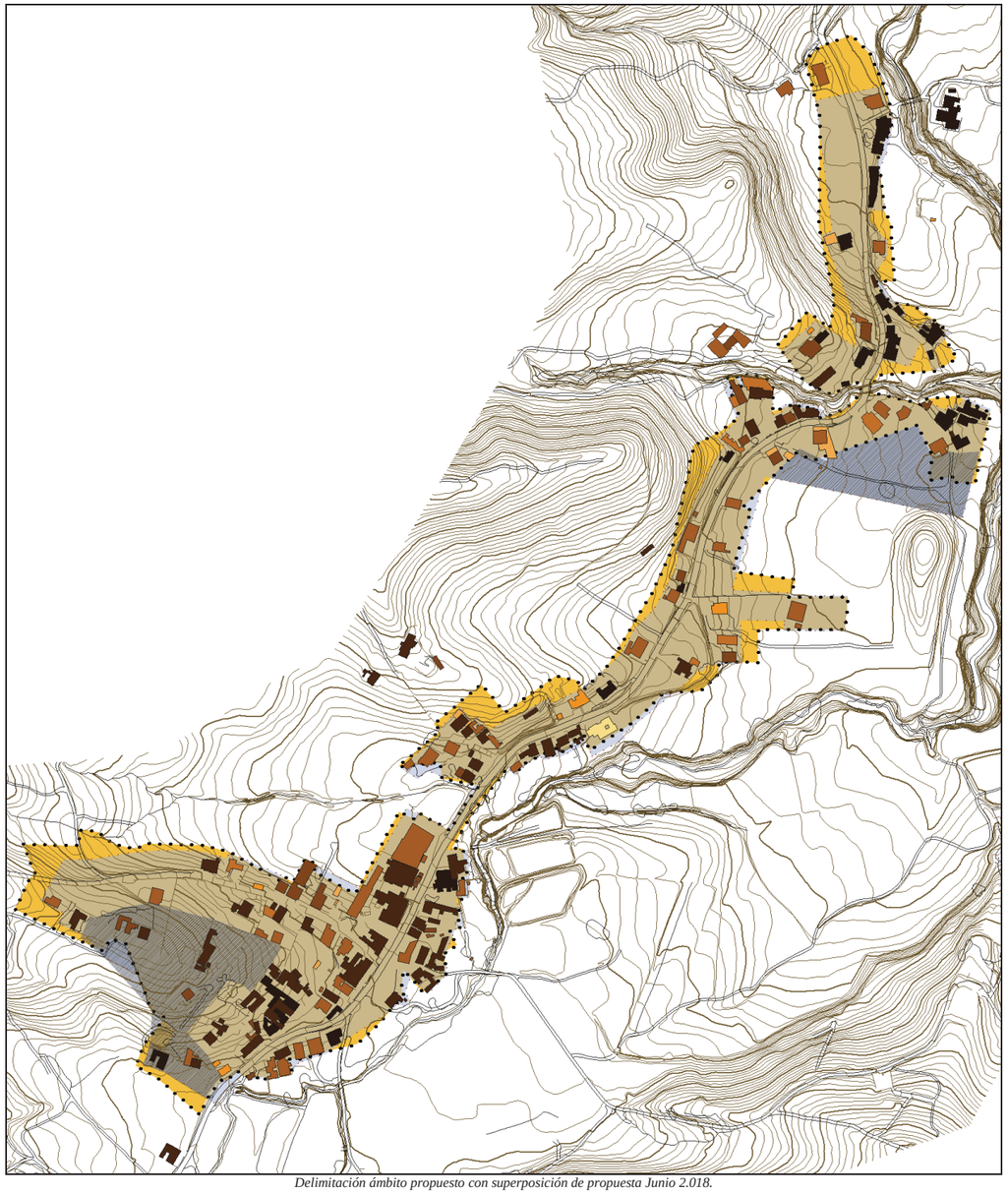
449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

En el documento presentado en junio de 2.018 para aprobación inicial, se optó por una alternativa que abarcaba los vacíos más relevantes, junto con dos áreas, una al norte y otra al sur, que necesitaban la apertura de un viario secundario y supondrían dos nuevas zonas de crecimiento controlado. En total se trataba de unas 16 Has de superficie.

Tras el informe de los servicios provinciales SAU, esta alternativa fue desestimada por considerar que los suelos sin infraestructuras debieran quedar dentro del ámbito. Se incluirían únicamente los suelos con dotación de infraestructuras y fachada a viario público.



Delimitación ámbito propuesto con superposición de propuesta Junio 2.018.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

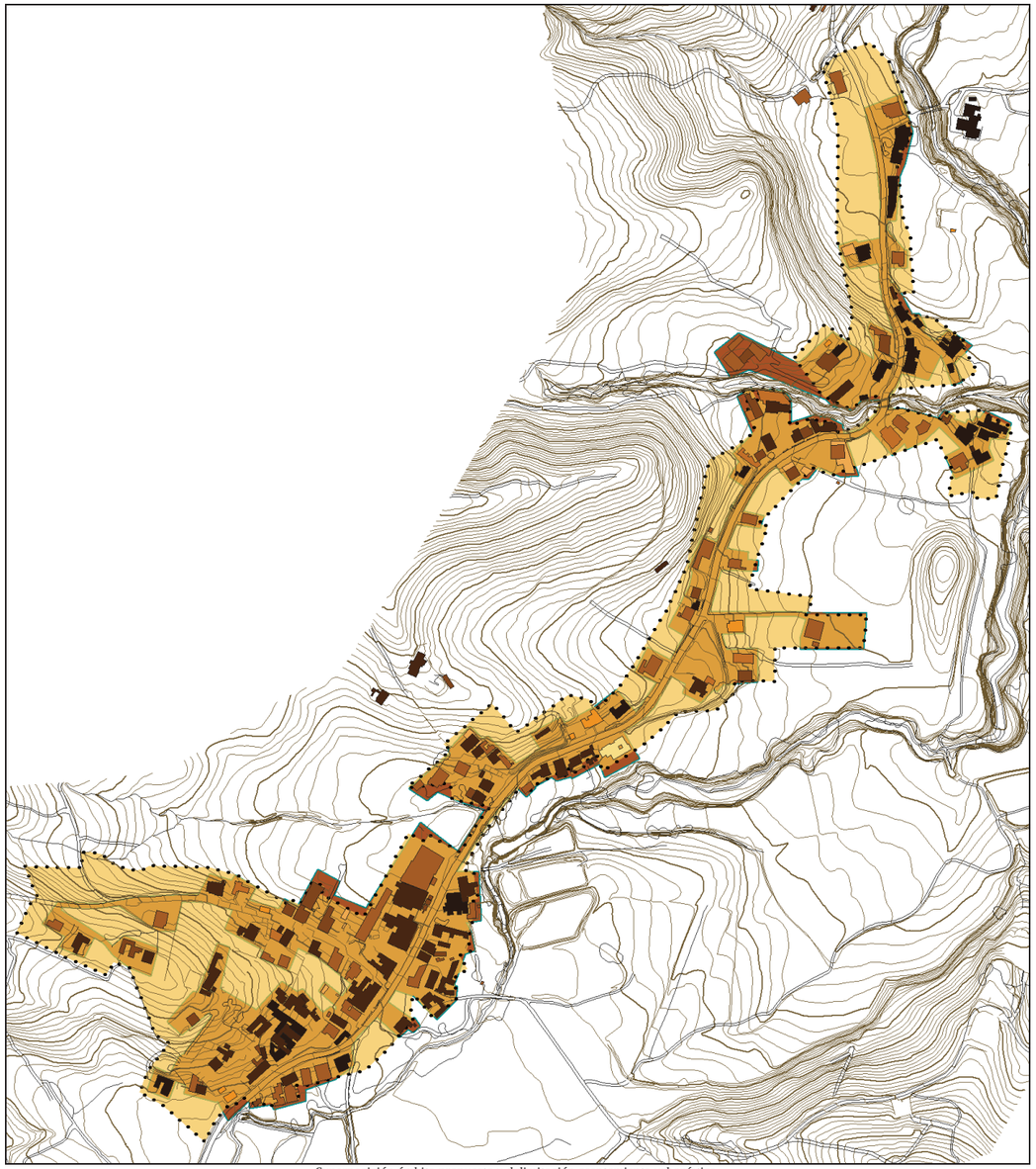
449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

La última y definitiva alternativa, tras las consideraciones expuestas a lo largo de todo el procedimiento administrativo urbanístico, es la que se adjunta con el ámbito propuesto por esta revisión parcial del PGOU, que abarca el asentamiento urbanístico definido, completado por los vacíos contiguos, que realmente, disponen de las infraestructuras básicas para ser considerados como solares, dan fachada a viario público y por tanto con la capacidad para ser edificados.

Se ha visto reducido el ámbito hasta una superficie de unas 15 Has.



Superposición ámbito propuesta y delimitación asentamiento urbanístico.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

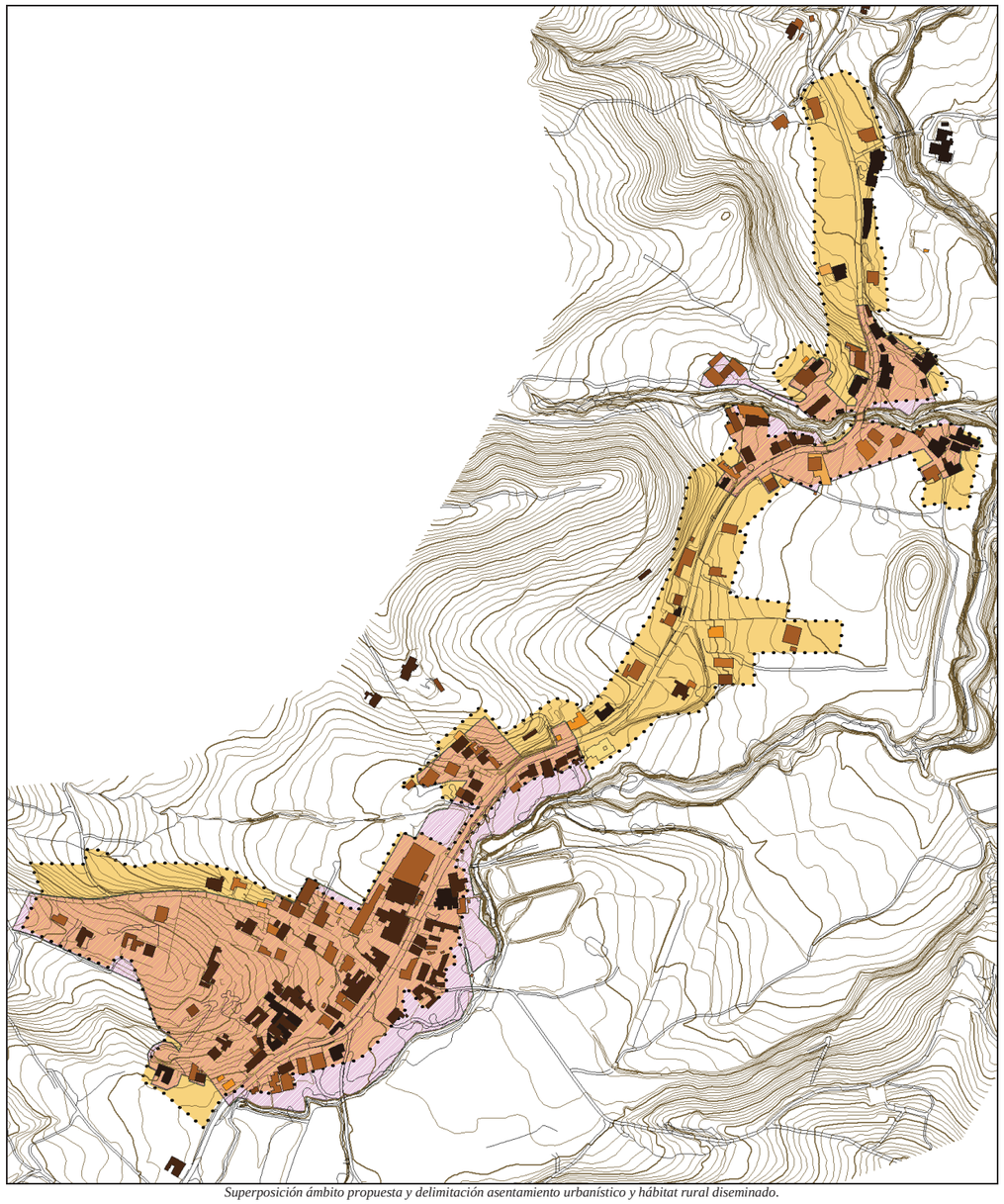
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

En esta imagen puede apreciarse la necesidad de unir los dos hábitats rurales diseminados originales por la existencia de edificaciones consolidadas entre ambos, evidenciando su vocación por conformar un único núcleo definitivo, que dispone de una red continua de infraestructuras.



Superposición ámbito propuesta y delimitación asentamiento urbanístico y hábitat rural diseminado.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

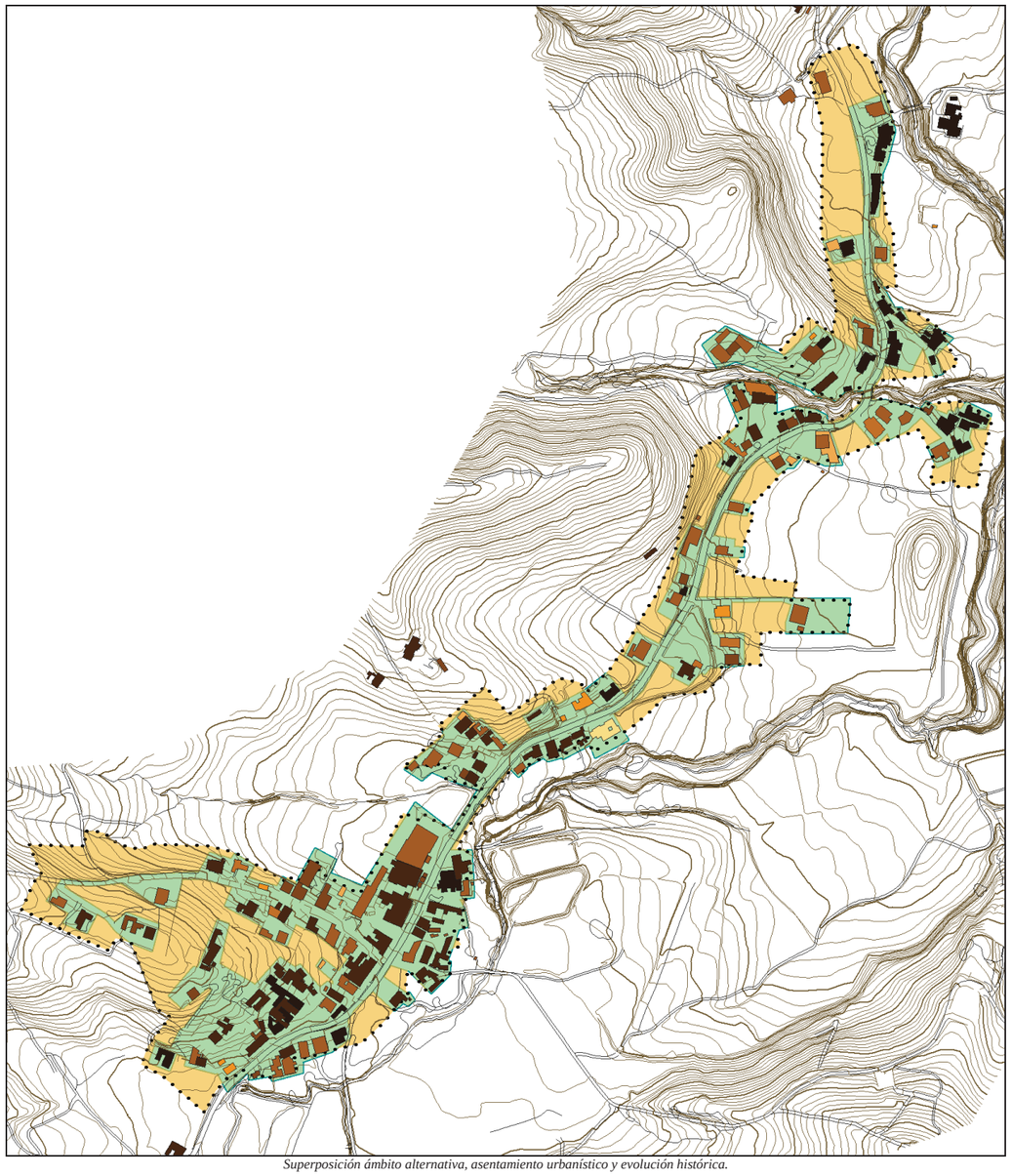
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

Tras esta delimitación se ha seguido un criterio de racionalidad para incorporar los espacios vacantes junto a las infraestructuras existentes de manera que se asegure la compacidad y sostenibilidad del núcleo de suelo urbano definido, tratando de evitar las afecciones del medio físico, en especial por inundabilidad, como puede comprobarse en los anejos a este documento donde se inserta el estudio hídrico-hidráulico.



Superposición ámbito alternativa, asentamiento urbanístico y evolución histórica.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

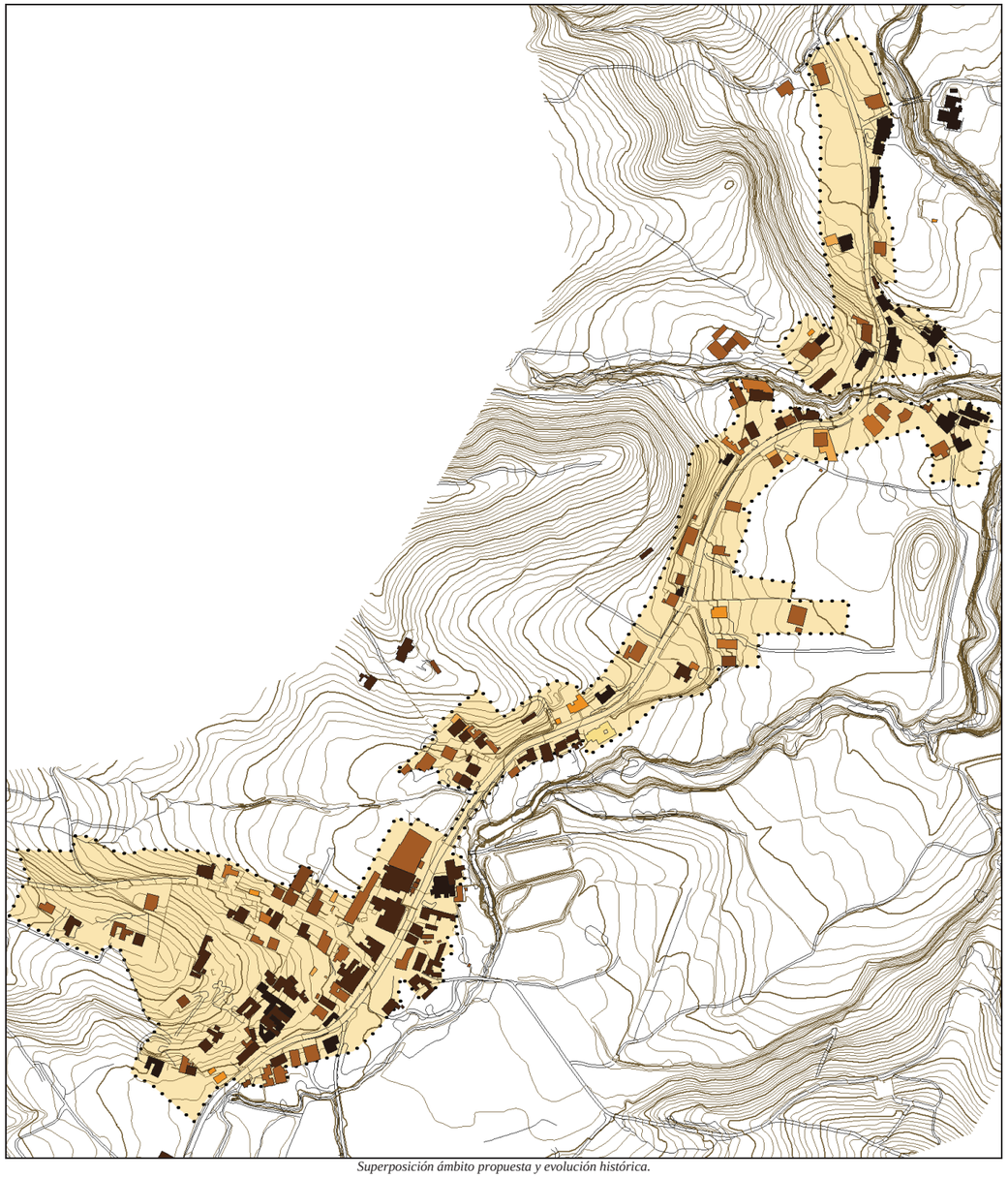
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

Alternativa final con estudio delimitación de ámbito final tras el estudio de la propiedad y ajuste que optimice las infraestructuras existentes realizadas.



Superposición ámbito propuesta y evolución histórica.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

1.7. JUSTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN PROPUESTA.

La necesidad de regularizar las edificaciones ilegales y el régimen de asimilación a fuera de ordenación en Andalucía, ha provocado los esfuerzos de los juristas en tratar de poner orden en este escenario urbanístico en el que han proliferado las parcelaciones y las viviendas en suelos no urbanizables.

El esfuerzo realizado con el Decreto 2/2012 por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, ha establecido un marco inflexible que no favorece la planificación territorial y urbanística dentro siquiera del mismo término municipal.

No debemos tratar a Fuente Grande-Venta Las Navas como la parcelación ilegal y concentración de viviendas de una urbanización construida en la "oscuridad" urbanística, sino como un medio rural que se transforma, perdiendo el carácter agrario de la Andalucía como país primario (agrario), y transformándose también en terciario y postindustrial.

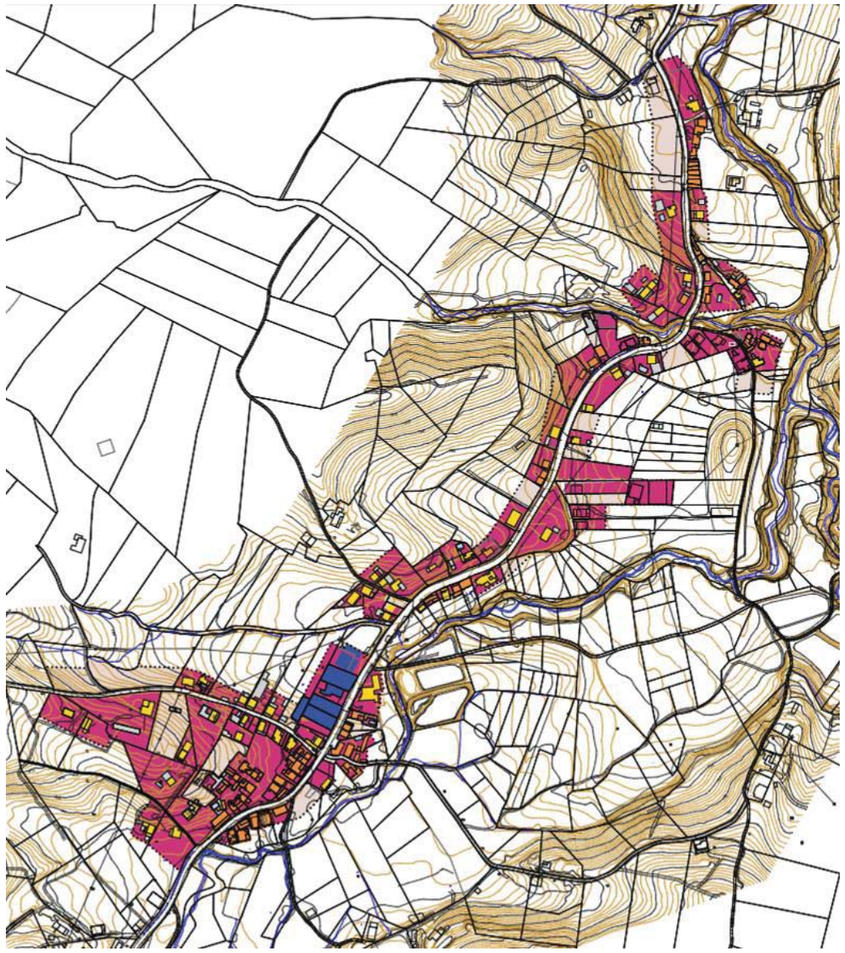
La existencia de significativos procesos de edificación, los usos industriales, turísticos, las obras de urbanización, las dotaciones y equipamientos, las actividades culturales, religiosas, sociales ponen de manifiesto la pérdida de su origen rural, justifican la pérdida de su origen rural. Se hace necesario acomodar el modelo territorial de estos asentamientos y la necesidad de unir éstos ámbitos tan próximos y que van tan estrechamente ligados en su desarrollo vital cotidiano.

Por eso entendemos esta revisión parcial como la oportunidad de reorientar la utilización del suelo no urbanizable común, permitiendo con normalidad su uso residencial, el turismo rural para inyectar recursos en el mundo rural y en la corporación local y fijar población y actividad económica en este ámbito rural.

Partiendo de este principio, se propone en Fuente Grande-Venta Las Navas un ámbito de suelo urbano consolidado en donde el propietario ha patrimonializado su aprovechamiento y que comprende algunos vacíos que están habilitados para ser solares por disponer de los servicios urbanísticos que pasan junto a ellos.

La potestad innovadora de planeamiento ha de ajustarse a dos principios generales: el interés público, el interés general; y el principio de proporcionalidad. El estudio de alternativas debe decidir cuál de ellas corresponde a un mayor interés público, y a la vez, el principio de proporcionalidad exige una adecuación entre medios y fines. Ello supone que hay que huir de soluciones desproporcionadas, lesivas e inadecuadas. El modo de detectarlas es a través del estudio económico-financiero, en el que concretados y fijados los fines han de concretarse los medios cuantificados y demostrar su viabilidad.

El art. 45.1 de la LOUA establece las circunstancias por las que un suelo se clasifica como urbano y sus dos categorías como consolidado y no consolidado. En el caso del asentamiento Fuente Grande-Venta Las Navas se cumple la condición de estar consolidados al menos las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que se propone por el planeamiento e integrados en la malla urbana.



SUELO EDIFICADO	81,63%
SUELO SIN EDIFICAR	18,37%

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

Por ello, en este caso, se identifica un ámbito de edificaciones consolidadas sobre terrenos que tienen la condición de solar y donde el aprovechamiento ha sido patrimonializado por los propietarios que se clasifica como suelo urbano consolidado, junto con los vacíos adyacentes que disponen de infraestructuras a pie de calle.

Mientras que en Huertas de Almedinilla Sur, se trata de un ámbito de escasa entidad superficial colindante con el suelo urbano y que tiene servicios urbanísticos, pero no es coherente con el modelo territorial y urbanístico definido en el núcleo de Almedinilla, a la vez que está afectado por inundabilidad según el estudio hídrico-hidráulico que se acompaña en los anejos de este documento.

En este ámbito deberán realizarse las obras necesarias para reducir el riesgo de inundabilidad detectado. A su vez deberá garantizarse que estas viviendas disponen de instalaciones de autodepuración debidamente legalizadas.

1.7.1. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

La presente revisión parcial mantiene el modelo territorial de distribución de los usos globales que se desarrollan en el municipio reflejando una relación polarizada entre las actividades urbanas, localizadas en el núcleo de Almedinilla y el medio rural.

Esta relación entre los ámbitos urbano y rural se produce a través de una red de carreteras locales con bajo nivel de servicio que, complementada con la de caminos rurales y vías pecuarias, proporciona una aceptable accesibilidad desde las aldeas a las explotaciones agrarias en todo el término.

La estructura orgánica propuesta (plano O-01 “Término Municipal. Clasificación del Suelo”) consolida el modelo existente concentrando en el núcleo principal los usos y actividades urbanas, manteniendo las características tradicionales de los núcleos rurales y destinando el resto del territorio municipal a los usos agrarios tradicionales y manteniendo las condiciones específicas de protección a aquellos espacios que por sus especiales valores así lo requieren.

Este modelo se apoya en unos sistemas infraestructurales que ya existen, y sobre los que se deberán de hacer pequeños ajustes de trazado en algunos puntos, así como la creación de un sistema de depuración del núcleo definido y la mejora del sistema de saneamiento.

La columna vertebral de la red viaria de Fuente Grande-Venta Las Navas es la carretera CO-8205, que procede de Algarinejo y pasa por Almedinilla, conformándose como la vía de comunicación estructurante de Fuente Grande-Venta las Navas con el núcleo urbano principal del término.

1.7.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE FUENTE GRANDE-VENTA LAS NAVAS.

1.7.2.a. ***Estructura urbana general.***

La estructura urbana que se plantea para el núcleo urbano de Fuente Grande-Venta Las Navas está condicionada por dos tipos de factores: físicos e infraestructurales.

Los condicionantes físicos más evidentes son la topografía y la subordinación total a la carretera CO-8205 y al río Almedinilla, que son los que regulan la comunicación viaria y los vertidos de aguas pluviales y residuales.

Los principales condicionantes infraestructurales a considerar son los siguientes:

• para propiciar el crecimiento compacto del asentamiento hay que utilizar el sistema de abastecimiento y distribución de agua, así como la infraestructura eléctrica y alumbrado público existente, que conecta Fuente Grande y Venta Las Navas, aprovechando la red para dar servicio a las futuras construcciones que se ejecuten en los vacíos de suelo por los que discurre.

• para el saneamiento es necesario mejorarlo con una red separativa de aguas pluviales y residuales, así como la implantación de una depuradora de aguas residuales con capacidad suficiente previa al vertido.

La revisión parcial del PGOU persigue una estructura urbana caracterizada por:

• Un sistema viario concebido a partir de una jerarquización de sus elementos en consonancia con la estructura territorial y los desplazamientos generados entre las distintas piezas que la conforman.

Para garantizar la movilidad en el núcleo se plantea la red principal existente con nuevo viario que completa la malla urbana tanto en Fuente Grande como en las proximidades de Venta Las Navas.

1.7.2.b. ***La ordenación del suelo urbano.***

Se ha procedido a ordenar el suelo urbano en torno a un viario preexistente. Para ello han servido de partida los espacios catastrados como vías de comunicación de dominio público.

Como se indica en el inventario, existen muchos errores y omisiones, donde también afectan a viario existente como público que aún no ha sido regularizado en Catastro. Todos los datos e información facilitados por el Ayuntamiento de Almedinilla, conducen a la alteración en este documento de Revisión Parcial, de la actualización de los datos catastrales, que han sido cotejados con la realidad. Por ello, se define como viario alguna propiedad que ya cuenta con los servicios infraestructurales propios de este sistema viario, tales como pavimentación, saneamiento, agua, electricidad y alumbrado público.

Se acompaña documentación planimétrica del viario catastrado como tal, y el viario complementario coincidente con la realidad física no catastrada, y que servirá de base para poder clasificar como suelo urbano, propiedades colindantes con vía pública como criterio general.

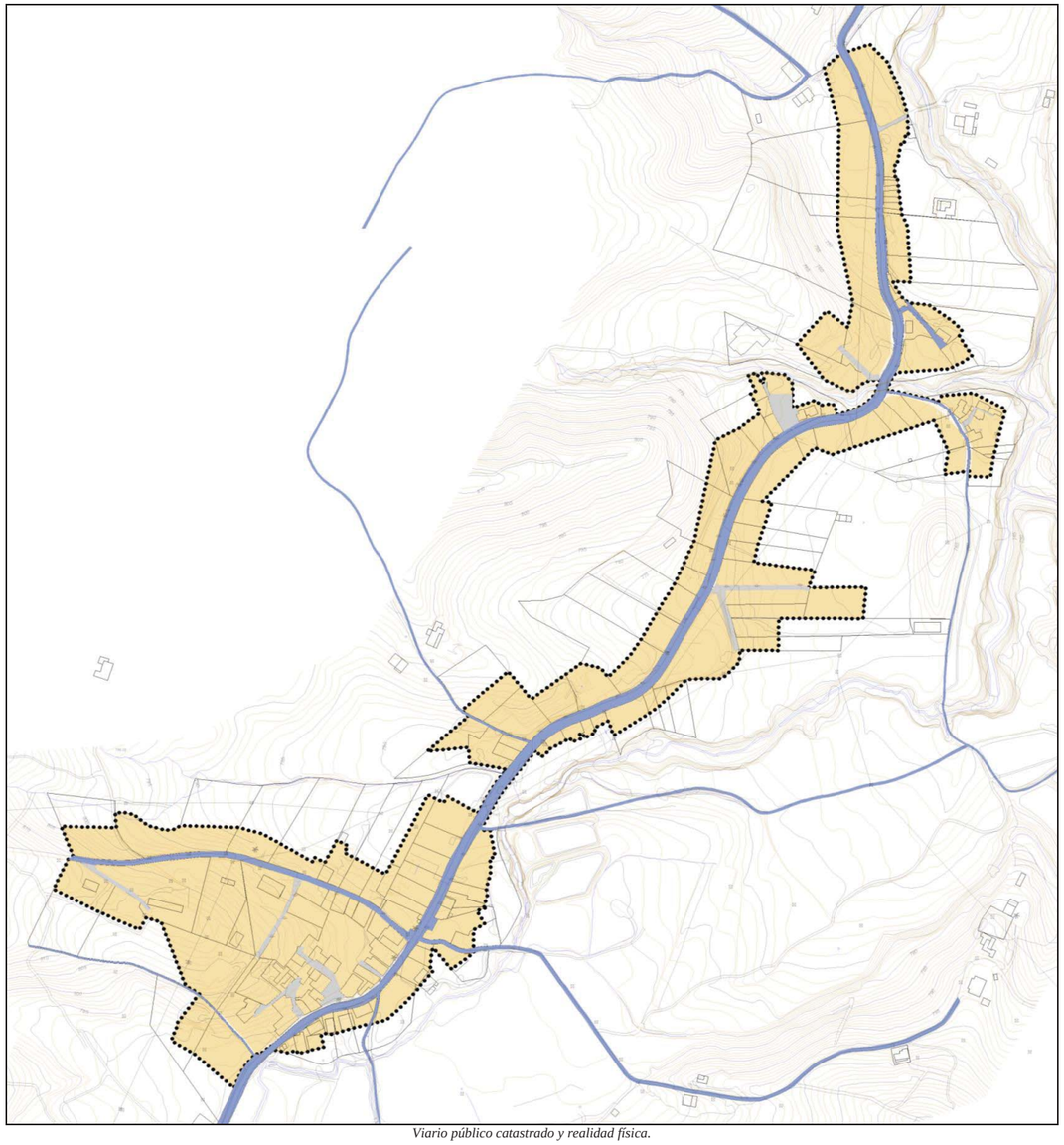
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3



Viario público catastrado y realidad física.

Corresponde al viario catastrado como dominio público, completado con la realidad física de los viales existentes que aún no han sido recogidos por el Catastro.

El color azul indica los viarios recogidos en Catastro como dominio público.

En color grisáceo se representa el viario coincidente con la realidad que no se encuentra catastrado como tal. Se aportan fotografías del estado actual de dicho viario junto a su situación dentro del ámbito.

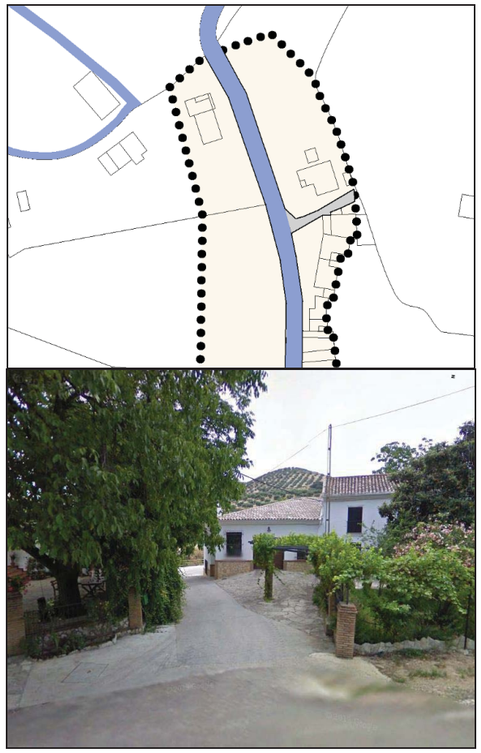
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

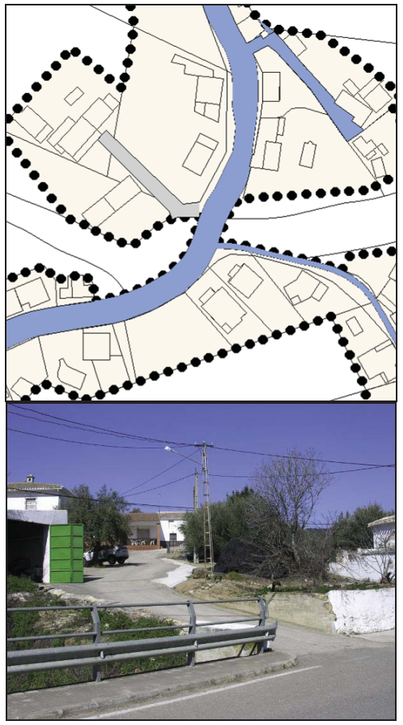
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

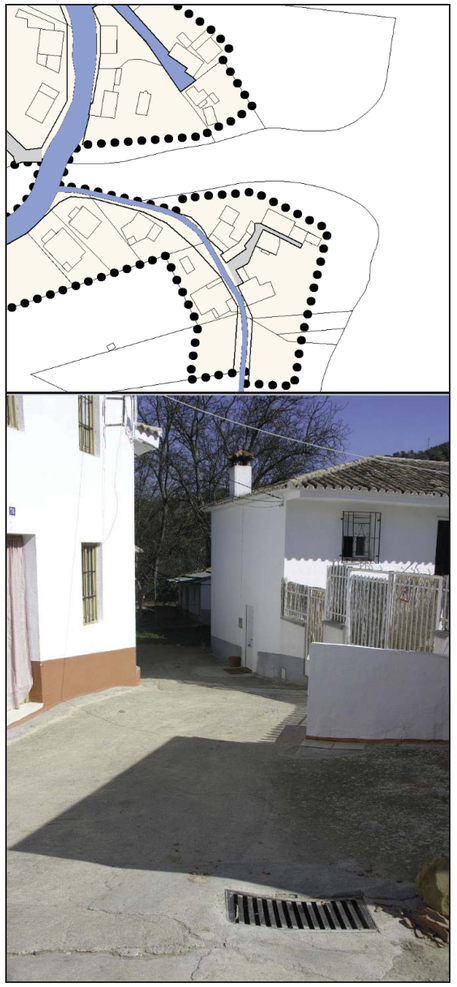
pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3







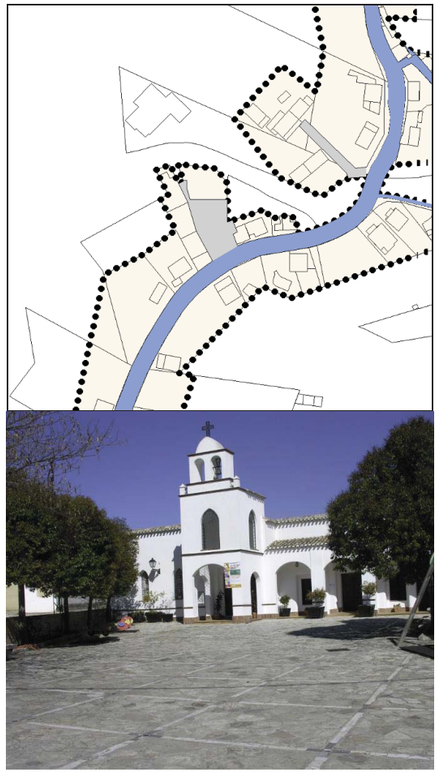
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

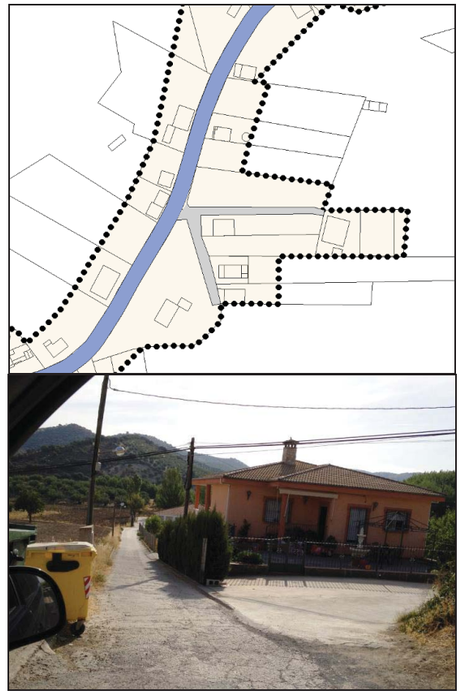
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

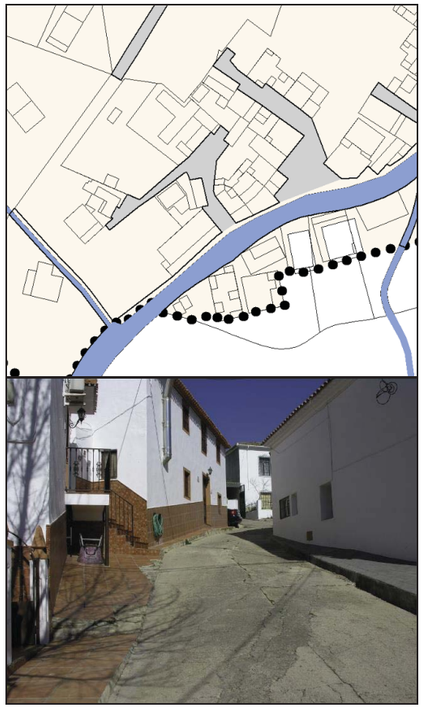
pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3







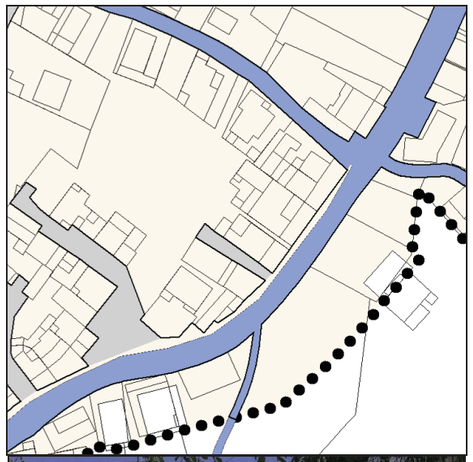
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

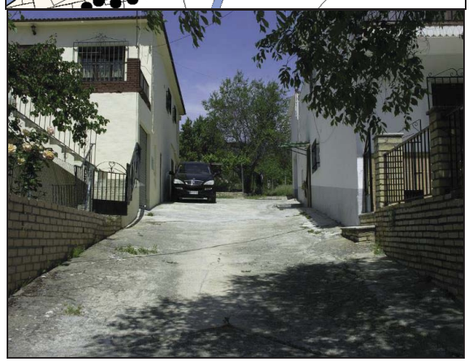
Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

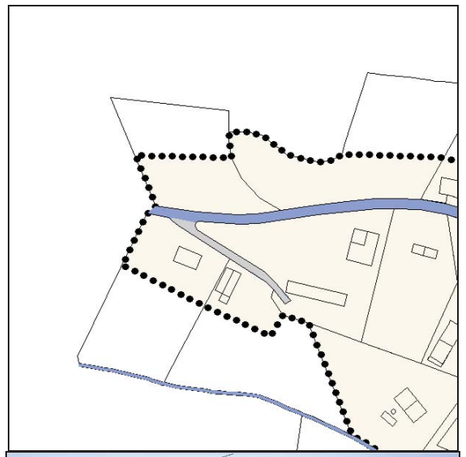
449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02







DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3

pie_firma_largo_02

La estructura de la propiedad actual basada en parcelas históricas y construcciones consolidadas desarrollan una tipología de viviendas adosadas, aisladas y adosadas exentas. La nueva ordenación pretende un crecimiento sostenible y compacto permitiendo en los vacíos urbanos, la edificación con tipología menos agresiva y de menos densidad que no exceda los límites de un crecimiento controlado y razonable como es la vivienda unifamiliar aislada.

En el ámbito delimitado como suelo urbano en Fuente Grande-Venta Las Navas, se han distinguido dos situaciones: por una parte, los terrenos consolidados por la edificación y con unas características bien definidas de ordenación, usos y aprovechamientos, y por otra parte aquellos otros terrenos que pueden catalogarse como "vacíos urbanos" porque aún están libres de edificaciones y donde será muy fácil construir dada su proximidad a los servicios básicos que pasan por su frente de fachada.

Con el objetivo de mejorar la calidad de vida en el suelo urbano, el Ayuntamiento velará para conseguir las condiciones adecuadas en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos.

- *Suelo urbano edificado.*

Para las áreas de suelo urbano consolidado en Fuente Grande-Venta Las Navas, el PGOU propone, en general, el mantenimiento de la ordenación vigente sin perjuicio de que, puntualmente, se introduzcan reajustes o de que la normativa de edificación y usos incida, modificando unos aspectos y matizando otros, en las normas particulares de uso aplicables.

Para ello se ha utilizado la normativa específica de las normas urbanísticas del PGOU, utilizando:

- Zona "Fuente Grande-Venta Las Navas", para las edificaciones que son las más antiguas y que responden a esta tipología.
- Zona Industrial, para recoger la almazara de Fuente Grande.
- Zona de Unifamiliar Aislada, con la creación de una sub-zona: UAS-3 "Fuente Grande-Venta Las Navas".

- *Suelo urbano sin edificar.*

Los vacíos que quedan integrados en el ámbito del suelo urbano se contemplan como ámbitos especialmente adecuados para diseñar sobre ellas soluciones acordes con el entorno que mantengan la baja densidad definida la compacidad necesaria que asegure la sostenibilidad del medio.

1.7.2.c. ***Parques, jardines y espacios libre públicos.***

El sistema de espacios libres públicos, parques y zonas verdes, además de dar soporte a las actividades lúdicas y recreativas que puedan desarrollar los ciudadanos al aire libre, cumple una importante función social como marco de relaciones entre diversos grupos de población, sin distinción de edad o condición socioeconómica: niños, jóvenes, adultos y ancianos que aprovechan estos espacios públicos, ajardinados o no, para jugar, pasear, descansar o conversar.

Está formado por el espacio adyacente a la Iglesia y el Centro Social y de Salud.

1.7.2.d. ***El sistema de equipamientos y servicios públicos.***

Los equipamientos existentes han quedado reflejados en el plano de ordenación pormenorizada del núcleo de Fuente Grande.

Este sistema dotacional está compuesto por la Iglesia, el Centro de usos múltiples, Centro de salud, Centro social y el Colegio Público Rural "Tiñosa"; así como los servicios infraestructurales existentes.

1.7.2.e. ***Red viaria y tráfico urbano.***

La red viaria que existe en la actualidad, es suficiente para dar respuesta a los suelos clasificados como suelo urbano, y su estado de conservación se puede considerar como aceptable.

1.8. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.

Para la tramitación de esta revisión parcial del PGOU se estará en los dispuesto en:

- Art. 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus modificaciones.
- Art. 32 "Tramitación de los instrumentos de planeamiento" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Art. 16 "Coordinación de la ordenación urbanística con las previsiones de las demás políticas sectoriales" del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por el Pleno de fecha 25 de noviembre de 2019. LO QUE CERTIFICO.

Firmado por Secretario Interventor Accidental BUJALANCE CUBILLO MARIO el 20/12/2019

pie_firma_largo_02

449648B707E46FD01BC3

Código seguro verificación (CSV) 4496 48B7 07E4 6FD0 1BC3