

ANEJO 1. MEMORIA DE INCIDENCIA TERRITORIAL

1. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

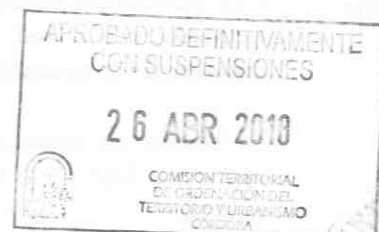
- 1.1. El sistema de asentamientos.
- 1.2. El sistema viario.
- 1.3. El sistema de espacios libres supramunicipales

2. MODELO URBANO.

- 2.1. Demanda de vivienda.
- 2.2. Vivienda protegida.
- 2.3. Necesidades de Suelo Productivo.
- 2.4. Usos Terciarios.
- 2.5. Transporte y movilidad.

3. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

- 3.1. SNU de Especial Protección por Planificación Específica.
- 3.2. SNU de Especial Protección por Planificación Territorial.
- 3.3. SNU de Especial Protección por Planificación Urbanística.
- 3.4. SNU por Protección por Riesgo.
- 3.5. SNU de carácter natural o rural.
- 3.6. Protección de Elementos singulares de interés en el medio rural.
- 3.7. Protección de las Carreteras.
- 3.8. Protección ante la Erosión del Suelo.



TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:
 - 1. MEMORIA
 - 2. NORMATIVA
 - 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 - 4. PLANOS
- TOMO II:
 - ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- ANEXO:
 - 1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO
 - 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

2. MODELO URBANO.

2.1. DEMANDA DE VIVIENDA.

La base de estudio para analizar este punto, la demanda de viviendas, no es cuantitativo sino cualitativo.

Es cierto que la población de Fuente Tójar está disminuyendo sensiblemente en los últimos años, estando actualmente en un número crítico de habitantes. De ello se podría llegar a colegir que no es necesaria vivienda nueva ya que muchas de las ubicadas en el casco se encuentran abandonadas.

Sin embargo los jóvenes que abandonan el pueblo lo hacen en gran medida porque no encuentran el tipo de vivienda que buscan, ya que entienden que las existentes son viejas e inhabitables, y en ningún caso se plantean su rehabilitación o reconstrucción

Es por ello que el plan plantea un Área de Reforma Interior residencial, la parcela de la Antigua Cooperativa, y dos nuevos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado residenciales, con el fin no solo de posibilitar la construcción de viviendas nuevas, sino además que estén posibiliten una variada tipología, posibilitando además de la vivienda entre medianera y adosadas, la pareada y la aislada.

Las zonas para la creación de vivienda nueva anteriormente mencionadas, tienen las dimensiones apropiadas para hacer creíble su puesta en carga de forma razonable.

Esta estrategia va buscando cambiar la inercia poblacional atrayendo a población nueva que rejuvenezca y revitalice el pueblo, para una vez estabilizada, se vaya buscando la regeneración del conjunto urbano consolidado.

2.2. VIVIENDA PROTEGIDA.

El Plan de acuerdo con lo previsto en el art.10.1.A b) establece reserva para la construcción de vivienda de protección. Para establecer esta reserva se han tenido en consideración los siguientes datos:

En el municipio no se ha redactado el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Si bien en el municipio la demanda de vivienda protegida es baja hay que considerar que la última ejecución de un número considerable de viviendas, las ubicadas en la entrada de la A-222 en zona sur, era vivienda protegida y están ocupadas

Fdo.- Miguel Ángel Miral

- La reserva del 30% de la edificabilidad residencial en el ÁRI de la antigua cooperativa.

- De igual forma y porcentaje se establece en los dos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.

2.3. NECESIDADES DE SUELO PRODUCTIVO.

La implantación de actividades productivas e industriales en Fuente Tójar se ha caracterizado por una lenta expansión fundamentada principalmente en el mercado exterior, sobre todo el basado en el cultivo de la aceituna, el mueble y la alimentación.

El Plan plantea respecto a las actividades productivas una estrategia basada en consolidar los suelos productivos existentes en la actualidad, y adhiriéndose al de mayor tamaño ubicado al sur, y colmatando la franja que hay entre este y el nuevo camino de Viso Campos, planear un nuevo Sector de uso Industrial.

2.4. USOS TERCIARIOS.

Las actividades terciarias se localizan dispersas en los bajos de las edificaciones del núcleo de Fuente Tójar. La actividad comercial se orienta a abastecer la demanda local, y es por ello que los comercios son de pequeño tamaño y cubren necesidades básicas como la alimentación, la salud o la economía. Para necesidades de mayor escala o especialización la población recurre a Priego de Córdoba para hacer sus compras.

Dado el actual número de población no se plantea ninguna acción por parte del plan en este sentido.

2.5. TRANSPORTE Y MOVILIDAD.

A causa de la posición periférica de Fuente Tójar y su número de habitantes, el servicio de transportes se cubre con una única línea de autobuses que tiene una parada en localizada en el plano de movilidad. La mayoría de los habitantes recurren al transporte privado para realizar sus desplazamientos.

Por otra parte el Plan opera mejorando las conexiones entre las diferentes zonas del casco, y sobre todo creando una nueva relación entre la franja suroeste, donde se localiza gran parte de la población, y la este, donde se ubican el grueso de las dotaciones. Esto se hace posible gracias a el trazado viario de los dos Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado del Plan.

Se plantea la adecuación de la urbanización a las normas de accesibilidad vigentes para favorecer los desplazamientos a pie de las personas con algún tipo de discapacidad.



TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

- TOMO I:
 - 1. MEMORIA.
 - 2. NORMATIVA
 - 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 - 4. PLANOS.
- TOMO II:
 - 1. ESTUDIO AMBIENTAL
 - 2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 - 3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
 - 4. ESTUDIO DE RIESGO
- ANEXO:
 - 1. LICITADA DOCUMENTAL
 - 2. LICITADA DOCUMENTAL

3. LA PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

3.1 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

En esta categoría se incluyen los suelos del dominio público natural, los suelos protegidos por legislación para preservación de la naturaleza, la flora y la fauna y el patrimonio histórico o cultural.

1. Por la legislación de aguas continentales .Ríos y arroyos

Este tipo de suelo incluye los cauces de los ríos Caicena y San Juan y los afluentes principales en aplicación de la Ley de Aguas, así como la ribera de los mismos con vegetación riparia de porte arbóreo.

En esta zona se prohibirá cualquier instalación o construcción que no esté directamente vinculada a la gestión del agua y a la protección y publicación de los cauces.

En esta zona será de aplicación lo previsto en Real Decreto Legislativo 1/2.001 de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 9/2.008, de 11 de enero por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1.986 de 11 de abril. Tienen consideración de suelo no urbanizable especialmente protegido el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre de 5 m de anchura.

2. Por legislación de las vías pecuarias

Sobre este suelo sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por la legislación de Vías pecuarias, ley 3/1.995, de vías pecuarias y el Decreto 155/1.998, de 21 de junio, por el que se aprueba el reglamento de vías pecuarias; así como los procedimientos de autorización marcados en la misma.

Las vías pecuarias existentes en el término no están deslindadas y son las siguientes:

- Collado del Camino de Alcaudete a Priego.
- Collado del Camino del Positillo.
- Collado del Camino Real de Granada.
- Collado del Camino de las Pozuelas.

En el término encontramos un par de descansaderos, los cuales son:

- Descansadero Abrevadero Suertes del Rey.

- Descansadero Abrevadero las Pozuelas.

3.2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

Está integrado por los suelos considerados como de especial protección por el Plan de Ordenación del Territorio de Sur de Córdoba.

Las zonas identificadas son:

1. Corredores ecológicos.

Están constituidos por un conjunto de espacios que permiten mallar el territorio agrario y mantener su biodiversidad. El único ámbito identificado son los Corredores del Río San Juan y del Río Caicena.

En los Corredores ecológicos sólo se permitirán los usos ligados a la actividad agraria extensiva, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de los márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores, las actividades recreativas, las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces, y las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

2. Árboles y arboledas singulares

Están constituidos por los perímetros de protección que se establecen en torno a árboles singulares incluidas en el inventario de la Junta de Andalucía por sus características de tamaño, forma, edad, interés histórico, cultural o rareza. Existe un único árbol singular en el término municipal que es el denominado Olivo Viejo de El Baldío, de titularidad privada.

Para la protección de estos árboles se establece una franja de cautela 25 metros en torno a los mismos. En esa franja sólo se podrá realizar edificación destinada a adecuaciones naturalísticas, recreativas y parque natural.

3. Edificaciones

Si bien el POTSurCo establece una edificación a proteger por su interés territorial, el Molino de las Salinas del Barranco, como se ha expuesto anteriormente, esta edificación ya no existe ni en las coordenadas que facilita el Plan (402422,31; 4153220,27) ni en sus alrededores, y tampoco nadie del pueblo conoce de la existencia de dicha edificación. Es por ello que lógicamente no se ha procedido a su protección.

3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El presente Plan establece dos zonas:

- El altiplano de la Mesa, por sus valores ecológicos-paisajísticos.
- El cerro al este del núcleo urbano, por sus valores paisajísticos.

Se permitirá las actuaciones de explotación agrícola y las adecuaciones recreativas restringiéndose al máximo la construcción de nuevas edificaciones. Se prohibirán edificaciones de carácter residencial

3.4. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR RIESGOS.

1. Zonas cauteladas por inundación.

Se incluyen en esta categoría los terrenos localizados en las Zonas Cautelares por inundación identificadas por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba.

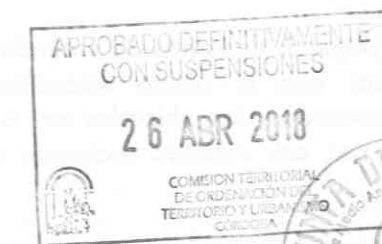
Los terrenos incluidos en este grupo podrán incorporarse al proceso urbanístico si por parte del promotor se realiza estudio hidrológico que demuestre que los suelos a ocupar no son inundables y siempre que los usos propuestos sean adecuados a la categoría de suelo y las restantes determinaciones de este Plan. A los terrenos que resulten no inundables les será de aplicación la regulación de los suelos no urbanizables limítrofes.

2. Estabilidad de los terrenos.

Tienen esta categoría de suelo los terrenos que muestran problemas de estabilidad por la presencia de fuertes pendiente o por la estructura interna de los mismos. Se identifican a nivel normativo las zonas de riesgo por estabilidad de los suelos de:

- Escarpes topográficos
- Abarrancamientos

En estas zonas no estarán permitidas nuevas edificaciones e instalaciones de ningún tipo.



3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

1. Olivar

En esta zona se permiten las edificaciones destinadas a la explotación agrícola, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución y entretenimiento de las obras públicas. Se permitirán las actuaciones de Interés Público que tengan por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos y residenciales, cumpliendo la regulación urbanística establecida. Las transformaciones se llevarán a cabo sobre terrenos roturados, no sobre terrenos forestales. Se prohibirá cualquier otra nueva construcción permitiéndose la rehabilitación y uso para residencia, alojamiento turístico o restauración de las construcciones existentes.

3.6. EL INVENTARIO DE ELEMENTOS SINGULARES DE INTERÉS EN EL MEDIO RURAL.

La antropización de que ha sido objeto históricamente el territorio municipal de Fuente Tójar, ha dejado una herencia en forma de construcciones y edificaciones, que según el momento de su realización, de su estado de conservación, ...etc. pueden considerarse como parte del patrimonio cultural edificado, etnológico o arqueológico.

El Plan incorpora la protección de los siguientes elementos:

- Como Patrimonio Arqueológico, los yacimientos de Las Cabezas y del Lucerico.
- Como Patrimonio Arquitectónico e Ingenieril, la Noria del Vado de Priego.
- Como Patrimonio Etnológico, los parajes de Todos Aires y la Cubertilla.

El Plan asume las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico a fin de conservar y poner en valor su carácter histórico.

3.7. PROTECCIÓN DE LAS CARRETERAS.

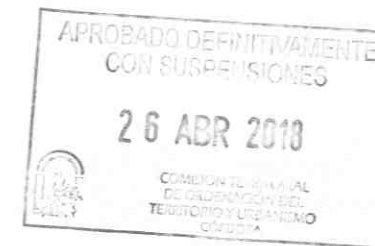
Respecto a la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable, la propuesta señala las áreas sometidas a limitaciones o restricciones de uso o edificación por las legislaciones de

En este sentido, el Plan delimita las líneas de edificación de las distintas carreteras que discurren por el término municipal, en aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía (50 metros para las carreteras autonómicas, la A 3225, y 25 para el resto de vías)

3.8. PROTECCIÓN ANTE LA EROSIÓN DE LOS SUELOS.

En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.



- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

- TOMO II:
1. ESTUDIO AMBIENTAL Y PATRIMONIAL
 2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 3. ESTUDIO DE PLANIFICACIÓN DE SUELOS
 4. ESTUDIO DE PLANIFICACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

ANEXO:

1. Memoria de justificación de la necesidad de la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable
2. Memoria de justificación de la necesidad de la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable
3. Memoria de justificación de la necesidad de la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable
4. Memoria de justificación de la necesidad de la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable

ANEXO 2. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

1. ADAPTACIÓN A LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS.
2. ABASTECIMIENTO Y ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE.
 - 2.1. Cuantificación de las demandas.
3. SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
 - 3.1. Cuantificación de las demandas.
 - 3.2. Actuaciones principales en la red de saneamiento.
4. ENERGÍA ELÉCTRICA.
 - 4.1. Cuantificación de las demandas de energía eléctrica.
 - 4.2. Centros de transformación y redes de distribución en baja tensión.
5. RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.
 - 5.1. Generación de residuos sólidos urbanos
 - 5.2. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación.

TOMO I – 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

TOMO I:

1. MEMORIA
2. NORMATIVA
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANQS.

TOMO II:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:

1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.: Miguel Ángel Morales Díaz.



FUENTE-TÓJAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

1. ADAPTACIÓN A LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

La nueva ordenación urbanística del municipio exige la adaptación de las redes de infraestructuras urbanas existentes a las nuevas condiciones de solicitud funcional.

En el siguiente apartado se realiza una descripción propositiva de las mejoras estructurales necesarias en los servicios urbanos principales para satisfacer las demandas de los nuevos crecimientos, para lo que se seguirá lo siguiente:

- En primer lugar se realizará un análisis cuantitativo de las nuevas demandas para cada sector agrupándolas por criterios zonales y temporales.
- En segundo lugar se describirá el esquema funcional en "alta" para cada infraestructura, y los ajustes estructurales que necesita cada una.
- Finalmente se describirán de forma sucinta las trazas previstas para las nuevas redes de distribución indicando los sectores a los que deberán garantizar el desarrollo infraestructural y su desarrollo progresivo.

El objetivo principal de estas propuestas es el de establecer un esquema racional y anticipado para el desarrollo infraestructural del municipio, tratando de huir de la prolongación puntual de redes para cada sector sin un criterio integral.

Lógicamente, el dimensionado y las trazas definitivas han de materializarse constructivamente en los respectivos proyectos de urbanización.



- TOMO I:**
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.
- La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Merales Díaz.

2.1. Cuantificación de las demandas.

Para plantear las soluciones infraestructurales al abastecimiento de las zonas de crecimiento del municipio, es preciso estimar, aunque sea globalmente, los incrementos en la demanda. Para cuantificar estos caudales de abastecimiento demandados se ha realizado una asignación de consumos unitarios (medios y punta) según los principales usos del suelo a abastecer.

En las tablas se adjuntan las necesidades en litros por plaza y día, y la ocupación en plazas según la edificabilidad correspondientes a cada uso. Dado que en el año 2012 se tienen datos de un consumo anual de 44.889 m³ para una población de 746 habitantes, esto significa un consumo actual de 123 m³/día y de 165 l/hab. día para uso residencial ya que en ese año no se ha producido otro uso significativo en lo referente al consumo.

Para las viviendas se considera una ocupación media por vivienda de 2,4 habitantes, de acuerdo con el parámetro aplicado por la Junta de Andalucía para el cálculo de la población a considerar para las nuevas viviendas en aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

DEMANDAS UNITARIAS ABASTECIMIENTO

Uso	Ocupación (m ² t/plaza)	Consumos (l/plaza y día)
Primera residencia	45	165
Actividades productivas	60	100
Comercial	40	100
Hotelero	40	300
Dotacional	60	60

En la tabla adjunta se presentan resumidamente las demandas consuntivas previstas para cada una de las zonas de crecimiento.

El incremento esperado de los consumos actuales para el 100% de desarrollo del PGOU se estima en un caudal diario de 204 m³/día.

Por lo tanto, estas demandas suponen un incremento significativo en los consumos actuales, consecuentemente el sistema de abastecimiento general al municipio ha de adaptarse de forma estructural.

2.2. Actuaciones principales en la red de abastecimiento.

En el momento de diagnóstico se realizaba una prolija descripción de las características técnicas de las instalaciones de abastecimiento principales del municipio y se presentaban las conclusiones respecto su capacidad operativa.

Una vez cuantificadas de forma global las necesidades de abastecimiento de las nuevas zonas de crecimiento, se proponen a continuación las actuaciones estructurales y de estrategia que desde el punto de vista municipal se estiman necesarias para cubrir las nuevas demandas.

Nuevas redes de distribución. Se trata de nuevas redes de distribución que, con apoyos puntuales del sistema existente, incorpora los nuevos crecimientos. Esta propuesta permite no sólo que se abastezcan estos nuevos desarrollos, sino que las condiciones de abastecimiento del resto del municipio mejoren no sólo en garantía sino también en presión y calidad.

Mejora de la capacidad de almacenamiento del núcleo con objeto de que pueda distribuirse en las horas punta y bombearse en las horas valle de consumo eléctrico.

Aumento de la capacidad de regulación local y en la dotación de un cinturón de abastecimiento del núcleo principal, mediante el refuerzo de redes o mediante nuevas arterias hasta las zonas de crecimiento urbanístico.

SUELO RESIDENCIAL ABASTECIMIENTO

Sector	Total Viviendas	Total demanda (m ³ /día)
Antigua Cooperativa	38	15,05
Crecimiento Este	38	15,05
Crecimiento Sur	46	18,22

Nuevo consumo estimado TOTAL 48,32

SUELO INDUSTRIAL ABASTECIMIENTO

Sector	Edificabilidad m ²	Total demanda (m ³ /día)
SUO - Industrial	18.676,01	31

Nuevo consumo estimado TOTAL 31

Con lo que el incremento total solicitado por el crecimiento contemplado en con el PGOU sería de 48,32 m³/día + 31 m³/día = **79,32 m³/día**.

Por tanto la demanda total previsible, incluyendo la demanda total sería, 123 m³/día + 79,32 m³/día = **202,32 m³/día**.

2.2. Cuantificación de la capacidad de almacenamiento de agua potable.

El cálculo de los depósitos de almacenamiento de agua arrastra los errores del apartado anterior, abastecimiento de agua. Es por ello que la capacidad mínima de los mismos se justifica de la siguiente manera: La capacidad total de los depósitos de agua en el municipio es la siguiente:

Depósito de bombeo. Paraje los Prados. Capacidad: 20 m³
 Depósito de abastecimiento. Cerro El Tesorillo. Capacidad: 900 m³
 Depósito de abastecimiento. Tintoreros (Parc. 3-80) Capacidad: 60 m³

La capacidad existente total de todos los depósitos es por lo tanto de **980 m³**.

El consumo punta será dos veces con cuatro el consumo medio, con lo que tenemos:

Consumo punta = 194,79 m³/día x 2,4 = 467,50 m³/día

Capacidad mínima depósitos = consumo punta x 1,5 días = 467,50 m³/día x 1,5 días = **701,24 m³**

Por tanto, la capacidad actual de almacenamiento, calculada en 980 m³ es superior a la mínima necesaria para cubrir las futuras demandas establecidas en el PGOU, 701,24 m³.



- TOMO I:
 1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:
 1. ESTUDIO DE VIABILIDAD
 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ARROYO.
 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 6. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 7. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 8. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 9. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 10. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 11. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 12. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 13. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 14. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 15. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 16. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 17. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 18. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 19. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 20. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 21. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 22. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 23. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 24. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 25. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 26. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 27. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 28. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 29. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 30. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 31. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 32. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 33. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 34. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 35. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 36. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 37. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 38. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 39. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 40. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 41. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 42. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 43. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 44. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 45. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 46. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 47. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 48. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 49. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 50. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 51. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 52. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 53. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 54. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 55. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 56. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 57. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 58. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 59. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 60. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 61. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 62. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 63. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 64. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 65. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 66. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 67. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 68. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 69. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 70. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 71. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 72. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 73. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 74. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 75. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 76. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 77. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 78. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 79. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 80. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 81. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 82. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 83. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 84. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 85. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 86. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 87. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 88. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 89. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 90. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 91. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 92. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 93. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 94. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 95. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 96. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 97. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 98. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 99. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO
 100. ESTUDIO DE VIABILIDAD SUELO URBANO DEL NÚCLEO

3.1. Cuantificación de las demandas.

La red de recogida de aguas pluviales de cada sector habrá de dimensionarse de forma particular teniendo en cuenta las condiciones topográficas de los suelos y su ordenación específica, de la cual dependerá su coeficiente de escorrentía. Con un objeto puramente orientativo se ha estimado previamente el caudal de pluviales a evacuar por la urbanización de cada una de las zonas de crecimiento en función de los periodos punta en los que se produce la máxima evacuación de agua, así como los caudales mínimos en los que debe mantenerse la circulación de agua para evitar la sedimentación.

Para la determinación del caudal de pluviales se ha empleado la siguiente expresión:

$QP = c \times I \times S$, siendo:

c = coeficiente de escorrentía medio.

I = Intensidad de lluvia en litros por segundo y hectárea correspondiente a la máxima precipitación para un periodo de retorno dado y la duración correspondiente al tiempo de concentración. Se ha estimado 120 l/s y Ha.

S= Superficie de las zonas afluentes al punto considerado, en hectáreas.

En las tablas adjuntas se presentan las demandas de vertido de aguas residuales previstas para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado. Para cuantificar los vertidos de aguas residuales se ha estimado un 90 % como porcentaje de retorno de las demandas de abastecimiento, con lo que al igual que para la red de abastecimiento se ha realizado una asignación según los principales usos, ya descritos en el apartado de abastecimiento.

Los nuevos vertidos de aguas residuales y pluviales según las zonas geográficas de crecimiento se resumen en la tabla adjunta.

Sector	Total Viviendas	PLUVIALES/RESIDUALES		
		Abastecimiento (m ³ /día)	Vertido Residuales (m ³ /día**)	Vertido Pluviales (m ³ /día)
Antigua Cooperativa	38	64	58	364
Crecimiento Este	38	64	58	364
Crecimiento Sur	46	76	68	440
Nuevo consumo estimado TOTAL		204	184	1168

Sector	Edificabilidad m ²	PLUVIALES/RESIDUALES		
		Abastecimiento (m ³ /día)	Vertido Residuales (m ³ /día**)	Vertido Pluviales (m ³ /día)
SUO INDUSTRIAL	18.676,01	31	28	662
Nuevo consumo estimado TOTAL		31	28	662

** Se considera un porcentaje del 90 % de retorno.

3.2. Actuaciones principales en la red de saneamiento.

En la actualidad la red existente es unitaria, tal y como se describe en el documento de información. Dicha red cumple estrictamente con la demanda actual.

Para absorber las nuevas demandas, la propuesta que se plantea en el Plan, trata de instalar una nueva red separativa de aguas pluviales paralela a la red principal instalada en 2009, todo ello atendiendo a las especificaciones del Documento Básico HS 2 Recogida y Evacuación de Residuos del Código Técnico de la Edificación.

La financiación de estas actuaciones podrá ser participada por las distintas administraciones públicas afectadas y en su caso por los sectores urbanizables directamente beneficiados, en porcentajes a determinar con posterioridad, en los instrumentos de planificación de infraestructuras que se elaboren al respecto.

Para los nuevos suelos de uso industrial se plantean una serie de colectores separativos que acometen en el inicio del tramo de saneamiento urbano, debido a su proximidad.

Para el tratamiento de las aguas fecales se prevé una planta de depuración de aguas en las antiguas alpechineras en desuso; sitio ideal porque transcurre cerca del recorrido actual de saneamiento y por el fácil acceso ya que se encuentra a la derecha en sentido Zamoranos en la carretera CO 233.



- TOMO I:
 1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:
 1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- ANEXO:
 1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz



4. ENERGÍA ELÉCTRICA

4.1. Cuantificación de las demandas de energía eléctrica.

Para la determinación de las demandas se ha tenido en cuenta el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, la ITC-BT-10 sobre Previsión de Cargas para suministros en Baja Tensión y la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.

DEMANDAS UNITARIAS ENERGÍA ELÉCTRICA

Uso	Cargas (W/m ² t o W/viv)	Simultaneidad
Primera residencia	9.200	$K_s = (15,3 + (n-1) \cdot 0,5) / n$
Actividades productivas	75 - 100	1,00
Comercial	100	1,00
Hotelero	125	1,00
Dotacional	50	1,00

Resumidamente estas demandas pueden agruparse según las zonas geográficas de crecimiento, tal como se aprecia en la tabla adjunta.

Estas demandas de energía, de 2.441 KW, suponen un incremento significativo en los consumos actuales, consecuentemente el sistema de alimentación de energía eléctrica en alta tensión ha de adaptarse y ampliarse. Para ello es fundamental realizar un estudio conjunto de las demandas previsibles para determinar si es necesario ampliar la subestación.

A efectos de obtención de la nueva demanda en subestación que precisa el desarrollo del PGOU de Fuente Tójar, se aplican los coeficientes que establece la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, por la que:

SUELO RESIDENCIAL

Sector	Total Viviendas	Simultaneidad	Potencia Total KW
Antigua	38	0,602	210
Cooperativa			
Crecimiento Este	38	0,602	210
Crecimiento Sur	46	0,602	255

Nuevo consumo estimado TOTAL

675

SUELO INDUSTRIAL

Sector	Edificabilidad m ² t	Simultaneidad	Potencia Total KW
SUO INDUSTRIAL	18.730,08	1,00	1.873

Nuevo consumo estimado TOTAL

1.870

RESUMEN POTENCIAS TOTALES DEMANDAS PGOU

CARGAS	Coefi ciente	Potencia total KW	Potencia total KVA
Carga Prevista en CGP	1,00	2.441	3.051
Previsión en B.T.	0,80	1.952	2.440
Previsión en CC.TT.	0,80	1.562	1.953
Previsión en M.T.	0,80	1.250	1.563
Previsión en Subestación	0,85	1.062	1.328

4.2. Centros de transformación y redes de distribución en baja tensión.

En general, cada sector de suelo urbanizable tendrá que prever su conexión y tramo correspondiente de red en media tensión además de los centros de transformación correspondientes según la previsión de cargas y ordenación propuesta.

De la misma forma en los proyectos de urbanización de dichos sectores se deberá prever el desmantelamiento de las redes aéreas en media y baja tensión que les afecten.

Igualmente, una vez determinada con exactitud la demanda eléctrica de cada sector, se tendrá que prever la ejecución posterior

de una red de distribución en baja tensión que llegue a los puntos de consumo finales.



5.1. Generación de residuos sólidos urbanos.

El Ayuntamiento de Fuente Tójar tiene cedidas plenamente las competencias en cuanto a la gestión de los residuos producidos en el municipio. EPREMASA (Empresa Provincial de Residuos y Medio Ambiente, perteneciente a la Diputación de Córdoba) es la encargada de prestar servicio a este municipio, siguiendo las directrices dadas en el Plan Director Provincial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la provincia de Córdoba.

El Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Urbanos de Andalucía recoge un coeficiente de generación de residuos para el conjunto de la provincia de Córdoba es de 1,12 kg/hab./día, a su vez distingue dos zonas de gestión de residuos dentro del ámbito provincial: La Zona Sur cuenta con una Planta de Aprovechamiento y Valorización de R.S.U. en el municipio de Montalbán, y cinco estaciones de transferencia ubicadas en Fuente Palmera, Rute, Nueva Carteya, Priego de Córdoba y Montoro. La Zona Norte, por su parte, cuenta con una Instalación de Gestión de R.S.U. en el municipio de Dos Torres, así como con cuatro estaciones de transferencia en Peñarroya-Pueblonuevo, Villaharta, Conquista y Cardeña.

El desarrollo del PGOU para los próximos 8 años plantea un aumento máximo en la población total del municipio de 444 personas.

Teniendo en cuenta este crecimiento, debido al desarrollo del PGOU, deberán adoptarse las siguientes líneas de intervención:

- a) Dotación, en las nuevas zonas de crecimiento, de contenedores de residuos sólidos urbanos y recogida selectiva, dimensionados según los porcentajes empleados actualmente en el término municipal de Fuente Tójar.
- b) Adaptación de las líneas de transporte y vehículos al aumento de la producción de residuos.
- c) Los residuos generados serán transportados a la planta de transferencia, para la compactación de residuos orgánicos y de envases, existente en el municipio de Priego.

- a) Aumento de número de contenedores: Se realizará en paralelo al desarrollo, urbanización y puesta en servicio de los sectores urbanizables.
- b) Adaptación de líneas de transporte y vehículos. Acorde a la nueva demanda de contenedores y zonas de crecimiento del municipio, para lo que se atenderán las recomendaciones de la empresa gestora del servicio.
- c) Punto limpio. La ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en la Sección 3ª trata sobre la Gestión de los Residuos, y concretamente en el artículo 103 se refiere a los Puntos Limpios. En este artículo se establece que la implantación de puntos limpios se regulará según lo establecido en el plan director de gestión de residuos sólidos de la provincia de Córdoba.

Consultado el citado documento, y según el artículo 5.3.3, en el municipio de Fuente Tójar no se estima necesaria la reserva de terrenos para la implantación de un punto limpio, ya que se dispone de uno para dar cumplimiento a la normativa vigente.



5.2. Justificación de la suficiencia de las infraestructuras previstas y programación.

En el presente apartado se resume la suficiencia de las actuaciones previstas para absorber e incremento de generación de residuos sólidos urbanos:

- TOMO I:
 - 1. MEMORIA
 - 2. NORMATIVA
 - 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 - 4. PLANOS.
- TOMO II:
 - 1. ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS
 - 2. ESTUDIO DE SUSTENTABILIDAD
 - 3. ESTUDIO DE CALIDAD DEL URBANO EL CAÑUELO.
- ANEXO:
 - 1. ESTUDIO DE SUSTENTABILIDAD
 - 2. ESTUDIO DE CALIDAD DEL URBANO EL CAÑUELO.

TOMO I - 1. MEMORIA
 Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



La citada documentación en su totalidad no se ha sometido a las actuaciones de la Ley del Sello Oficial de la Diputación Provincial de Córdoba, el secretario Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar, a la de mayo de 2018.
 Fuente: Infratec Ingeniería Municipal

ANEJO 3. RESUMEN EJECUTIVO

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

- TOMO II:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.



1. SITUACIÓN DE PARTIDA. DINÁMICAS PRINCIPALES QUE SE DETECTAN EN EL MUNICIPIO DE FUENTE-TÓJAR.

LA REORGANIZACIÓN VIARIA DE LA COMARCA.

Actualmente el territorio de Fuente Tójar se articula en torno a un eje viario principal, la carretera A-3225 que relaciona el municipio con Castil de Campos y Almedinilla al sur y con Zamoranos-Baena y la A-333 al norte; existe una relación secundaria desde el norte, mediante la CO-7205, con Priego.

La mencionada A-333 va a cobrar una mayor importancia de la que hasta ahora ha tenido ya que va a articular la comarca con la carretera N-432 Córdoba Granada en el extremo norte del término municipal. Se prevé que esta vía se consolide como un interesante eje en dirección norte que conectará tanto con la autovía Lucena-Jaén como con la autovía Córdoba - Granada a escasos kilómetros del límite del término municipal.

La posición territorial de Fuente Tójar hace que se encuentre muy cercana a Priego y a una relativa distancia de Baena, Alcaudete y Alcalá la Real.

Por otra parte los barrancos del río Caicena y San Juan, al este, hace que la relación territorial del municipio se corte en esta dirección y es por ello que las carreteras CP-40, en dirección noreste, y C-7203 que llega a Todos Aires y la Cubertilla, se constituyan como vías en fondo de saco.

PROCESOS DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

El territorio del Término Municipal de Fuente Tójar no ha sufrido ningún proceso agresivo de ocupación, encontrando únicamente dos parajes en los cuales se ha producido hace ya tiempo unos pequeños asentamientos cuya edificación tenía como origen el cultivo del campo, y que hoy en día sigue teniendo en gran parte esa función.

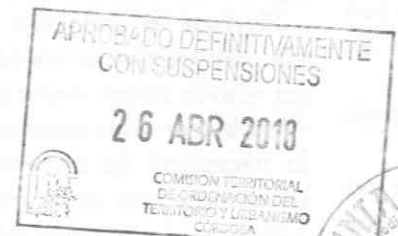
En el resto del término se pueden localizar escasas edificaciones aisladas, la mayoría de ellas pequeñas construcciones de apoyo a las actividades agrarias.

PROCESOS EN EL NÚCLEO DE FUENTE TÓJAR.

El núcleo urbano de Fuente Tójar es bastante compacto y desde su origen, en él se compatibilizaron las residenciales e industriales y productivas de pequeña

Sin embargo el crecimiento de estas últimas, sobre todo las relacionadas con la producción olivarera, ha obligado la salida del núcleo de las mismas, localizándose en suelo cercanos al mismo pero sin buscar una continuidad.

Es por ello que actualmente nos encontramos en el centro del pueblo y considerable vacío urbano que es el resultado del abandono de las instalaciones de la Antigua Cooperativa. El plan reordena este espacio mediante el único ARI que contempla, para destinarlo al uso residencial.



- TOMO I - 1. MEMORIA**
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
1. ESTUDIO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
 2. ESTUDIO DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO EL CENILLO.
- ANEXO:**
1. Licitud de documentación de los parajes por mi persona.
 2. Licitud de documentación de los parajes por el Secretario Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 23 de marzo de 2018.
- Foto: Miguel Ángel Moralena/Eliaz.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

2. LOS OBJETIVOS DEL PLAN

APROVECHAR LA RELACIÓN CON LA A-333.

Desde una visión territorial, la futura transformación del camino del Cañuelo en carretera, tal como establece el POTA y el POTSURCo, relacionará de forma más fluida el municipio con el territorio, sobre todo si tenemos en cuenta la cercanía del futuro trazado de la autovía Córdoba-Granada.

Es por ello que el Plan es sensible a ello tanto en su trazado viario como en la creación de un sector industrial que apoyado en la mejora de las comunicaciones, dinamice la actividad productiva de Fuente Tójar.

PROCURAR UN MODELO DE CIUDAD COMPACTA Y DENSA; BASADA EN LA PUESTA EN VALOR DE LA CIUDAD EXISTENTE Y LA INTEGRACIÓN DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.

- Mantener en las áreas consolidadas con carácter general las tipologías y densidades existentes.
- Conservar el paisaje urbano de las áreas consolidadas.
- Favorecer la reurbanización de los espacios públicos degradados y la sustitución de los usos industriales obsoletos internos al pueblo.
- Articular y conectar, en la medida de lo posible, las distintas áreas urbanas mediante la definición de los elementos básicos del viario interior de estas áreas y sus necesarias reformas para conectarlos con el viario general de la ciudad evitando situaciones de "fondo de saco" y áreas de difícil registro.
- Mejorar las comunicaciones entre los distintos barrios, creando nuevos flujos de relación interna.
- Contemplar dentro de la ordenación de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables las posibilidades de continuidad de los viales existentes tratando de favorecer la comunicación entre las distintas zonas.
- Incorporar dotaciones verdes y equipamientos que articulen la ciudad consolidada y las nuevas extensiones.
- Establecer como criterio general de ordenación la consideración de los espacios libres y las zonas peatonales como parte de una red integradora de las distintas zonas, fomentando la continuidad de itinerarios verdes alternativos o complementarios a los principales ejes viarios.

DISTRIBUIR USOS Y ACTIVIDADES ASEGURANDO EL EQUILIBRIO FUNCIONAL Y LA INTEGRACIÓN SOCIAL; ADECUADOS A LAS CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, FUNCIONALES Y PAISAJÍSTICAS.

Así como al suelo de acuerdo con las potencialidades de las distintas zonas próximas al núcleo urbano como receptoras del crecimiento urbano. Considerando especialmente su aptitud como soporte de

los distintos usos previstos en razón tanto de su posición como de los usos implantados o previstos en su entorno.

- Ofertar nuevos suelos para empresas e industrias pequeñas locales que animen a la implantación de empresas auxiliares o complementarias en relación con las existentes y al traslado de actividades inadecuadas dentro del núcleo urbano de Priego.
- Proponer una distribución de usos globales que permita la compatibilidad de usos y la riqueza funcional y espacial al tiempo que garantice la separación de usos incompatibles como pueden ser el industrial y el residencial reservando suelos adecuados para cada uso global.

CONSERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL

- Proteger y conservar el patrimonio cultural tanto construido como medioambiental.
- Control de la imagen y morfología urbana de los nuevos crecimientos.
- Mejora de la accesibilidad al Casco Urbano.

PROCURAR UNA CIUDAD BIEN EQUIPADA.

- Establecer los servicios urbanísticos y equipamientos mínimos indispensables para cada área de forma que se garantice la reserva necesaria de suelo y en la ubicación más adecuada.
- Prever las nuevas dotaciones de carácter general en puntos significativos dentro de la estructura urbana.
- Plantear la definición de un nuevo sistema verde en el que se integren los elementos naturales del entorno, los parques existentes y las nuevas zonas verdes propuestas.
- Establecer unas condiciones mínimas de urbanización considerando la necesidad de aumentar el espacio peatonal y la plantación de arbolado en los viales para los nuevos suelos de crecimiento.
- Asegurar la dotación adecuada en las nuevas actuaciones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

GARANTIZAR LA MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO LA HABITABILIDAD DE FUENTE TÓJAR Y DE SU ENTORNO PRÓXIMO.

- Fomentar la relación entre el núcleo los barrancos del río Caicena y San Juan, así como de los parajes de Todos Aires y Caicena.
- Potenciar la puesta en valor de los elementos y lugares de interés arqueológico y natural que se encuentran en el territorio, tales como la noria del Vado de Priego, el Yacimiento de las Cabezas y el Lucerico, y el olivo viejo del Baldío.

DISMINUIR LOS RIESGOS AMBIENTALES.

- Disminuir los riesgos ambientales existentes delimitando zonas de protección cautelar por riesgos de inundación y riesgo de estabilidad de los suelos; las actuaciones que se prevean para las zonas con alta peligrosidad requerirán de estudios geotécnicos previos.

- Inventariar los cauces con riesgo de inundación y prever medidas para evitarlo.
- Mantener la red de caminos, impidiendo su ocupación o vallado y preservar el sistema de acequias e infraestructuras de riego.

ATENDER LAS DEMANDAS DE VIVIENDA SOCIAL.

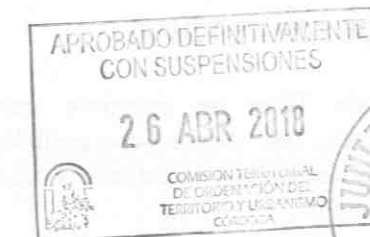
- Asegurar una reserva de viviendas ajustada al crecimiento poblacional y la demanda existente.
- Establecer reservas para la construcción de viviendas acogidas a régimen de protección.

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y DOMINIOS PÚBLICOS LOCALIZADOS EN EL MUNICIPIO

- Potenciar la mejora y el uso recreativo de la red de vías pecuarias y de caminos del municipio, tratando de establecer una red de itinerarios pública conectada con la red de espacios libres urbanos.
- Mantener la protección de los elementos naturales y establecer las medidas oportunas para impedir procesos de transformación indeseables de los suelos.
- Incorporar medidas de protección para ámbitos de especial valor paisajístico asociados a relieves singulares y cercanos al casco.
- Favorecer la regeneración de la vegetación de ribera y el uso recreativo del río Caicena y San Juan.
- Utilizar la riqueza geomorfológica como recurso cultural, dado su alto valor científico y didáctico, para incrementar la capacidad de atracción global del territorio
- Controlar las actuaciones sobre los suelos agrícolas productivos, impidiendo la transformación sistemática de los mismos y restringiendo lo nuevos usos y edificaciones que puedan afectar negativamente a las zonas agrícolas.
- Permitir y regular las actuaciones de carácter puntual, instalaciones o edificaciones, que sean necesarias para el adecuado funcionamiento de las labores agrícolas.

PREVER INFRAESTRUCTURAS QUE ATIENDAN LAS DEMANDAS EXISTENTES Y FUTURAS CON CRITERIOS DE ECONOMÍA, FUNCIONALIDAD Y EFICACIA.

- Prever las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento necesarias para las demandas actuales y las previstas por el planeamiento.
- Prever las infraestructuras de energía necesarias para las demandas actuales y las previstas en el planeamiento.



3. LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El objetivo básico de esta memoria es la descripción sintética de la propuesta de ordenación planteada por el Plan General para la totalidad del término municipal de Fuente Tójar.

Como toda propuesta urbanística, la que aquí se formula pretende una coherencia interna basada en la vinculación e interrelación de los distintos componentes que integran el territorio y la ciudad. Así, la propuesta de estructura general del municipio está en relación directa con la propuesta de clasificación de los suelos urbanos y urbanizables o con la calificación del Suelo No Urbanizable. Del mismo modo, el sistema viario planteado para el núcleo está directamente relacionado con las propuestas de reforma y de crecimiento.

Esta interrelación entre las distintas cuestiones que debe abordar el planeamiento, no significa que no se puedan alterar algunas de ellas y las propuestas básicas sigan teniendo coherencia, sino que en el momento de analizar su contenido es necesario considerar esta interrelación y que en definitiva, toda adopción de decisiones en cuestiones complejas como el territorio y la ciudad supone priorizar unos posibles resultados frente a otros, unas ventajas frente a otras o unos perjuicios frente a otros.

A los efectos de poder explicar y justificar la propuesta esta memoria se divide en los siguientes apartados:

1. La ordenación del núcleo urbano de Fuente Tójar, en el que se describen y justifican las principales propuestas para la futura ordenación y especialmente: las bases del nuevo sistema viario; las mejoras sobre los sistemas de espacios libres y equipamientos; y la propuesta de crecimiento y reforma residencial e industrial, su localización y dimensionamiento.

2. La ordenación de áreas destinadas a actividades productivas, capítulo en el que se presentan las diferentes propuestas de ordenación de los suelos con aptitud para acoger actividades productivas.

3. Los Parámetros Globales de la ordenación, que expresan cuantitativamente las propuestas del Plan General en relación con los usos e intensidades propuestos.

4. El régimen urbanístico del suelo en relación con el cumplimiento de lo establecido en el artículo 45 del POT y la determinación del régimen urbanístico de cada área urbana o con destino urbano derivada de la ordenación realizada.

5. La regulación del Suelo No Urbanizable, en el que se detalla la ordenación y protección del Suelo No Urbanizable, y se describen las

distintas zonas previstas para éste, y las medidas de protección que se proponen para el patrimonio natural-rural.

6. Y por último, las propuestas del Plan y el medio ambiente, en el que se analizan con carácter preliminar los impactos, positivos y negativos, que las determinaciones desde la propuesta podrían tener sobre el medio ambiente de Fuente Tójar.



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA.
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

- TOMO II:**
1. ESTUDIO DE ORDENACION TERRITORIAL.
 2. ESTUDIO DE ORDENACION URBANA Y RURAL.
 3. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.

- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 2. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 3. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 4. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 5. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 6. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 7. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.
 8. ESTUDIO DE ORDENACION DEL SUELO URBANO Y RURAL.

TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

4. CRITERIOS GENERALES Y PROPUESTAS PARA EL NUCLEO URBANO DE FUENTE TÓJAR.

La propuesta elaborada para el núcleo urbano de Fuente Tójar trata de dar respuesta de manera integrada al conjunto de objetivos marcados en la fase de Diagnóstico, Objetivos y Estrategias. En el contexto del planeamiento urbanístico se entiende por integración a la utilización conjunta y coordinada de los instrumentos que la legislación de suelo pone a disposición del planeamiento para el desarrollo de los fines que esta propia legislación le establece.

La propuesta se apoya inicialmente en la definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo, ya que son estos los que realmente definen la forma urbana pretendida y explican suficientemente la imagen final de ciudad proyectada, complementando y matizando las propuestas mediante los dos últimos instrumentos, equidistribución y programación.

En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación del núcleo de Fuente Tójar, así como una mejora en la calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que soportará el crecimiento urbano.

El modelo urbano que pretende el Plan se caracteriza por la formación de una ciudad compacta, densa, accesible y bien comunicada entre las distintas zonas, donde la localización de usos y actividades favorezca la integración social, asegurando el adecuado nivel de servicios y dotaciones a todos ellos.

Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema viario y el sistema de espacios libres. El sistema viario es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el núcleo y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de articular el espacio urbanizado con las características naturales, topográficas, de vegetación e hidrográficas del territorio soporte.

El núcleo de Fuente Tójar está conformado por una morfología de grandes manzanas que van ordenando una tipología edificatoria tradicional de muros de carga paralelos a fachada y con patios traseros. Muchos de ellos de grandes dimensiones. Todo ello creado un espacio tradicional caracterizado por el equilibrio de dos conceptos en sus relaciones: la compatibilidad y el esponjamiento.

En relación a la configuración del borde del núcleo urbano, los suelos urbanizables sellan las traseras de la zona sur y por tanto posibilitando sin embargo la relación transversal a

El necesario crecimiento urbano se concibe en la propuesta como una oportunidad para lograr la conexión entre zonas inconexas, apoyando así la mejora de la articulación pretendida. El desarrollo pormenorizado realizado en la ordenación de las zonas de nuevo crecimiento, se justifica, precisamente, en la imposibilidad antes indicada de separar ordenación general y ordenación local, ya que son los viarios y los espacios libres propios de las zonas de crecimiento los que sirven además para trabar la ciudad consolidada y su periferia.

La propuesta incluye la definición del régimen urbanístico del suelo en el Plan, o lo que es lo mismo, la clasificación del suelo. Los criterios aplicados han sido: el estricto seguimiento de los criterios legales para delimitar el Suelo Urbano Consolidado; la consolidación de las actuaciones de planeamiento en curso de ejecución, que quedarán subsumidas en el nuevo Plan para evitar interferencias en su desarrollo; la delimitación como parte de las áreas de reordenación y crecimiento de las zonas no consolidadas de suelo urbano que habiendo sido ya clasificados como tales no cuentan con todos los servicios básicos; y la clasificación como suelo urbanizable del suelo de nuevo crecimiento.

A continuación se explican los distintos aspectos de la propuesta de manera pormenorizada.

4.1 LA CIUDAD CONSOLIDADA.

- El Plan General apuesta por una ciudad concentrada, típicamente mediterránea, basada en la calle y en la integración de usos. Para ello se parte de la ciudad construida, del reconocimiento de la red de calles existentes y del mantenimiento de la residencia como el aglutinante de los usos urbanos.

- Mantenimiento de los usos existentes. El Plan actúa de forma general con el criterio de mantenimiento del uso consolidado y con el de transformación del uso cuando éste se revela como obsoleto o inadecuado en relación con los usos residenciales, la prestación del servicio o la protección del patrimonio. En un caso como Fuente Tójar la transformación de usos es siempre puntual y tiene que ver con vacíos o lugares ocupados por instalaciones inadecuadas con los usos del entorno como almazaras, almacenes, etc.

- Mantenimiento de las condiciones de edificación. El Plan plantea el mantenimiento de la ciudad construida mediante la conservación de la ordenanza vigente, evitar el incremento de edificabilidad y el aumento de la altura de la edificación.

- Articular el centro con los nuevos crecimientos. El crecimiento residencial de la ciudad ha llevado aparejado la extensión del área urbana principalmente hacia el Sur-Este.

- Un modelo de relación alternativo al vehículo rodado.

- Favorecer la movilidad a pie.

- Atención en los objetivos de sostenibilidad y mejora de la calidad urbana y ambiental que también se traducen en el Casco en medidas y propuestas concretas sobre accesibilidad, peatonalización y aparcamientos, tendentes a disminuir el tráfico.

4.2. LAS ÁREAS DE CRECIMIENTO Y REFORMA URBANA EN EL NÚCLEO DE FUENTE TOJAR

Si atendemos únicamente a una cuestión cuantitativa, a la evolución poblacional, no solo no es necesario en un principio el crecimiento urbano, sino que probablemente sobran muchas de las viviendas existentes.

Sin embargo este plan plantea una estrategia basada en cuestiones cualitativas ya que si bien a parte de la población joven de Fuente Tójar le gustaría quedarse a vivir en su pueblo, considera que las casas que hay son viejas y no cubren sus necesidades y no se plantean ni su rehabilitación ni su renovación.

Es por ello que parece necesaria posibilitar la creación de vivienda nueva y con un amplio abanico de tipologías, que además de la vivienda entre medianeras y adosada, tenga en cuenta la vivienda unifamiliar pareada y aislada.

Por otra parte, al tratarse Fuente Tójar de un pueblo pequeño, en donde los propietarios de suelo no son propensos a entender el desarrollo urbanístico, es conveniente plantear varios ámbitos para el crecimiento urbano, de pequeño tamaño y abarcables de forma fácil.

Además también se plantea la necesidad de la creación de un sector de suelo Urbanizable Ordenado para cubrir las necesidades de implantación de tejido industrial. El asfaltado reciente del camino de Viso Campos posibilita apoyar en él este sector industrial que gracias a que parte de la urbanización es esta carretera, podría ejecutarse con cierta rapidez.

De esta forma las áreas de reforma y crecimiento que plantea el Plan son las siguientes:

- Área de Reforma Interior de la Antigua Cooperativa, destinado a uso residencial.
- Sector de suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial que se localiza entre la calle Castil de Campos y la salida este del pueblo por la CO 7203, donde se ubican las dotaciones públicas.

TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

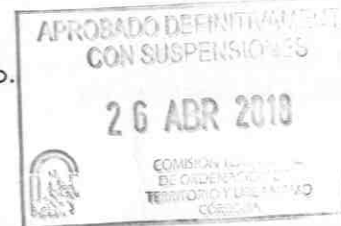


- TOMO I:
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

- TOMO II:
1. ESTUDIO DE PLANIFICACION URBANÍSTICA
 2. ESTUDIO DE VIABILIDAD SOCIAL
 3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICA
 4. ESTUDIO DE VIABILIDAD AMBIENTAL

ANEXO:

1. LICITADA DOCUMENTACION
2. LICITADA DOCUMENTACION



- Sector de suelo Urbanizable Ordenado de uso residencial, localizada en la bolsa de suelo al sur del casco entre las calles Castil de Campos y la Cruz.
- El sector de Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial que se ubica a lo largo del camino de Viso Campos en su lateral sur.
- El plan también prevé un sector de Suelo Urbanizable no Sectorizado entre estos dos últimos sectores.

4.3 EL SISTEMA VIARIO Y DE MOVILIDAD

La infraestructura viaria.

Dado el escaso tamaño de Fuente Tójar y su origen agrario, el casco se encuentra vertebrado por los antiguos caminos que hoy son las carreteras que lo atraviesan. La principal de ellas es la A 3225 que tiene dirección norte-sur y conecta al pueblo con Zamoranos en la A 333 y con Almedinilla respectivamente. Una conexión auxiliar es la CO 7205 que trae la dirección de Priego.

Las otras dos carreteras existentes son fondos de saco ya que terminan en los barrancos del río Caicena y San Juan, la CP 40 en dirección norte, y la CO 7203 que llega hasta Todos Aires y la Cubertilla.

Sin embargo este estado de relativo alejamiento de las comunicaciones ha de cambiar según lo establecido en el POTA ya que se establece en él la reconversión en carretera del camino del Cañuelo, que conectaría a Fuente Tójar en la distancia más corta con la A 333, en el punto medio de la variante del Cañuelo, y, a través de esta, en un futuro con la autovía Córdoba Granada en el puente de San Juan.

Es por ello que la ordenación es sensible a esta estructura y plantea una direccionalidad de conexión suroeste-este, que liga las diferentes zonas del pueblo, tanto actual como de nueva creación, con la zona de equipamientos públicos.

Transporte Público y Movilidad sostenible

Las propuestas anteriormente expuestas sobre la transformación y mejora del sistema viario han de ser el soporte no sólo de los desplazamientos en vehículo privado, sino que deben servir para hacer que predomine el carácter peatonal frente al rodado.

Todas las nuevas calles y avenidas que se ejecuten en desarrollo de los proyectos contenidos con el Plan General deberán contar con anchuras de suficiente dimensión y tratamiento adecuado para favorecer el tránsito peatonal, con especial cuidado en la eliminación de barreras arquitectónicas, incorporando si es posible líneas de

Se recomienda la elaboración de planes específicos y programas de intervención que los desarrollen sobre la urbanización del espacio público del municipio con las siguientes finalidades:

Progresiva implantación de áreas peatonalizadas o de preferencia peatonal.

Implantación de medidas para calmar el tráfico implantando "zonas 30" en determinadas áreas de uso dotacional y residencial.

Adecuación de la urbanización a las normas de accesibilidad vigentes para favorecer los desplazamientos a pie de las personas con algún tipo de discapacidad.

4.4. EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

La red de espacios libres

La propuesta concede una especial importancia a la dotación y localización de los espacios libres y zonas verdes por un doble motivo: por una parte, por su capacidad de articulación urbana desde la óptica espacial y paisajística, téngase en cuenta la posición de borde del Sistema General de Espacios Libres; y de otra, por ser imprescindible para alcanzar unos niveles adecuados de calidad ambiental.

Por otra parte ha de tenerse en cuenta que en pueblos de dimensiones reducidas como es el caso de Fuente Tójar, los espacios públicos han de servir de charnela entre la ciudad construida y el territorio, el campo. El contacto directo con este hace de él el mejor Sistema General de Espacios Libres.

Las nuevas dotaciones

Respecto a los equipamientos y dotaciones, la propuesta responde a los objetivos establecidos en el Diagnóstico, y dado que no existe déficit estructural en cuanto a las dotaciones con carácter general a corto y medio plazo, más bien al contrario, con la finalidad de mejorar la distribución de los equipamientos y mantener o incrementar el nivel de dotaciones, el Plan General plantea como criterios de ordenación en relación a las dotaciones los siguientes:

Ubicación de un equipamiento junto al cuartel de la Guardia Civil y la zona deportiva y educativa de Fuente Tójar, apoyada por la zona verde del SUO R-1 con el fin de crear un gran centro de actividades.

Creación de un pequeño equipamiento en el ARI R-3, en la plaza, y que se encuentra en una ubicación de cruces de caminos en el centro del casco. Tanto bajo la plaza como bajo este equipamiento se posibilita la creación de un aparcamiento dada la topografía del terreno.

4.5 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Dada la pequeña dimensión tanto del casco urbano como de su término municipal, Fuente Tójar no es un pueblo con un gran número de elementos Patrimoniales, pero no por ello dejan de tener importancia.

Además han de ser base para un nuevo entendimiento del Territorio que vaya ligada a actividades lucrativas cuales son el turismo y la recreación.

Es por ello que la mayoría de los elementos protegidos se encuentran dispersos por el territorio, salvo la Iglesia de nuestra Señora del Rosario y la ermita del Calvario junto con el caserío popular de interés localizado en el casco edificado.

Todo ello se encuentra recogido en el Catálogo del Presente Plan General.

Los contenidos de Protección del Plan General y la legislación patrimonial.

Los contenidos de protección patrimonial del planeamiento urbanístico y particularmente de los Conjuntos Históricos han sido modificados por la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía LEY 14/2007, de 26 de noviembre, BOJA núm. 248, 19 de diciembre 2007.

Este nuevo marco legal queda regulado en el Capítulo II del Título III de la mencionada Ley sobre «Planeamiento de protección y prevención ambiental». Concretamente, en los artículos 29, 30 y, expresamente en cuanto a sus contenidos, en el artículo 31.

4.6. LAS ÁREAS PRODUCTIVAS

Así como para el desarrollo de los suelos residenciales se han establecido unos criterios cualitativos para aproximarse a las necesidades previsibles de suelo. En este caso, el desarrollo de las áreas productivas va íntimamente ligada al desarrollo poblacional y ambos se han de retroalimentar.

El Plan prevé un sector de Suelo Urbanizable Ordenado en la ladera sur del camino de Viso Campos, recientemente asfaltado, lo que facilita su rápida puesta en carga, antes que lo haga el suelo industrial previsto crear en Priego de Córdoba.



- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:
- ANEXO:
1. ESTUDIO AMBIENTAL
 2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
 3. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL URBANO EL CAÑUELO
- Le citada documentación se encuentra en sus respectivos lugares según el sello oficial de Secretaría del Secretario-Intendente de la Corporación, en Fuente Tójar, el 15 de febrero de 2018.
Fdo.: White Angel Morales Díaz.

5. PROPUESTAS PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL.

5.1 LA PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES, TERRITORIALES, PATRIMONIALES Y PAISAJÍSTICOS.

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean estos de tipo ambiental, productivo, cultural, paisajístico...etc.

La nueva Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 46 que los Planes Generales podrán establecer las siguientes cuatro categorías de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En esta categoría deberán incluirse: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

El Plan General identifica los siguientes:

- Vías Pecuarias.
- Cauces, riveras y márgenes.

Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística. En esta categoría deberán incluirse: los suelos merecedores de algún régimen especial de protección o para los que se quiera mantener sus características por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; por entenderse necesarios para la protección del litoral; o por ser objeto de determinaciones o previsiones en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o de mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta de la del suelo urbanizable.

Dentro de esta categoría tenemos:

- Corredores ecológicos del río San Juan y del río cenena.
- Llanura vieja del Baldío.
- Altiplano de la mesa por sus valores ecológico-paisajísticos

- El cerro este del núcleo urbano por sus valores paisajísticos.

Se recogen las zonas que deben quedar excluidas del proceso urbanizador por existir riesgos naturales sobre las actuaciones que se pudieran realizar en esos terrenos.

El Plan considera las siguientes áreas sometidas a riesgo:

- Zonas cauteladas por inundación. Recoge los terrenos localizados en las Zonas Cautelares definidas por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba.

- Estabilidad de los terrenos. Tendrán esta categoría de suelo los terrenos que muestran problemas de estabilidad por la presencia de fuertes pendiente o por la estructura interna de los mismos. El Plan distingue entre: Inestabilidad de laderas, Escarpes topográficos y Abarrancamientos.

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural. En esta categoría se deben incluir los suelos para los que se considere necesaria la preservación del carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

5.2 LA VIVIENDA DISPERSA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

De acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía está prohibida la vivienda en suelo no urbanizable, excepto en el caso que la vivienda esté vinculada a actividades agropecuarias. Esta regulación cambio la legislación precedente dando lugar a una casuística compleja en la aplicación de la Ley que ha venido a modularse con el Decreto 2/2012 y las Normas Directoras contenidas en la Orden de 1 de marzo de 2013.

A la vista de esta regulación en el caso de Fuente Tójar se observa una única situación:

- Edificaciones que no se pueden considerar como asentamiento urbanístico ni como Hábitat Rural Diseminado.

Se trata de ámbitos en donde existe edificación próxima o adosada como pero esta carece de densidad y cualidades urbanas. En estas circunstancias se encuentran los dos parajes de Todos Aires y la Cubertilla. Si bien dado su valor etnológico han sido protegido dentro de los elementos singulares del Plan, por el interés que representan las llamadas cortijadas, que son agregación de varias edificaciones de fines agrícolas en su origen y que si bien se han desligado de la parcela rural en gran parte, siguen sirviendo muchas de ellas para soportar la explotación agraria.

Por otra parte, únicamente se detectan un escaso número edificaciones dispersas por el territorio, la mayoría de ellas pequeñas naves de aperos.



6. PARÁMETROS GLOBALES

A. ÁREA DE REFORMA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARI)

Uso global RESIDENCIAL:

Superficie total	3.050,00 m ²
Nº viviendas totales	38
Densidad muy alta	124 viv/Ha
Edificabilidad total	3.402,40 m ² t
Coef. Edificabilidad medio	1,1155 m ² /m ²
Superficie Espacios Libres	348,00 m ²
Superficie Equipamientos	120,00 m ²
Equipamientos m ² /viv	3,15 m ² /viv

B. SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)

Uso global RESIDENCIAL

Superficie total	26.326,72 m ²
Nº viviendas totales	84
Densidad media	32,62 viv/Ha
Edificabilidad total	13.184 m ² t
Coef. Edificabilidad medio	0,5120 m ² /m ²
Superficie Espacios Libres	3.919,32 m ²
Superficie Equipamientos	4.978,76 m ²
Equipamientos m ² /viv	28,32 m ² /viv
Sup. S.G. Espacios Libres	2.600,00 m ²
Sup. S.G. Viario	576,06 m ²

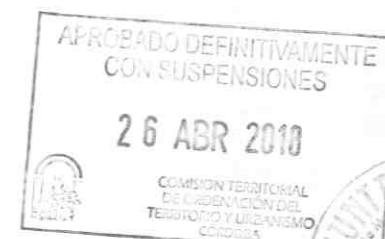
Uso global INDUSTRIAL

Superficie total	31.126,69 m ²
Edificabilidad total	18.676,01 m ²
Edificabilidad medio	0,600 m ² /m ²
Superficie de Espacios Libres	3.112,67 m ²

C. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS)

Uso incompatible INDUSTRIAL:

Superficie total	32.702,69 m ²
------------------	--------------------------



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
- ANEXO:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por el Sr. Miguel Ángel Martínez Domínguez, Secretario de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo: Miguel Ángel Martínez Domínguez

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:

1.

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.

2.

ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

7. ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es una revisión completa del planeamiento general del municipio de Fuente Tójar adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el año 2012.

El nuevo plan establece la clasificación del suelo ajustada a las previsiones de la legislación vigente, en especial, en lo que se refiere a las nuevas categorías de los suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables. La clasificación del suelo con los criterios de la nueva legislación no altera las condiciones de los suelos urbanos no consolidados, única clasificación contemplada en la actual normativa al venir de la adaptación de una Delimitación de Suelo.

El nuevo Plan establece una estructura general que se manifiesta en la identificación de usos globales, densidades, aprovechamientos, localización de las infraestructuras principales, disposición de la red de espacios libres y dotaciones. Las regulaciones establecidas alteran las contenidas en el planeamiento anterior.

En las áreas urbanas consolidadas, el presente Plan, ajusta puntualmente las regulaciones para la edificación, sobre todo en lo referente a alineaciones, sin alterar las condiciones establecidas en el planeamiento anterior.

Como consecuencia de todo lo anterior se propone que no se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en el municipio.



ANEXO 4_APROVECHAMIENTO MEDIO

1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO
2. RESULTADOS DE CÁLCULO. ÁREAS DE REPARTO



TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:

1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Angel Morales Diaz.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:
- 1. MEMORIA
- 2. NORMATIVA
- 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS
- 4. PLANOS.

TOMO II:

- 1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ANRQYO
- 3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CARUELO

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz

1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

1.1. INTRODUCCIÓN

1.2. MARCO LEGAL

1.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

1.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO, TIPOLOGÍA Y SITUACIÓN



1.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento -con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades -y, en su caso tipologías edificatorias en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador de desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de las áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto -de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualdad entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes solo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

También es conveniente subrayar que el logro de los objetivos a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio en áreas de reparto está en función de la delimitación concreta que se efectúe de las mismas, por lo que resulta decisivo definir los límites de delimitación.

Fdo. Miguel Ángel Martínez



- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II:

ANEXO:

1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ADICIONAL
3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO
4. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO

La citada documentación es rubricada por el Sr. Miguel Ángel Martínez, Interventor de Fomento, en el sello oficial de la Secretaría, el día 15 de marzo de 2018, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

1.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita en a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto -que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

- **Clasificación del suelo.** Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.
- **Usos globales diferenciados.** Como segundo criterio dentro de cada clase de suelo, se ha aplicado el de no incluir unidades o sectores con diferentes usos globales dentro de una misma área de reparto, diferenciándose así entre los siguientes usos globales: residencial e industrial. Y ello, en aplicación del apartado c) del artículo 60 de la LOUA, que posibilita diferencias mayores entre los aprovechamientos medios de áreas de reparto que tengan diferentes usos globales.

- **Facilidad de la Gestión.** Debido a que el municipio de Fuente Tójar tiene una población pequeña y que no existen grandes tensiones ni inquietudes urbanísticas, con el fin de fomentar la gestión de los ámbitos a desarrollar y de la obtención de los sistemas Generales Adscritos, se ha optado porque cada sector constituya un Área de Reparto en sí misma, teniendo especial cuidado en que las diferencias entre los aprovechamientos medios de las mismas sean las mínimas posibles, con la finalidad de que se produzca la distribución.

- **Localización espacial.** Este criterio aplicado dentro de cada clase de suelo y uso global, se considera el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa y preexistencias que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano.



- TOMO I: 1. MEMORIA. 2. NORMATIVA. 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS. 4. PLANOS.
- TOMO II: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- ANEXO: 1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO. 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CARUELO.

TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

1. RESULTADOS DE CÁLCULO. ÁREAS DE REPARTO.

ÁREA REPARTO	N° DE IDENTIFICADOR	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	USO GLOBAL	USOS	total (m2f)	Ao (m2f) APROVECH OBJET	EDIFICABILIDAD (m2f/m2s)	n° VIV		DENSIDAD Vivienda/Ha	VPO % m2f	COEF DE PONDERACIÓN (α) USO Y TIPOLOGÍA (incl sitf)	APROV OBJETIVOS EQUIVALENTES (U.A)	Am APROV MEDIO (U.A/m2s)	APROV OBJET EQ TOTAL (U.A)	APROV SUBJET EQ (U.A)	APROV CORRESP ADMN (U.A)	EXCESO/DEFECTO APROVECHAM (U.A)
								viv. Libre	viv. vpo									
AR-01	AR-01 / SUO / R-01	15047,25	Residencial	Unif.adosada	6284,00	1138,8	0,4062	9	15	25	30	1,1	1252,68	0,4924	7618,62	6668,60	740,96	209,06
				Unif.adosada VPO		1885,2		0,95				1790,94						
				Unif. Aislada		2000		1,5				3000						
				Unif. Pareada		1260		1,25				1575						
AR-01 / SGV / R-01	424,56													188,16	20,91	-209,06		
AR-02	AR-02 / SUO / R-02	10703,41	Residencial	Unif.entre medianeras	6900,00	4830	0,6357	32	14	42	30	1	4830	0,5051	6796,5	4865,97	540,66	1389,87
				Unif.entre medianeras VPO		2070		0,95				1966,5						
				AR-02 / SGV / R-02		151,5												
AR-02 / SGEL / 01	2600													1182,01	131,33	-1313,34		
AR-03	AR-03 / ARI / R-03	3050,00	Residencial	Residencial entre medianeros	3.402,40	2381,70	1,1155	27	11	124	30	1	2381,70	1,0988	3.351,39	3.016,25	335,14	0
				Residencial entre medianeros VPO		1020,70		0,95				969,66						
AR-04	AR-04 / SUO / A-04	31126,69	Industrial	Industrial	18676,01	18676,01	0,6	0	0	0	0	0,85	15920,568	0,51	15874,61	14287,15	1587,46	0

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSPENSIÓNES
26 ABR 2018



TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS
 4. PLANES.
- TOMO II:
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.
- La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

ANEXO 5_ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que el Estudio Económico-Financiero de los Planes Generales contendrá:

“1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica del territorio (...) Y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones de Plan General, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyan al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades Públicas que asumen el importe de la inversión”.

Por todo lo anterior, la primera cuestión será determinar cuáles son las actuaciones previstas. En el caso de Fuente-Tójar, se han evaluado los sistemas generales de espacios libres, y los sistemas generales de infraestructuras, y se contempla tanto el coste de la adquisición del suelo, como la ejecución material que el Plan prevea llevar a cabo y que no sea competencia de otras administraciones.

Para determinar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres se ha llevado a cabo una valoración estimativa, atendiendo a la superficie de los mismos.

A continuación se incluye una relación con las intervenciones propuestas, sus costes de suelo y ejecución y las administraciones a las que se asignan.

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



TOMO I:
1. MEMORIA.
2. NORMATIVA.
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.

TOMO II:
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUJO.
La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.



Tipo: Urbanización **Suelo:** 15.471,81 m²
Nombre: Guardia Civil **Propiedad Suelo:** Privada
Área Reparto: AR-01 **Modo de Gestión:** Compensación
Objeto: Conectar entrada Castil de Campos con la zona de dotaciones públicas. Crear una diversidad tipológica de viviendas.

FINANCIACIÓN (Euros)						
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	Totales
Coste de Suelo:						
Coste de Ejecución:					536.886	536.886
Coste Total:					536.886	536.886

SUO/R 01

Tipo: Urbanización **Suelo :** 10.854,91 m²
Nombre: Zona Sur **Propiedad Suelo:** Privada
Área Reparto: AR-02 **Modo de Gestión:** Compensación
Objeto: Conexión en dirección este oeste. Prever la conexión territorial del Camino del Cañuelo y conectarlo con la calle Castil de Campos

FINANCIACIÓN (Euros)						
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	Totales
Coste de Suelo:						
Coste de Ejecución:					536.886	536.886
Coste Total:					536.886	536.886

SUO/R 02

Tipo: Urbanización **Suelo:** 3.050,00 m²
Nombre: Antigua Cooperativa **Propiedad Suelo:** Privada
Área Reparto: AR-03 **Modo de Gestión:** Compensación
Objeto: Ordenación espacio antigua cooperativa, permeabilizándolo y tapando medianeras y terreno con impacto visual.

FINANCIACIÓN (Euros)						
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	Totales
Coste de Suelo:						
Coste de Ejecución:					108.824	108.824
Coste Total:					108.824	108.824

SUNC/ARI
/R 03

Tipo: Urbanización **Suelo a Obtener:** 31.126,69 m²
Nombre: Industrial **Propiedad Suelo:** Privado
Área Reparto: AR-04 **Modo de Gestión:** Compensación
Objeto: Creación de un sector industrial apoyado en la vía de nueva creación conocida como de Viso-Campos.

FINANCIACIÓN (Euros)						
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	Totales
Coste de Suelo:						
Coste de Ejecución:					371.065	371.065
Coste Total:					371.065	371.065

SUO/I 4

TOMO I - 1. MEMORIA
 Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTADÍSTICO
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
 3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD
- La citada documentación es rubricada con el sello oficial de Secretaría de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de Mayo de 2017.
 Fdo. Miguel Ángel...



Tipo: Espacio libre **Suelo a Obtener:** 2.728,18 m²
Nombre: Parque Huerto Iglesia **Propiedades Suelo:**
Área Reparto: **Modo de Gestión:** Expropiación
Objeto: Obtención de un espacio público de envergadura para el esparcimiento de la población.

FINANCIACIÓN	(Euros)					Totales
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	
Coste de Suelo:	19.500					19.500
Coste de Ejecución:	32.738	32.738	16.369			81.845
Coste Total:	52.238	32.738	16.369			101.345

SGEL

Tipo: Viario **Suelo a Obtener:** 424,56 m²
Nombre: Castil Campos **Propiedad:** Privada
Área Reparto: AR-01 **Modo de Gestión:** Compensación aprovechamiento
Objeto: Apertura de un nuevo viario que haga posible la conexión de la calle Castil de Campos con la zona de equipamientos públicos.

FINANCIACIÓN	(Euros)					Totales
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	
Coste de Suelo:					35.000	35.000
Coste de Ejecución:					15.000	15.000
Coste Total:					50.000	50.000

SGV/R 01

Tipo: Viario **Suelo a Obtener:** 151,50 m²
Nombre: La Cruz **Propiedad Suelo:** Privada
Área Reparto: AR-02 **Modo de Gestión:** Compensación aprovechamiento
Objeto: Posibilitar la conexión de la parte oeste en dirección este.

FINANCIACIÓN	(Euros)					Totales
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	
Coste de Suelo:					13.600	13.600
Coste de Ejecución:					5.250	5.250
Coste Total:					18.850	18.850

SGV/R 02

Tipo: Espacio libre **Suelo a Obtener:** 2.600 m²
Nombre: Parque Norte **Propiedad Suelo:** Privada
Área Reparto: AR-02 **Modo de Gestión:** Compensación aprovechamiento
Objeto: Obtención de un parque que cubra las necesidades de crecimiento poblacional y que sea ampliación del parque del Huerto de la Iglesia.

FINANCIACIÓN	(Euros)					Totales
	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	
Coste de Suelo:					18.584	18.584
Coste de Ejecución:	31.200	31.200	15.600			78.000
Coste Total:	31.200	31.200	15.600		18.584	96.584

SGEL/R 02

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento, PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE PLANOS
 4. PLANOS
- TOMO II:
1. ESTUDIO AMBIENTAL
 2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- ANEXO:
1. La citada documentación con el sello oficial de la Corporación, en Fuente Tójar.
 2. Foto.



FUENTE-TÓJAR

PLATA GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.
- La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.



Tipo: Infraestructura **Suelo a Obtener:** 0 m²
Nombre: El Cañuelo **Propiedad Suelo:** Pública
Área Reparto: - **Modo de Gestión:** Asistemática
Objeto: Disminuir la cota de inundabilidad a 500 años en la calle del Cañuelo hasta eliminar el peligro en las viviendas con la construcción de sendos pasos canalizados según estudio de inundabilidad.

FINANCIACIÓN (Euros)

	Ayuntamiento	Diputación	Junta Andalucía	Estado	Privados	Totales
Coste de Suelo:						
Coste de Ejecución:						
Coste Total:						

Mejora
 Infraestructuras
 Hidráulicas en
 El Cañuelo

ANEXO 6 _CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado **PROVISIONALMENTE** por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:

1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo. - Miguel Ángel Morales Díaz.



CONTESTACIÓN A LOS INFORMES SECTORIALES A LA APROBACIÓN INICIAL

PGOU FUENTE TÓJAR

- **INFORME SALUD.** Delegación Territorial de Salud, Igualdad y Políticas Sociales de Córdoba de fecha 7 de abril de 2016.

FAVORABLE:

- La Aprobación Inicial de este expediente es anterior a la entrada en vigor del Decreto 169/2014, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que no procede la realización del mismo.
- El emplazamiento del cementerio, cuya ampliación fue informada favorablemente por esta Delegación en el año 2009, queda recogido en la redacción del PGOU cumpliéndose lo establecido en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- **INFORME COMERCIO.** Dirección General de Comercio de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio de fecha 13 de abril de 2016.

FAVORABLE:

- No procede emisión del informe comercial acerca del documento de Aprobación Inicial del PGOU, por no prever o permitir la instalación de una gran superficie minorista o disponer de uso terciarios comerciales con una superficie superior a 5.000 metros cuadrados, conforme art.34 del TRLCIA.

- **INFORME PUERTOS Y SERVICIOS FERROVIARIOS.** Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Córdoba de fecha 6 de mayo de 2016.

FAVORABLE:

- Por el término municipal de Fuente-Tójar no discurre infraestructura ferroviaria de la Junta de Andalucía, así que no procede la emisión de informe preceptivo y no resultan afecciones en el ámbito de las competencias propias de este Servicio (Ley 9/2009, de 26 de diciembre de Servicios Ferroviarios en Andalucía – art.11).

- **INFORME PATRIMONIO HISTÓRICO.** Delegación Territorial de Turismo, Deporte y Cultura de Córdoba de fecha 12 de mayo de 2016.

DESFAVORABLE:

Patrimonio arqueológico

Conforme al artículo 47 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores que son propios del patrimonio histórico andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar. Del importante conjunto de yacimientos arqueológicos identificados por la

Consejería de cultura en el término municipal de Fuente-Tójar (50 yacimientos), tan solo se protegen dos en el Plan General. Se indica en la memoria del Catálogo que se ha visitado el emplazamiento de los sitios arqueológicos reseñados en el informe que emitió la Consejería, "sin que en la mayoría de ellos se haya podido detectar vestigios arqueológicos". Lógicamente, si la visita no la ha realizado un especialista en la materia, el comentario resulta frívolo.

- Incidiendo en el deber de colaboración entre administraciones para la defensa del patrimonio histórico, se considera que el Plan General debe proteger los yacimientos arqueológicos delimitados que figuran en la base de datos de Patrimonio Inmueble de Andalucía, del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, reseñados en el punto 2 de este informe. A mayor abundamiento, el artículo 72 de la Normativa del POTSURCO (que incluye en su ámbito el término municipal de Fuente-Tójar) establece que "los instrumentos de planeamiento general incorporarán los yacimientos arqueológicos identificados perimetralmente por la Administración competente y establecerán, de acuerdo a la normativa sectorial, las correspondientes áreas de protección cautelar".
- Respecto a las fichas de los dos yacimientos catalogados por el plan, se establece como único uso permitido el agrícola. Habría que añadir "Supeditado a la conservación de los bienes de patrimonio histórico existentes".

Se ha modificado en el Catálogo.

- Debería incluirse en las normas urbanísticas referencia al art. 50 de la Ley de Patrimonio histórico de Andalucía, que regula los hallazgos casuales, así como el art. 49.3 de la LOUA (la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.)

Se incluyen 2 nuevos artículos en el Título II, "Régimen urbanístico del suelo", Capítulo 2, "Derechos y deberes de la propiedad del suelo". Son los artículos 14, "Uso urbanístico del subsuelo" y 15, "Hallazgos casuales".

Otros bienes del patrimonio Histórico

- El Plan obvia casi totalmente el análisis y protección del patrimonio arquitectónico y etnológico; quizá por una visión muy elitista del mismo, sin atender a las características propias de la localidad. De hecho, en el núcleo urbano únicamente se cataloga la iglesia parroquial, con grado de protección ambiental. Una vez más debe incidirse en la importancia de valorar la arquitectura tradicional como expresión de la identidad cultural y social del municipio; remitiendo para mayor información al Plan Nacional de Arquitectura Tradicional del Ministerio de Cultura (www.mecd.gob.es/planes-nacionales/planes/arquitectura-tradicional.html).
- El Plan no contiene regulación de las nuevas construcciones en el núcleo urbano que respete las características propias de la edificación existente, limitándose a unas mínimas condiciones de imagen urbana.
- Se ha modificado en el Catálogo y la Normativa.



FUENTE-TÓJAR
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



TOMO I:
1. MEMORIA.
2. NORMATIVA
3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.

TOMO II:
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí y todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a los días 20 de marzo de 2017.
Fdo. Miguel Ángel Morán Díaz

• **INFORME INCIDENCIA TERRITORIAL. Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Córdoba de fecha 12 de mayo de 2016.**

FAVORABLE CONDICIONADO:

- Incluir en la Normativa de PGOU las siguiente categorías y elementos incluidos en el POT SURCO:

- La regulación contenida en el Capítulo Tercero del Título Tercero del POT SURCO (Art. Del 74 al 80), relativa al régimen de los SNU de Especial Protección derivados de la existencia de Riesgos Naturales y Tecnológicos.

Se ha adecuado la Normativa de Suelo No Urbanizable al POT SURCO y a las clases y categorías de suelo definidas en los planos del PGOU en cumplimiento del POT SURCO, incluyéndose en la misma las "Condiciones particulares para los suelos no urbanizables de especial protección por riesgos" (Art. 209 y 210).

Asimismo el artículo 188 de la Normativa establece medidas estéticas y paisajísticas, que incluye normativa referente a posibles movimientos de tierra.

- La regulación del art.206 del PGOU, relativa al SNU de Especial Protección de valores ecológico-paisajístico: Barrancos del río San Juan y del río Caicena, debe serlo por Planificación Territorial y no por Planificación Urbanística, y acorde en su capacidad de acogida de usos con la regulación existente al respecto en el Art. 64 del POT SURCO.

Se adecua el artículo 105, "Suelo no urbanizable de especial protección de valores ecológico-paisajísticos: Barrancos del río San Juan y del río Caicena", y en concreto los usos permitidos al Art. 64 del POT SURCO.

- Los elementos constitutivos del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres denominados: "Mirador del Cerro de la Mesa" y Área de Adecuación Recreativa "Barrancos del río Caicena", identificados en los planos de Ordenación del plan, y descrito en el Anexo 1 de Memoria de Incidencia Territorial, deberán incorporarse en la normativa del PGOU con sus correspondiente regulación urbanística.

Se incluye en la Normativa lo indicado, artículos 213 a 216.

- Debe eliminarse de la normativa del PGOU el contenido de su artículo 179, puesto que con la entrada en vigor del citado POT SURCO, en la disposición derogatoria primera del decreto 3/2012 se establece expresamente la derogación de las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba PEPMFyC.

Se ha eliminado de la normativa el contenido del artículo 179.

Además de los condicionantes anteriormente establecidos se enuncian las siguientes observaciones:

Con respecto al Cálculo de los crecimientos de población y superficie previstos en el

Error en el cálculo del incremento de la nueva superficie de suelo urbanizable destinada a uso residencial, se ha omitido incluir en el mismo la superficie

correspondiente al Sistema General Adscrito SGEL-1 "Parque Norte", de 2.600m, la cual se entiende que debe incluirse.

Se ha corregido el cálculo del incremento de la nueva superficie, incluyendo los Sistemas Generales incluidos y adscritos, los cuales por error no se habían tenido en cuenta.

- Al calcular el incremento de población previsto en el PGOU, utilizando para ello el coeficiente de 40 m²t de edificabilidad destinada a uso residencial por habitante, se ha incluido en dicho cálculo el techo edificable correspondiente al SUNC de la ARI R-2 "Antigua Cooperativa", el cual debe ser excluido.

Se ha corregido el cálculo del incremento de población previsto en el PGOU, excluyendo los crecimientos de población de suelos urbanos no consolidados.

Con respecto a la Clasificación del Suelo.

- Se aprecia la incorporación de cuatro pequeños nuevos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado, situados en el borde del casco urbano, que anteriormente estaban clasificadas como Suelo No Urbanizable, debiéndose justificar que esta nueva clasificación o reajuste efectuado, cumple con los requisitos establecidos al efecto en el art. 45 de la LOUA.

Se ha ajustado la línea de límite de Suelo Urbano Consolidado según lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

- En el plano de Ordenación Completa 04, se observa un error material al haberse grafiado el viario de la Aldea de El Cañuelo como Suelo Urbano Consolidado destinado a uso residencial.

Se ha eliminado el grafiado del viario de la Aldea de El Cañuelo como Suelo Urbano Consolidado en el plano de Ordenación Completa 04.

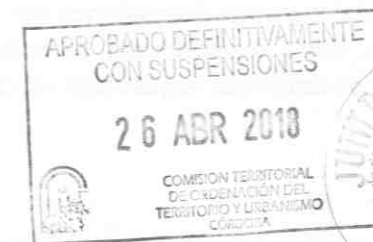
Con respecto al Cumplimiento de diversos estándares de la LOUA.

- Se expresa en la Memoria de Ordenación y en sus correspondientes fichas de planeamiento, la reserva de viviendas de VPO, los SGEL con un estándar de 5,1 m²/habitante, y el estándar de SGEquipamientos que ascendería a un estándar total de 13,26 m²/habitante, debiéndose verificar de manera expresa en el PGOU.

Se incluye en el apartado 1.3, "El Sistema General de Espacios Libres y dotaciones" de la Memoria de Ordenación el Ratio de Sistema General de Equipamiento por habitante propuesto por el PGOU.

- En la Memoria de Ordenación (apartado 1.3) se indica que estas reservas destinadas a Sistema General de Equipamiento de sitúan en el ARI R-3, "Antigua Cooperativa", y en el Sector SOU-R2 "Zona Sur", aun cuando las mismas no se contienen finalmente ni en sus respectivas fichas de planeamiento, ni tampoco en los planos de Ordenación, localizándose por el contrario la única reversa de suelo destinada a Sistema General de Equipamiento, tanto en la ficha como en el plano de ordenación, en el sector SOU-R1 "Zona Este".

Se ha corregido el puto 1.3 de la Memoria de Ordenación.



Con respecto al Suelo No Urbanizable.

- Se entendería justificada la no incorporación al PGOU de la Edificación de Interés Territorial identificada en el POT SURCO “el molino de todos aires” y localizada en las salinas del Barranco, dado que de la misma solo queda un pozo, por lo que se entiende acreditada la pérdida de dicho elemento patrimonial.

Con respecto a las determinación del Decreto 2/2012.

- Sus conclusiones son correctas.

Riesgos de inundación.

- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces (PPAICU) aprobado por el decreto 189/2002, identificado como punto de riesgo de inundación la Calle Castil de Campos como nivel C, las propuestas serán validadas por el órgano competente en la materia, de acuerdo con lo regulado al respecto en el art.105 del POT.

Infraestructuras territoriales.

- Respecto al ciclo integral del agua, se indica en la Memoria la existencia de un informe favorable emitido por la oficina de Planificación Hidrográfica del Guadalquivir, en relación con la suficiencia del recurso respecto a las previsiones del PGOU, por lo que el mismo debe constar el expediente administrativo del PGOU.

En este sentido, las actuaciones previstas por el PGOU relacionadas con la mejora de las infraestructuras del Ciclo Integral del Agua, deberán quedar acreditadas por los organismo competentes en la materia, de acuerdo con lo regulado al respecto la Norma 96.4 del POT.

Otras correcciones.

- En el art.53.2.b) del PGOU, dentro de la regulación general del uso terciario, se prevé de manera expresa el uso pormenorizado y la categoría destinada a “centro comercial”, por lo que si es objetivo final fuera albergar una gran superficie comercial minorista, deberá verificarse tal previsión a los efectos de lo regulado al respecto en el art.31 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía..

Para no inducir a error, se incluye una aclaración en el artículo 53.2.b respecto al uso de Centro Comercial:

“El Plan no propone ninguna parcela con uso destinado a categoría 2ª, Centro Comercial. En caso de que se proponga la implantación de dicho uso mediante innovación, la misma deberá cumplir las determinaciones del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de

• **INFORME AGUAS. Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 13 de mayo de 2016.**

FAVORABLE CONDICIONADO:

a) Dominio Público Hidráulico y Disponibilidad de recursos Hídricos. (Recomendación)

- En relación con la delimitación del Dominio Público Hidráulico y de sus zonas de protección, la confederación hidrográfica del Guadalquivir debería pronunciarse, en su caso, respecto a la delimitación y uso dados a estas zonas.
- El documento debería disponer, en su caso, de informe sobre disponibilidad de recursos hídricos para atender los crecimientos propuesto. Dicho informe correspondería ser evacuado por el Organismo de Cuenca competente (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), atendiendo a su Planificación Hidrológica.

Lo anteriormente expuesto tiene únicamente carácter de recomendación, sin fuerza vinculante.

b) Zonas inundables y puntos de riesgo de inundación (Vinculante).

1) Zonas inundables

En el núcleo secundario de la aldea de El Cañuelo existe una posible zona inundable derivada del paso del Arroyo del Letrado por el extremo sur del casco urbano. A este respecto, el Anexo de Estudio de Inundabilidad del PGOU indica que en la documentación del POTSURCO no se aprecia incidencia de este cauce al suelo urbano, considerando que en todo caso se afectaría únicamente a las dos últimas edificaciones de la calle.

A los efectos de prevención de riesgos de inundación, en esta Administración no se tiene conocimiento de la existencia de ningún Plan de Gestión de Riesgos por Inundación en el término municipal de Fuente Tójar, ni de mapas de peligrosidad y riesgo de inundación. No obstante, al tratarse de una cuenca intercomunitaria, cabe la posibilidad de solicitar información adicional sobre las posibles actuaciones llevadas a cabo a estos efectos al Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

2) Puntos de riesgo de inundación (PCAI)

Según lo establecido en el artículo 16 del Decreto 189/2002, de 2 de julio (Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces), el Planeamiento General que se informa recogerá para los puntos de riesgo citados y para otros que pudieran detectarse las posibles soluciones previstas para su corrección, así como las medidas que se prevean adoptar mientras se alcanzan éstas.

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI), recoge como punto de riesgo en el municipio únicamente la calle Castillo de Campos, dentro del núcleo urbano de Fuente Tójar, al que clasifica con Nivel C, riesgo



TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

- TOMO I:
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.
Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

TOMO I:	1. MEMORIA:
	2. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
	3. PLANOS.
	4. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
TOMO II:	1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
	2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.: Miguel Ángel Morales Díaz.

bajo. Este punto recoge las aguas de escorrentía superficiales provenientes de la ladera adyacente al casco urbano en esa zona, y las canaliza por la red de alcantarillado, lo que provocaba algunas inundaciones en períodos de lluvias.

Según la información aportada por el PGOU en el Anexo de Estudio de Inundabilidad, esta deficiencia ya se corrigió en el año 2009 mediante la ejecución de unas obras de reforma y ampliación de dicha red, que a día de hoy encauza los caudales afluentes hasta su vertido al Arroyo Hondo, habiéndose realizado también algunas modificaciones en el SGEL en esa zona y en el colector del cementerio con la misma finalidad de evitar el peligro de inundación.

Se adjunta al documento sendos estudios de inundabilidad: Para el arroyo Innominado al norte del núcleo urbano y para la zona junto al Cañuelo, en el que se recogen medidas correctoras para evitar posibles inundaciones.

c) Abastecimiento (Vinculante).

1) En relación al esquema de abastecimiento de agua potable.

En el Diagnóstico incluido en la Memoria, apartado 3.6.1.2. *Abastecimiento de agua potable. Esquema existente de abastecimiento de agua potable en el término municipal de Fuente-Tójar*, se señalan las siguientes captaciones de agua:

Manantial de Fuente de Zagrilla. (incluida en la zona alta del abastecimiento). La entidad responsable de la gestión de esta captaciónes el Ayuntamiento de Priego de Córdoba. "El volumen diario aproximado de agua suministrado es de 65 m³ (un 50 % del volumen total), abasteciendo única y exclusivamente a la población de Fuente-Tójar"

Por otra parte, en el esquema de abastecimiento de Zagrilla y Fuente Tójar, incluido también en la documentación del Plan, figura que el Manantial Fuente de Zagrilla sirve de abastecimiento a las siguientes poblaciones: Zagrilla Alta, Zagrilla Baja, Diseminado de Zagrilla, El Esparragal, Zamoranos, Campo Nubes, Castil de Campos, El Tarajal, El cañuelo, Fuente Tójar, Todos Aires y La Cubertilla.

Dadas las discrepancias observadas se pide aclaración al respecto.

Ciertamente la redacción del texto ha podido llevar a confusión. Cuando se describía que el manantial de Fuente de Zagrilla abastecía únicamente y exclusivamente a la población de Fuente-Tójar, en primer lugar se sobreentiende que esto lo hace respecto al término municipal (también lo hace con los núcleos de Zagrilla, el Esparragal, Zamoranos, el Tarajal, el Cañuelo, Campo Nubes y Castil de Campos dentro del término municipal de Priego), y en segundo término que no abastece a los diseminados (Todos Aires y la Cubertilla) que lo hacen desde los depósitos de los Tintoreros cuya captación es el pozo de la Rentilla, tal y como se indica en el esquema de abastecimiento. La memoria se ha modificado para que se entienda mejor este extremo.

2) En relación a la garantía de los abastecimiento.

Se deberá indicar de forma clara la procedencia de los abastecimientos necesarios para cubrir las nuevas demandas creadas con el desarrollo del PGOU, especialmente

la garantía de suministro por parte del Ayuntamiento de Priego, al ser el gestor de captación del Manantial de Fuente Zagrilla.

Se adjunta al documento como anexo Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de fecha 12 de diciembre de 2014, en el que la oficina de Planificación Hidrológica emite informe sobre suficiencia de recursos hídricos según los parámetros de crecimiento establecidos en el Plan.

3) En relación a la cuantificación de las demandas.

Se aprecian discrepancias en el cálculo de las demandas de consumo y se pide aclaración al respecto.

Ciertamente ha habido un error en la toma del dato del consumo por habitante y día. Dado que en el año 2012 se tienen datos de un consumo anual de 44.889 m³ para una población de 746 habitantes, esto significa un consumo de **165 l/hab. día** para uso residencial ya que en ese año no se produjo otro uso significativo en lo referente al consumo. De esta forma el cálculo queda de la siguiente forma:

- Una ocupación media por vivienda de 2,4 habitantes
- Un consumo de agua en primera residencia de 165 l/plaza y día
- Datos del nuevo desarrollo en suelo residencial:

Sector	Total Viviendas	Total demanda (m ³ /día)
Antigua Cooperativa	38	38 x 2,4 x 165= 15,05
Crecimiento Este	38	38 x 2,4 x 165= 15,05
Crecimiento Sur	46	46 X 2,4 X 165= 18,22

Nuevo consumo estimado TOTAL 48,32

Datos del nuevo desarrollo en suelo industrial:

Sector	Edificabilidad m ² t	Total demanda (m ³ /día)
SUO-Industrial	18.730,08	31

Con los datos aportados, el incremento de demanda sería de 48,32 m³/día + 31 m³/día

= **79,32 m³/día**

Por tanto la demanda total previsible, incluyendo la demanda total sería, 123 m³/día + 79,32 m³/día

= **202,32 m³/día.**

Todo lo anteriormente expuesto se ha modificado en la memoria.

4) En relación a la capacidad mínima de los depósitos de almacenamiento.

Se aprecian discrepancias en el cálculo de la capacidad mínima de los depósitos de almacenamiento y se pide aclaración al respecto.



El cálculo de los depósitos de almacenamiento de agua arrastra los errores del apartado anterior, abastecimiento de agua. Es por ello que la capacidad mínima de los mismos se justifica de la siguiente manera:

La capacidad total de los depósitos de agua en el municipio es la siguiente:

Depósito de bombeo. Paraje los Prados.	Capacidad:	20 m ³
Depósito de abastecimiento. Cerro El Tesorillo.	Capacidad:	900 m ³
Depósito de abastecimiento. Tintoreros (Parc. 3-80)	Capacidad:	60 m ³

La capacidad existente total de todos los depósitos es por lo tanto de **980 m³**.

El consumo punta será dos veces con cuatro el consumo medio, con lo que tenemos:

Consumo punta= 194,79 m³/día x 2,4= 467,50 m³/día

Capacidad mínima depósitos= consumo punta x 1,5 días= 467,50 m³/día x 1,5 días= **701,24**

m³

Por tanto, la capacidad actual de almacenamiento, calculada en 980 m³ es superior a la mínima necesaria para cubrir las futuras demandas establecidas en el PGOU, 701,24 m³.

Lo anteriormente expuesto se refleja en la memoria.

* d) Saneamiento y Depuración (Vinculante).

La localización de la depuradora prevista en el PGOU se considera debe eliminarse hasta tanto se apruebe el correspondiente Proyecto técnico de la EDAR.

Se ha eliminado la localización de la depuradora.

• **VIVIENDA. Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 16 de mayo de 2016.**

FAVORABLE CONDICIONADO:

1. Reserva de terrenos destinados a la construcción de vivienda protegida: plazos y localización.

- Para *Suelo Urbano No consolidado*. Figura un área con uso residencial, AR-03/ARI/R-03, con su correspondiente 30% destinado a la reserva de vivienda protegida, dicha reserva está localizada en las fichas de planeamiento y están establecidos los plazos de inicio y terminación de dichas viviendas.
- Para el *Suelo Urbanizable Ordenado*, figuran dos áreas con uso residencial; el AR-01/SUO/R-01 (Zona Este) y el AR-02/SUO/R-02 (Zona Sur), ambas con su correspondiente 30% destinado a la reserva de vivienda protegida, localizada dicha reserva en las fichas de planeamiento y establecidos los plazos de inicio y terminación de las mismas.

Se deberá completar los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas que figuran en las fichas urbanísticas de los sectores, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable ordenado, AR-03/ARI/R-03, AR-01/SUO/R-01 y AR-02/SUO/R-02, fijando el plazo entre la aprobación del PGOU y la recepción de la urbanización. Observar por otro lado, que en la leyenda del Plano de Ordenación Completa 04 no hemos encontrado el "uso pormenorizado vivienda protegida", uso

que se debe recoger en dicho plano y localizar gráficamente las reservas de terrenos con tal destino. Asimismo, es conveniente graficar en las fichas urbanísticas de las áreas/sectores reseñados en el párrafo precedente, los suelos con uso vivienda protegida, suelos que ya se localizan textualmente.

Se establecen en las fichas de planeamiento plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas con las determinaciones solicitadas.

El Plano de Ordenación Completa 04 no establece en la leyenda la vivienda protegida al no estar incluida la misma en suelos urbanos consolidados, sino en ámbitos pendientes de desarrollo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable), por lo que la misma ha quedado fijada en las fichas de planeamiento por la que se regulan sus determinaciones urbanísticas y ordenación, ya que las mismas podrían ser modificadas mediante la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo.

Se recomienda:

Ampliar el estudio de las necesidades de vivienda, con evaluación de las necesidades de las personas en riesgo de exclusión social. Identificar la infravivienda, si existiera y proponer, si es el caso, las actuaciones necesarias en materia de rehabilitación, de eliminación de la infravivienda y de alojamiento transitorio para atender la necesidad detectada, así como la financiación y programación temporal de estas actuaciones.

No se conoce peligro de existencia de personas en riesgo de exclusión social, así como de existencia de infravivienda ni de necesidad de alojamiento transitorio.

• **CARRETERAS. Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda de fecha 23 de mayo de 2016.**

FAVORABLE CONDICIONADO:

SUNS-01:

- Se debe dejar fuera del ámbito clasificado el dominio público viario de la A-3225 sin menoscabo de la posibilidad de ejecutar obras exteriores al sector necesarias para su correcta urbanización, las cuales serán sometidas a informe de este Servicio de Carreteras.

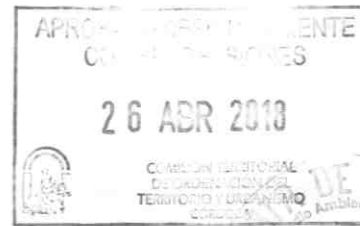
Se ha redelimitado el ámbito de forma que queda fuera del mismo el dominio público de la A-3225.

- El instrumento que desarrolle el ámbito (plan de sectorización) se deberá someter a informe de este servicio de carreteras.

Se establece este condicionante en la ficha de planeamiento.

- Cualquier remodelación posterior de la carretera, necesaria como consecuencia de su conversión en travesía urbana (por la edificación de los nuevos desarrollos propuestos) y no acometida en el marco de la ejecución de las obras de urbanización del presente ámbito antes de convertirse en suelo urbano consolidado, deberá ser asumida por el Ayuntamiento.

- Dado que la carretera es preexistente a la clasificación del nuevo ámbito, en caso de que el mismo pueda verse afectado por la emisión sonora generada por el tráfico de



- TOMO I - 1. MEMORIA**
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.
- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.: Miguel Ángel Morales Díaz.



MEDIO AMBIENTE. Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 31 de mayo de 2016.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

1. NO PROCEDE LA FORMULACION DEL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL.
2. PROCEDERÁ LA EMISIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL.
3. EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL QUE SE SOMETA A APROBACIÓN PROVISIONAL, DEBERÁ HABERSE COMPLETADO Y SOMETERSE A UN NUEVO TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA.

la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, así como los señalados en el apartado 6.4 de la memoria de ordenación, siendo responsabilidad del promotor de la actuación el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

Se establece este condicionante en la ficha de planeamiento.

SUO-I4:

Se informa favorable la alineación de fachada a la carretera propuesta si bien se señalan las siguientes cuestiones:

- Se debe dejar fuera del ámbito clasificado el dominio público viario de la A-3225 sin menoscabo de la posibilidad de ejecutar obras exteriores al sector necesarias para su correcta urbanización, las cuales serán sometidas a informe de este Servicio de carreteras.

Se ha redelimitado el ámbito de forma que queda fuera del mismo el dominio público de la A-3225.

- El proyecto de urbanización se deberá someter a informe de este servicio de carreteras, quedando prohibida la conexión del drenaje del sector con el drenaje de la carretera, tal y como se puede deducir de los objetivos y criterios de ordenación del sector. Dicho proyecto deberá incluir las obras necesarias para garantizar el acceso al sector desde la A-3225, acorde con los movimientos de entrada y salida que se prevean, debiendo dichas obras incluirse como cargas de urbanización del sector.

Ambos extremos se han recogido en los objetivos y criterios de ordenación de la ficha.

- Cualquier remodelación posterior de la carretera, necesaria como consecuencia de su conversión en travesía urbana (por la edificación de los nuevos desarrollos propuestos) y no acometida en el marco de la ejecución de las obras de urbanización del presente ámbito antes de convertirse en suelo urbano consolidado, deberá ser asumida por el Ayuntamiento.
- Dado que la carretera es preexistente a la clasificación del nuevo ámbito, en caso de que el mismo pueda verse afectado por la emisión sonora generada por el tráfico de la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, así como los señalados en el apartado 6.4 de la memoria de ordenación, siendo responsabilidad del promotor de la actuación el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo.

Se establece este condicionante en la ficha de planeamiento.

El EIA deberá completarse como se indica a continuación:

- Deberá realizarse una descripción de las distintas alternativas consideradas a la hora de la redacción de las diferentes propuestas del documento de planeamiento, un resumen de los motivos de la selección de dichas alternativas, y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

Dicho análisis deberá incluir, *al menos*, la evaluación ambiental de la alternativa cero, es decir, la de no ejecución de un nuevo plan de ordenación urbanística para el municipio, teniendo en cuenta los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no aplicación del plan. Asimismo se evaluarán ambientalmente las distintas alternativas de crecimiento consideradas, posibles alternativas de ordenación de suelo no urbanizable y alternativas de localización de los sectores de nuevo crecimiento, incluyéndose en este último caso un análisis detallado de las características ambientales de los terrenos afectados por dicho crecimientos, los cuales, si bien se localizan dentro de la misma unidad ambiental olivar, pueden tener calores ambientales que condiciones la propuesta o hagan necesaria la adopción de medidas correctoras, y su evolución tienen en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan.

En este sentido, se deberá analizar si en alguno de los cambios de uso del suelo propuestos se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminantes del mismo tal y como vienen definidas por la normativa básica en la materia (Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados). Si se diera esta casuística, deberá presentarse un informe de situación de los mencionados suelos al objeto de determinar la necesidad del inicio de los respectivos procedimientos y pronunciamientos por parte de esta Consejería.

Se ha modificado según lo indicado.

- Deberá realizarse una identificación y valoración detallada de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada (no sólo las relacionadas con los nuevos crecimientos, prestando especial atención al patrimonio natural, áreas sensibles, calidad atmosférica, de las aguas, del suelo y de la biota, así como al consumo de recursos naturales (necesidades de agua, energía, suelo y recursos geológicos), al modelo de movilidad/accesibilidad funcional y a los factores relacionados con el cambio climático.

Se ha modificado según lo indicado.

- En relación con el apartado anterior, la documentación que forma parte del expediente incluye una adenda al estudio de impacto ambiental, relativa a la identificación y valoración de los impactos inducidos por las determinaciones de la alternativa seleccionada, sobre los factores relacionados con el cambio climático y al establecimiento de medidas de protección y corrección ambiental del planeamiento específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

El referido documento incluye una serie de generalidades aplicables a cualquier instrumento de planeamiento, y de medidas e indicadores de difícil o imposible materialización en el marco del PGOU del municipio.



Por lo anterior, tanto en el apartado de evaluación de alternativas, como en el de identificación de impactos por la alternativa seleccionada, debe tenerse en consideración el cambio climático, evaluándose la incidencia sobre el mismo y proponiéndose y plasmándose en el plan medidas para mitigar la incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo, si se consideran necesarias.

Se ha modificado según lo indicado.

Deficiencias detectadas en el documento de planeamiento.

- Según el art. 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de calidad ambiental, los nuevos polígonos industriales deberán contar con un punto limpio. El suelo urbanizable ordenado industrial propuesto deberá incluir reserva para la construcción de un punto limpio.

Se ha modificado la ordenación de forma que se ha localizado un punto limpio en el suelo urbanizable ordenado industrial.

- En algunos apartados se indica que Fuente Tójar existe un punto limpio (vertedero municipal de residuos inertes), en otro que no es necesario, y en otros que existe un punto limpio móvil. Deberán aclararse las contradicciones señaladas, y adoptar, es su caso, las medidas necesarias en el marco de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental y el plan director de gestión de residuos de Andalucía.

Actualmente existe un punto limpio en funcionamiento en el solar de la "Antigua Cooperativa" gestionado por EPREMASA.

- En las normas urbanísticas del plan y en el estudio de impacto ambiental, se citan normas que están derogadas y no se hace referencia a otras de reciente entrada en vigor y que resultan de aplicación (decreto 326/2003, ley 10/98...). Se considera que, de cara a la aprobación provisional del documento de planeamiento deberán revisarse y corregirse los documentos que forman parte del Plan General, principalmente para no causar confusión a la hora de su aplicación.

Se subsana según lo indicado.

- Hay diferencias entre las categorías de suelo no urbanizable que contempla el plan y las que se reflejan en el estudio de impacto ambiental. (SNU de especial protección por planificación territorial y urbanística y SNU de especial protección por riesgos).

Se subsana según lo indicado.

En materia de vías pecuarias.

- En lo referente a la representación en los planos de las vías pecuarias próximas al casco urbano, se sugiere que se siga la descripción que aparece en el proyecto de clasificación con el fin de evitar malas interpretaciones futuras.

Se ha modificado en planos la descripción de las vías pecuarias para que coincidan con el proyecto de clasificación de vías pecuarias.

• DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA. Servicio de Arquitectura y Urbanismo. Informe previo a la aprobación Inicial.

Se contestan las observaciones no contempladas en los informes sectoriales anteriormente enumerados.

Deficiencias

- No se asigna un uso global a las zonas de suelo urbano consolidado (art. 102 y 110 del PGOU).

Los usos globales de suelo urbano consolidado se contemplan en los artículos 96 y 104 correspondientes a *Uso, densidad y edificabilidad global*.

- El art. 203 del PGOU deberá incluir la prohibición de implantar nuevos trazados de líneas eléctricas de tensión igual o superior a 65Kv de conformidad con el art. 88 del POTSurCo.

Se subsana según lo indicado.

- Deberá exigirse el cumplimiento de las medidas previstas en el art. 188 del PGOU para el uso de edificación agrícola en los suelos de especial protección por valores ecológicos-paisajísticos. (art. 211 del PGOU).

Se subsana según lo indicado.

- Conforme a los arts. 61.2 y 67.1 del POTSurCo, la ficha del catálogo referida al olivo viejo de "El Baldío" deberá incluir una franja de protección de 25 m.

Se subsana según lo indicado.

- Se incluye categoría de suelo no urbanizable de Especial protección derivados de la existencia de riesgos naturales o tecnológicos en el plano de ordenación completa O₃₋₁ pero no se regula en el capítulo VII (normativa específica en suelo no urbanizable) del PGOU ni se recoge en el art. 180 del mismo.

Se subsana según lo indicado.

Errores

- En el art. 176 se dice textualmente: "Área de reparto en suelo urbano no consolidado", se refiere al suelo urbanizable sectorizado".

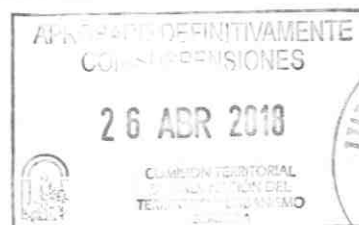
Se subsana según lo indicado.

- El art. 191 hace referencia al art. 15 cuando el artículo que regula las condiciones de fuera de ordenación es el art. 18.

Se subsana según lo indicado.

- La remisión en el apartado de las condiciones estéticas y paisajísticas de la regulación de usos en el suelo no urbanizable (arts. 192 a 201 del PGOU) debe hacerse siempre y en todos los ellos al art. 188 del PGOU donde se regulan las condiciones generales estéticas y paisajísticas de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Se subsana según lo indicado.



- TOMO I:
1. MEMORIA
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.
- TOMO II:
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es publicada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretario, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo. - Miguel Ángel Morales Díaz.

ANEXO 7_ MEMORIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PCOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II:

1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz



CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE FUENTE TÓJAR



• ALEGACIÓN 1.

Fecha de registro: 25 Septiembre 2014.

Presentada por:

D. Mateo González Cano, DNI 79.219.894-M, domicilio c/ Trascortijos nº15, Fuente-Tójar y Dña. María de los Angeles Olmo Gonzales Osuna, DNI 26.977.452 -Q, domicilio Todosaires nº3, Fuente-Tójar.

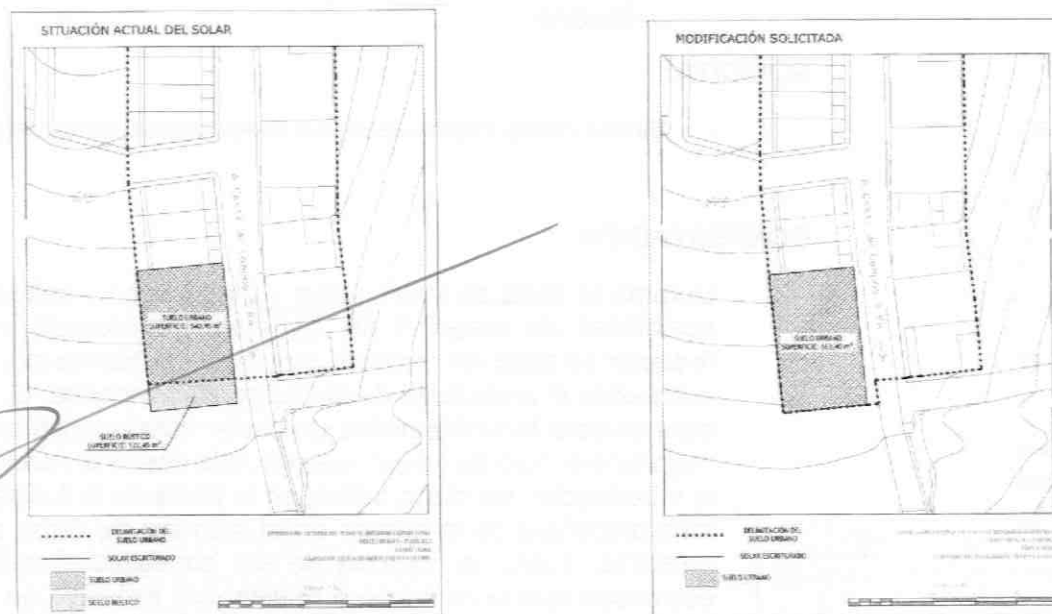
Representación: Dña. María del Carmen Ávalos Osuna, DNI 34.025.887-D, domicilio c/ Trascortijos, nº15, Fuente-Tójar

ALEGACIONES:

- Propietarios de la parcela con ref. catastral 8917502UG9581N0001EP, c/ Castil de Campos, 26.
Finca inscrita en el registro de propiedad de Priego de Córdoba en el tomo 1.262, libro 72, folio 158, finca número 4.058, inscripción 2ª. (se adjunta escritura de compraventa con la parcelación ya realizada)
Con la delimitación actual tanto del PGOU como de la adaptación, la parcela de superficie de suelo total 663,40 m², queda con una parte de 540,95 m² de superficie en suelo urbano y 122.45 m² en suelo urbano no sectorizado.
- Cuenta con una licencia de parcelación por parte del Ayuntamiento con fecha 2 de marzo de 2005, en el que se reconocen los 663,40 m² como urbanos consolidados.

SOLICITA:

- Modificación del límite urbano según plano adjunto.



CONTESTACIÓN:

Se ESTIMA la alegación dado que la administración ha realizado un acto de reconocimiento de ese suelo como urbano consolidado y la línea de límite de suelo urbano no se ajusta a límites de edificación existente sino de suelo no construido con previsión de futuros crecimientos.

Se modifica la documentación del Plan según la alegación presentada.

• ALEGACIÓN 2.

Fecha de registro: 25 Septiembre 2014.

Presentada por:

Dña. Francisca Madrid Calvo, DNI 30.885.607-B, domicilio C/ Llana nº 26, Fuente-Tójar.

Representación: D. Francisco Javier Ruiz Garcia, DNI 30.481.604-A, domicilio avd. España nº 1, Priego de Córdoba.

ALEGACIONES:

- Propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en el AR-01/SUO/R-01.
- Que la ubicación de la zona verde y el equipamiento pudiera no ser la más adecuada ya que se encuentran justo a la entrada de la urbanización y a ambos lados de la misma desde la vía principal, con lo cual, se puede producir un cierto aislamiento de la urbanización al desconectarla visualmente de esa vía, amén de que la parte central queda una zona más adecuada.

Así interesamos el cambio de ubicaciones de la zona verde y el equipamiento por la manzana denominada en la ficha de planeamiento con la letra C, que está destinada a residencial aislado, y ello porque entiendo que una zona verde, que será destinada a jardines, parques, etc... en el centro de la urbanización quedaría más atractiva y además teniendo en cuenta las irregularidades geométricas que presenta esa zona central, podría suponer un problema a la hora de encajar las viviendas en la misma.

Que así mismo consideramos que el coeficiente de edificabilidad asignado al área de reparto, si lo comparamos con coeficientes de edificabilidad de otros PGOU para este tipo de usos tipologías, sobre todo en las residenciales adosadas es excesivamente bajo.

Así por ejemplo en el PGOU de Priego, para el tipo de vivienda unifamiliar adosada tiene un coeficiente de edif. De 1.50, cuando en la ficha consta que para esa tipología de vivienda es de 1.08 y 1.007 para viviendas de VPO.

SOLICITA:

Sirvan como interpuestas las alegaciones formuladas.

TOMO I - 1. MEMORIA
Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:
- 1. MEMORIA.
- 2. NORMATIVA.
- 3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
- 4. PLANOS.
- TOMO II:
- 1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
- 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD-ARROYO.
- 3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.
Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.



TOMO I:
1. MEMORIA
2. NORMATIVA
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.

TOMO II:
ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

ANEXO:
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUDO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo. Miguel Ángel Morales Díaz

CONTESTACIÓN:

Entre los objetivos del sector establecidos en la correspondiente ficha se encuentra la "configuración de una entrada de carácter público desde el Este formada por espacios verdes y equipamientos". Esto es así dado que en esta extremo del casco se ubican también el grueso de los equipamientos municipales. La mejor forma de imbricar el nuevo sector en el tejido urbano existente es la conexión con el mismo mediante una sinergia común, dado que esto sería la mejor respuesta al interés público, tanto en lo funcional como en lo espacial, al conseguir la mayor concentración de dotaciones.

Además, de esta forma se consiguen dos cosas: por una parte, la imagen de entrada al pueblo se ennoblece al concentrar en ella tanto los equipamientos públicos como los espacios libres, proporcionando una imagen de escala y amplitud espacial, cosa que con la ubicación de vivienda en este lugar no se conseguiría; por otra parte se localiza la vivienda aislada en la mejor ubicación para esta tipología dado que no solamente asume con facilidad una orografía en pendiente sino que con un poco de habilidad la aprovecha para conseguir estupendas vistas adaptándose al terreno. Sin embargo un terreno en pendiente limitaría sobremanera el uso de una zona verde y elevaría su coste de ejecución.

Por otra parte la edificabilidad otorgada al sector responde a un modelo de ciudad que imposibilita su comparación con el de otros municipios, más aun teniendo en cuenta el ejemplo elegido que responde a unas inquietudes meramente especulativas. El modelo por el que se ha optado en Fuente Tójar es el de consolidación de un casco colmatado en contraste con una zona de crecimiento caracterizada por un tejido esponjado donde la existencia del espacio libre pueda constituir no solo una oferta comercial sino un modo de vida deseable.

Por todo lo anteriormente expuesto se DESESTIMA la alegación en todos sus términos.

• ALEGACIÓN 3.

Fecha de registro: 25 Septiembre 2014.

Presentada por:

D. Francisco Ordóñez Jurado, DNNI 30.450.340-L, domicilio en c/ Toxar nº1 de Fuente Tójar, como presidente de la Cooperativa San Isidro de Fuente Tójar.

Representación: D. Francisco Javier Ruiz Garcia, DNI 30.481.604-A, domicilio avd. España nº 1, Priego de Córdoba.

ALEGACIONES:

- Que la cooperativa de San Isidro es propietaria de los terrenos incluidos en el AR03/ARI/R03 del PGOU.

- Que se reestablezca la ordenación inicial del Avance, ya que los huecos existentes carecen del más mínimo interés (no saben por qué se les da especial protección) y que se han reducidos los m2 de suelo de la propuesta inicial a la modificada.

SOLICITA:

Sirvan como interpuestas las alegaciones formuladas.

CONTESTACIÓN:

En contra de lo establecido en el Avance del Plan, en el proceso de elaboración del documento de aprobación inicial se estableció como condición de ordenación por parte de algunos representantes municipales la conservación exenta del muro existente en la unidad con el fin de dejar vistas unas supuestas cuevas.

Actualmente ningún representante político mantiene esta postura y el equipo redactor, así como la actual corporación entiende más congruente la ordenación establecida en el avance y que solicita la alegación.

Es por todo lo anterior que se ESTIMA la alegación.



• ALEGACIÓN 4.

Fecha de registro: 26 Septiembre 2014.

Presentada por:

D. Víctor Manuel Bermúdez Rodríguez. (como portavoz del Partido Popular)

ALEGACIONES:

- La creación de un camino de conexión entre la carretera A3225 y la carretera CP40 a la altura del cementerio, que permita un mejor tránsito de los vehículos pesado que asiduamente se dirigen a la cooperativa agrícola, así como la mejor de la trama viaria que permita un mejor recorrido para todo tipo de transporte.

SOLICITA:

- Sirvan como interpuestas las alegaciones formuladas.

CONTESTACIÓN:

Durante la toma de información y diagnóstico y sabedores de la existencia de la posibilidad de creación del *by pass* mencionado en la alegación, el equipo redactor se puso en contacto con varias personas del sector productivo olivarero, entre ellos el presidente de la Cooperativa referida, D. Francisco Ordóñez Jurado, para analizar la problemática existente, concluyendo que si bien la citada conexión mejoraría el flujo de tráfico que procede desde el noroeste, lo único que evitaría es la introducción de cierto tráfico en la plaza de la fuente y un giro puntual un poco más dificultoso de la cuenta en el lado sur de dicha plaza, el que mayor ángulo presenta. Tanto la mayoría de los consultados, así como el equipo redactor estimaban que la inversión a realizar era excesiva en comparación a las mejoras

obtenidas. Por otra parte la inclusión de una intervención de este tipo, sin la certeza de su necesidad objetiva y, sobre todo, de la seguridad de su ejecución, conllevaría un agravio tanto al particular como a la administración, a la que se le podría pedir la ejecución del sistema establecido. Sin embargo, el no contemplar esta intervención en el planeamiento no impide en modo alguno la ejecución futura de esta infraestructura. En lo referente a la mejora de la trama viaria, se entiende que del tejido urbano se presenta como imposible dado su grado, histórico, de consolidación.

Por todo lo anteriormente expuesto se DESESTIMA la alegación en todos sus términos.

• **ALEGACIÓN 5.**

Fecha de registro: 26 Septiembre 2014.

Presentada por:

D. Victor Manuel Bermúdez Rodríguez. (como portavoz del Partido Popular)



ALEGACIONES:

- Según el art 191.3 de la normativa, se establece una parcela mínima de 2.5 Ha para edificaciones agrícolas, lo cual supone una drástica imposibilidad a la mayoría de agricultores tojeños que, como bien dice la memoria son propietarios minifundistas y difícilmente van a tener en una misma finca la extensión igual o superior a 2.5 Ha. Este precepto impide a la mayoría de los agricultores del municipio ejecutar edificaciones que permitan el depósito y acumulación de aperos y útiles de labranza además de almacenamiento de otro tipo de enseres y productos todos ellos necesarios para una mejor transformación y comercialización de nuestros productos agrícolas.
- Igual de restrictivo se considera el art 191.4.c en cuanto a regular la ocupación establece que: "la edificación, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 0,5% de la superficie de la parcela".
- Por todo ello es por lo que proponemos un cambio en la extensión de la parcela mínima fijándola en 1 Ha y en el cambio de ocupación fijándola en un 1,5% de la superficie de la parcela, equiparando estas magnitudes a las recogidas en planeamientos urbanísticos de localidades vecinas que pueden servir de referencia.

SOLICITA:

- Sirvan como interpuestas las alegaciones formuladas.

CONTESTACIÓN:

La superficie de parcela mínima se ha especificado de acuerdo con la Unidad Mínima de Cultivo aprobada en el municipio de Fuente Tójar por Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía, la cual define la Unidad Mínima de Cultivo en Fuente Tójar de 2,5 Ha para cultivo de secano y 0,25 Ha para cultivo de regadío.

El artículo 23 de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias, establece que se entiende por Unidad Mínima de Cultivo, *la superficie suficiente que*

debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

La ocupación establecida en la normativa para la edificación agrícola es adecuada a la parcela mínima, siendo la ocupación en este caso de 125 m2.

Por todo lo anteriormente expuesto se DESESTIMA la alegación en todos sus términos.

• **ALEGACIÓN 6.**

Fecha de registro: 26 Septiembre 2014.

Presentada por: D. Miguel Aranda Saur. DNI-30.405.140-Z, domicilio c/ Verónica, 8, Fuente-Tójar

ALEGACIONES:

- Vistos los planos presentados, la zona donde se pretende ubicar el polígono industrial y como interesado en dicho polígono. Manifiesto que no es el mejor sitio para dicho polígono, ya que creo que es casi imposible sacar las aguas fecales a la red de alcantarillado, por la situación en que se encuentra dicho terreno.

SOLICITA:

- Que la ampliación del suelo industrial se haga junto a la zona industrial ya existente, situada entre la carretera del cementerio y carretera posetillo, ya que es dicho terreno no hay problemas para servicios de agua, luz, desagües y acceso de vehículos.

CONTESTACIÓN:

Tanto durante la toma de datos y elaboración del diagnóstico como la redacción de la documentación del documento de aprobación inicial, la localización del sector productivo ha sido uno de los principales temas de estudio y debate. Resumiendo el proceso de toma de decisiones diremos que en primer lugar se ha de tener en cuenta el futuro, esperamos que no muy lejano, de la evolución territorial que según establece el PORSurCo en lo referente a Fuente Tójar su principal relación viaria se habrá de establecer en dirección con el Cañuelo, gracias a la mejora del antiguo camino del Cañuelo, cuya conexión con la A-333 ya está ejecutada. Esta será el acceso más corto y mejor a Fuente Tójar, y este será el que tenga que soportar el mayor flujo, incluido el industrial. Es por ello que en lo relativo a conexiones exteriores el sector productivo se ha de ubicar en el sitio donde mejor relación presente con el nuevo acceso, como entendemos que es el caso recogido en el PGOU.

Por otra parte la citada zona industrial existente, localizada según la alegación entre la carretera del cementerio y la calle Posetillo, se supone que se refiere a la antigua nave industrial abandonada y a la lejana cooperativa. En primer lugar estas dos instalaciones en ningún momento conforman una *zona industrial*. Si lo que se plantea es una colmatación del triángulo entre los dos viarios mencionados, tras la iglesia y el equipamiento de espacios libres, esto

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

TOMO I:

1. MEMORIA
2. NORMATIVA
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.

TOMO II:

ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

ANEXO:

1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación se encuentra en sus pliegos junto con el sello oficial de la Secretaría Interventora de la Corporación, en Fuente Tójar, el día 30 de mayo de 2017.

Miguel Aranda Saur

además de impedir la apertura visual y espacial de estos espacios, agravaría los problemas de acceso y tráfico pesado existentes dada su falta de conexión no solo con la nueva vía anteriormente mencionada, sino con el sentido del tráfico hacia Priego.

Por último si bien es cierto que la ubicación del sector productivo puede plantear algunos problemas de evacuación de aguas fecales, únicamente en las parcelas de mayor tamaño ubicadas al oeste del sector, todas las parcelas presentan frente al actual camino denominado Visocampos que coincide con el cambio de pendiente del terreno. Según establecen los planos de instalaciones del Plan, la red de saneamiento recorre esta línea para evacuar a la red mejorada de la calle Castil de Campos, de forma que todas las parcelas se pueden enganchar sin problemas a esta red al estar por debajo de la cota de referencia de las futuras naves. En lo referente a los suministros de agua, luz y acceso de vehículos no se alcanza a entender cuáles pueden ser los problemas más allá de que actualmente no existen y que habrá que ejecutar con la puesta en carga del sector.

Tal como solicita la alegación, la zona productiva si está ubicada junto a una zona industrial en funcionamiento, de la se desea pueda servir de futura ampliación de la misma.

Por todo lo anteriormente expuesto se DESESTIMA la alegación en todos sus términos.

• ALEGACIÓN 7.

Fecha de registro: 26 Septiembre 2014.

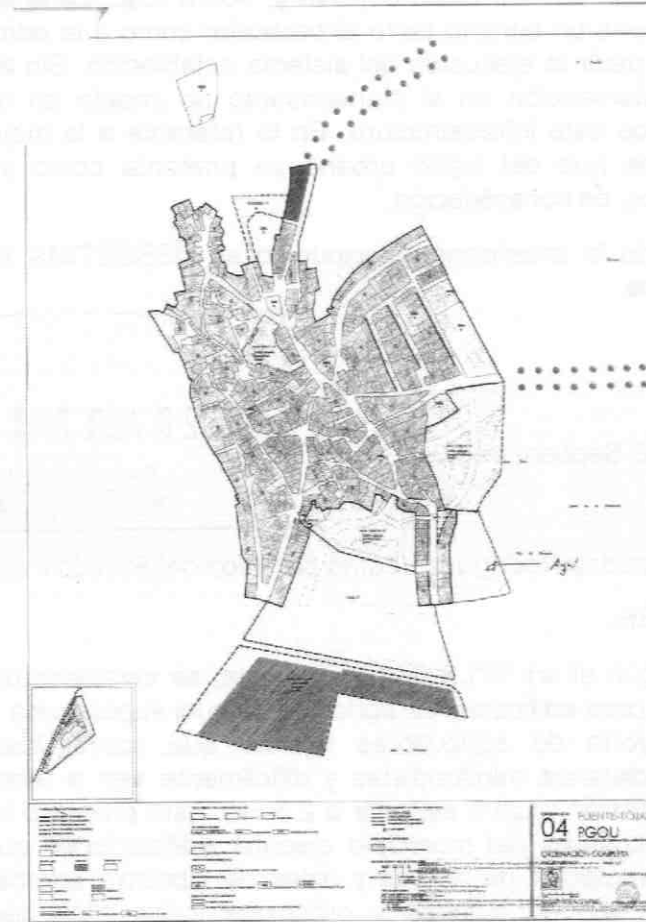
Presentada por: D. Antonio Pedro González Luque, DNI-26.973.200-L, domicilio c/ Vieja nº 7 Fuente-Tójar.

ALEGACIONES:

Se propone que la parcela señalada en plano adjunto podría utilizarse como zona residencial y otra para VPO. Con esta propuesta pretendo dos cosas: primero propongo la zona residencial porque en el pueblo no hay, la localización de la finca es muy buena con buenos accesos y está en la zona alta del pueblo. Segundo con la propuesta de la VPO damos la posibilidad a que familiar jóvenes dispongan de una vivienda e incluso poder aumentar la población de nuestro pueblo.

SOLICITA:

Se tenga en cuenta lo expuesto anteriormente y podamos utilizar esta zona para el beneficio del pueblo con el fin de poder urbanizar en la zona descrita en el plano adjunto.



CONTESTACIÓN:

La alegación plantea la creación de un sector residencial dado que según ella no existe en el pueblo y la zona está bien ubicada. En primer lugar tenemos que decir que actualmente es así, Fuente Tójar no tiene posibilidad de crear suelo residencial fuera del suelo urbano, pero sin embargo uno de los retos de este plan es solucionar este reto con la creación de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado, e incluso uno no sectorizado, con lo que se entiende que este problema se encuentra solventado planteando unos crecimientos cercanos a los límites establecidos. Por otra parte la ubicación planteada en ningún caso se encuentra bien conectada con la trama urbana, constituyéndose sin embargo en un fondo de saco respecto a la misma.

Por todo lo anteriormente expuesto se DESESTIMA la alegación en todos sus términos.



ANEXO 8

_ INFORME DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR DE SUFICIENCIA DE RECURSOS DE ABASTECIMIENTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON RESERVAS
26 ABR 2018
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:

- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

TOMO II:

ANEXO:

1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.
2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
3. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.

COPIA



MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE



031 000004326 4A33

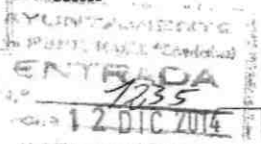
O F I C I O

S/REF. N/REF. URB/0011/2014/CO
FECHA 03 DIC. 2014
ASUNTO Informe/requerimiento subsanación deficiencias

EMG/mde



CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
ZONA DE CÓRDOBA
Servicio de Actuaciones en Cauces



AYUNTAMIENTO DE FUENTE-TÓJAR
C/ Castil de Campos, 4
FUENTE-TÓJAR
14815 - CÓRDOBA



MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
ZONA DE CÓRDOBA
Servicio de Actuaciones en Cauces

Ref. URB/0011/2014/CO

De acuerdo con el artículo 15.1 del R.D. 903/2013, que transpone a la normativa nacional la Directiva 2007/60/CE, sobre evaluación y gestión de riesgos de inundación, "los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, no podrán incluir determinaciones que no sean compatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves".

Asimismo, el artículo 18 del mencionado Real Decreto, señala que "las comunidades autónomas y las administraciones locales tendrán en cuenta el contenido de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, de los mapas de peligrosidad y de riesgo de inundación y de los planes de gestión del riesgo de inundación en el ejercicio de sus respectivas competencias, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y bienes".

2.- ZONAS INUNDABLES

Arroyo Innominado por el norte del núcleo urbano

Se plantea sistema general de espacios libres, en la margen derecha del Arroyo:

En las zonas inundables que se sitúen dentro de la zona de policía (banda de 100m de anchura paralela a los cauces, en ambas márgenes, donde debe obtenerse autorización previa de este Organismo para efectuar las actuaciones definidas en los arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por RD 849/86, de 11 de abril), debe tenerse en cuenta:

- Se limita la construcción de edificios para albergar personas en zonas de policía que estén afectadas por la inundabilidad de 500 años.
- No se permite la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua.
- No se permite la implantación de construcciones (viales, aparcamientos, pistas deportivas, etc.) que reduzcan la permeabilidad del terreno natural, por lo que, de autorizarse, deben contemplar medidas para mejorar la permeabilidad.
- No se permite la implantación de industria pesada, contaminante o con riesgo inherente de accidentes graves.
- No se permite, por regla general, la ejecución de rellenos en zona inundable, ni alterar el relieve natural del terreno creando zonas o puntos bajos, susceptibles de inundación, por lo que de proyectarse, deben ubicarse fuera de la zona inundable natural del cauce afectado.
- Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables, estarán condicionadas a la previa ejecución de medidas específicas de defensa contra las inundaciones, justificándose la no afección a terceros

Los terrenos previstos para la ampliación del Cementerio municipal, se ubican en Zona de Policía del Arroyo Innominado

Deberá estudiarse la inundabilidad en este tramo

Arroyo del Letrado

2 de 4

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97

El artículo 25.4 del Real decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre y policía. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

1.- AFECCION AL DPH

Los cauces públicos ubicados en las proximidades del Suelo Urbano son los siguientes:

Arroyo Innominado por el norte del núcleo urbano

Se plantea sistema general de espacios libres, en la margen derecha del arroyo.

Los terrenos previstos para la ampliación del Cementerio municipal, se ubican en zona de policía del arroyo Innominado.

Arroyo del Letrado

El Suelo urbano, en las proximidades de El Cañuelo, se ubica en zona de policía del arroyo del Letrado.

Se le indica que TODOS LOS CAUCES PÚBLICOS, afectados por planeamiento urbanístico, DEBEN PERMANECER EN SU ESTADO NATURAL, por lo que el planeamiento previsto deberá respetar la Zona de Dominio Público Hidráulico y dejar libre para uso público la Zona de Servidumbre (5 metros desde la margen del cauce a contar desde la cota que marca el Dominio Público Hidráulico en cada sección) con prohibición de edificar (Arts.6 y 7 del RD 9/2008, de 11 enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público).

Así mismo, a fin de proteger a personas y bienes, los planes de expansión y ordenación urbana, deberán respetar las áreas inundables, definidas en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

1 de 4

Avda. del Brillante, 57
14012-Córdoba
TEL: 957 76 85 79
FAX: 957 76 87 97



http://www.chguadalquivir.es



FUENTE-TÓJAR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

148

TOMO I - 1. MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



TOMO I:
1. MEMORIA.
2. NORMATIVA.
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.

TOMO II:
ESTUDI
1. ESTUDI
2. ESTUDI
La citada documentación, en F. Corporación, en F.



El Suelo urbano, en las proximidades de El Cañuelo, se ubica en zona de policía del Arroyo del Letrado.

Deberá estudiarse la inundabilidad en este tramo.

Para poder determinar posibles afecciones deberá presentarse plano de planta y perfiles transversales con superposición del Planeamiento previsto, Zona de DPH y Zona Inundable.

3.- ABASTECIMIENTO

La oficina de Planificación Hidrológica emite informe favorable sobre suficiencia de recursos hídricos:

El Ayuntamiento de Fuente-Tójar declaró en 2012 un consumo anual de 44.889 m³, para una población de 746 habitantes (INE, 2012), lo que supone una dotación de 165 litros por habitante y día, valor conforme a las previsiones del artículo 19 del Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir.

El PGOU de Fuente-Tójar prevé un incremento de 403 habitantes. En función de la dotación prevista en el PHDG y con ese aumento poblacional, en el horizonte del Plan, se alcanzaría un incremento máximo del consumo anual de 29.419 m³.

Dadas estas circunstancias, la Oficina de Planificación Hidrológica estima que el incremento planteado puede ser asumido por el suministro sin interferir en las previsiones a corto y medio plazo.

Por lo tanto, se emite informe de suficiencia de recursos favorable.

4.- SANEAMIENTO Y DEPURACION

El Área de Calidad de las Aguas de este Organismo, informa que NO consta Autorización de Vertido, por lo que con anterioridad a la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, deberá estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, para lo que deberá obtener la Autorización de Vertido de este Organismo.

Se deberá implantar una red de tipo separativo (independiente para las aguas residuales y para las pluviales).

Red de Saneamiento de Pluviales

Se le informa que el punto de vertido de las aguas pluviales debe ubicarse en el Cauce Público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

1.- Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. (Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales (uso

de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

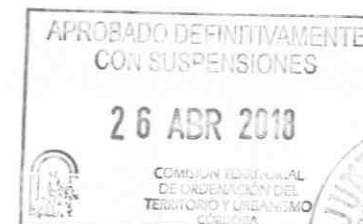
2.- En los Sectores industriales, se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de desarrollos industriales u otros que sea necesario). Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta, etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg por ha. impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM.

3.- Para ello se presentará proyecto realizado por técnico competente para la autorización previa de vertido por el Organismo de Cuenca respecto al punto y caudal máximo previsible. En virtud de lo dispuesto en el art. 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por R.D.L. 1/2001 de 20 Julio, se deberá calcular la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadas

En consecuencia, se concede el plazo de UN MES, desde la notificación del presente escrito para subsanar las deficiencias señaladas.

JEFE DE SERVICIO

Fdo.: Rafael Poyato Salamanca



- TOMO I: 1. MEMORIA
2. NORMATIVA
3. CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
4. PLANOS.
- TOMO II: ESTUDI
- ANEXO: 1. ESTUDI
2. ESTUDI
- Acitada documente segun el sello ofi Corporación, en F.

Diligencia: Para hacer constar que el presente documento PGOU de Fuente Tójar ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 30/05/2017, integrado por los siguientes documentos:



- TOMO I:**
1. MEMORIA.
 2. NORMATIVA.
 3. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
 4. PLANOS.

- TOMO II:**
1. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

- ANEXO:**
1. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD ARROYO.
 2. ESTUDIO DE INUNDABILIDAD SUELO URBANO EL CAÑUELO.

La citada documentación es rubricada por mí en todas sus páginas junto con el sello oficial de Secretaría, el Secretario-Interventor de la Corporación, en Fuente Tójar a 15 de marzo de 2018.

Fdo.- Miguel Ángel Morales Díaz.



**SANCHEZ
SANCHEZ
RAFAEL -
27298795
A**

Firmado digitalmente por SANCHEZ SANCHEZ RAFAEL - 27298795A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=27298795A, sn=SANCHEZ SANCHEZ, givenName=RAFAEL, cn=SANCHEZ SANCHEZ RAFAEL - 27298795A
Fecha: 2018.03.15 14:37:12 +01'00'

El presente documento de tramitación del **Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente-Tójar** ha sido elaborado por LBA URBANISMO Y ARQUITECTURA – RAFAEL SÁNCHEZ SÁNCHEZ UTE por el siguiente equipo redactor:

Dirección y coordinación, Rafael Sánchez Sánchez, arquitecto

Codirección, Carlos López Canto, Pedro Bermúdez González y Javier Grondona España, arquitectos

Elaboración del documento, Carmen López Dios, arquitecto; Antonia Martínez Portillo, María Tíscar Lara Martínez y Herminia Mena Freire, geógrafas.