

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Almodóvar del Río

Núm. 4.645/2013

El Pleno del Ayuntamiento de Almodóvar del Río, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2013, ha aprobado definitivamente el Documento de Avance de Planeamiento, con carácter de Ordenanza Municipal, de Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos, Asentamientos de Hábitat Rural Diseminado y Edificaciones Aisladas, todo ello con emplazamiento en suelo no urbanizable del término municipal de Almodóvar del Río y al amparo del artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se procede a continuación a publicar el texto de dicho documento, haciendo saber que la información previa, las fichas y planos que integran el Documento podrán ser consultados en el Ayuntamiento de Almodóvar del Río, donde cualquier persona podría obtener copia, tanto en formato papel como en formato digital.

Conforme al artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Ordenanza entrará en vigor con su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y una vez transcurrido el plazo a que hace referencia el artículo 65.2 de la misma Ley.

Almodóvar del Río, 31 de mayo de 2013.- La Alcaldesa, Fdo. María Sierra Luque Calvillo.

#### ORDENANZA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALMODÓVAR DEL RÍO SOBRE AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE MEMORIA AVANCE

##### 01 DETERMINACIONES AFECTADAS

El término municipal de Almodóvar del Río tiene la peculiaridad, como hemos venido comentando, de presentar dos figuras de planeamiento vigentes. Por un lado las Normas Subsidiarias de Planeamiento, vigentes desde el año 1988. Por otro lado el Plan General de Ordenación Urbanística, que está en aprobación provisional, pendiente de la próxima aprobación definitiva (1).

(1) La Comisión Provincial de Córdoba de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana en sesión celebrada el día 4 de diciembre de 2012, dejando en suspenso, entre otros extremos, el suelo no urbanizable.

Por tanto, y como establece el Decreto 2/2012, de 10 de enero, es necesario identificar las determinaciones de suelo no urbanizable afectadas por los posibles asentamientos urbanísticos y hábitats rural diseminados. Como Almodóvar presenta esta peculiaridad en el planeamiento vigente, no vamos a tener en cuenta las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística, ya que dicho documento no se encuentra aprobado definitivamente. Serán las Normas Subsidiarias de Planeamiento las que marcan el orden urbanístico del municipio, y la pauta de aplicación del decreto.

Las determinaciones establecidas en suelo no urbanizable, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almodóvar del Río, son las que nombramos a continuación:

##### A. Condiciones de edificación por zonas

- Zona A:
- Zona B:
- Zona C:
- Zona de restricción Total de Edificaciones
- Zona de Proscripción del uso de vivienda
- B. Zonas de Especial Protección del Medio Natural
- C. Zonas de Protección del Paisaje
- Zona de Nivel de protección en Grado I
- Zona de Nivel de protección en Grado II
- Zona de Nivel de protección en Grado III
- Zona de Nivel de Protección Total

##### 02 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Las Normativas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, que se encuentran en tramitación, establecen los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos:

- a. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí
- b. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana
- c. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

- a. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí.

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominantemente residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a 10 viviendas por hectárea deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciaria-

rios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante para la adopción de los criterios de densidad edificatoria se deberá tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

b. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencia un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

a. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad residencial mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto al uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

### 03 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE HÁBITATS RURAL DISEMINADOS

Las Normativas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, que se encuentran en tramitación, establecen los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los hábitats rural diseminados:

a. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural

b. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse

c. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos

d. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida

e. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

b. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

c. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos

Los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación de suelo no urbanizable.

d. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado debe permanecer con la clasificación del suelo no urbanizable.

e. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes

La unidad funcional de las edificaciones lo constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en su origen, al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica...), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

### 04 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Se propone la delimitación de los siguientes asentamientos por

considerar que reúnen las condiciones necesarias para su caracterización como urbanísticos:

- a. Sector 01 – El Beneficio
- b. Sector 02 – Los Llanos
- c. Sector 03 – Laguna de las Cuevas
- d. Sector 04 – Molino del Injertal
- e. Sector 05 – Los Sauces
- f. Sector 06 – Charco Roto

Con carácter general puede afirmarse que no se encuentran incluidos en ninguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que haría necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable:

- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica
- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial
- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor
- No se encuentran ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.
- Finalmente, tampoco se ubican en úselos destinados a dotaciones públicas.

Los asentamientos urbanísticos identificados, constituyen ámbitos definidos, se encuentran consolidados por edificaciones próximas entre sí y estas edificaciones generan actividades propiamente urbanas. Por último señalar que disponen de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos, es más ya disponen de algunos de ellos: acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

En el Plan General de Ordenación Urbanística del Término Municipal de Almodóvar del Río, que se encuentra en fase de Aprobación Provisional (próxima a una Aprobación Definitiva), ya se recogen estos sectores dentro del Suelo Urbanizable.

A continuación vamos a realizar una breve descripción de cada asentamiento:

#### SECTOR 01. El Beneficio

Situado justo al norte del límite del suelo urbano de Almodóvar, este asentamiento constituye una hilada de edificaciones totalmente estructuradas a un vial, perfectamente ejecutado.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 1,83 Ha.
- b. Edificaciones 26.
- c. Densidad 14,21 edificaciones/Ha .

#### SECTOR 02. Los Llanos

Se encuentra anexo al Suelo Urbano Consolidado y no Consolidado de Almodóvar del Río, en su parte este, desde el acceso de Córdoba. En una franja de edificaciones desarrolladas en torno a un vial ejecutado y cuyas parcelas tienen servicios urbanísticos básicos.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 1,35 Ha.
- b. Edificaciones 25.
- c. Densidad 18,52 edificaciones/Ha .

#### SECTOR 03. Laguna de las Cuevas

Se encuentra al este del término municipal de Almodóvar del Río, próximo al término municipal de Córdoba. Es una continuación de las viviendas en suelo no urbanizable que también aparecen en el término cordobés. Se puede observar una consolidación de la trama urbana de viales perpendiculares, en el que ca-

da edificación presenta servicios de abastecimiento, electricidad y saneamiento. Este asentamiento, se produce de la segregación de la finca original, y que parece que empieza a surgir a principios de los años 90, finales de los años 80. Puede considerarse uno de los asentamientos más longevos.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 19,40 Ha.
- b. Edificaciones 115.
- c. Densidad 5,93 edificaciones/Ha .

#### SECTOR 04. El Molino del Injertal

Se encuentra al este del término municipal de Almodóvar del Río, próximo al término municipal de Córdoba. Es una continuación de las viviendas en suelo no urbanizable que también aparecen en el término cordobés. Su origen es agropecuario, ligado a un cortijo que tiene por nombre el mismo que el sector que hemos delimitado, se puede observar como hay una estructura urbana consolidada de viales ortogonales.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 2,98 Ha.
- b. Edificaciones 26.
- c. Densidad 8,72 edificaciones/Ha.

#### SECTOR 05. Los Sauces

Se encuentra al este del término municipal de Almodóvar del Río, próximo al término municipal de Córdoba. Es una continuación de las viviendas en suelo no urbanizable que también aparecen en el término cordobés. Se puede observar una consolidación de la trama urbana de viales perpendiculares, en el que cada edificación presenta servicios de abastecimiento, electricidad y saneamiento. Este asentamiento, se produce de la segregación de la finca original, y que parece que empieza a surgir a principios de los años 90, finales de los años 80. Su origen lo encuentra en paralelo al sector nº 03.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 6,20 Ha.
- b. Edificaciones 46.
- c. Densidad 7,42 edificaciones/Ha.

#### SECTOR 06. Charco Roto

Se encuentra al este del término municipal de Almodóvar del Río, próximo al término municipal de Córdoba. Es una continuación de las viviendas en suelo no urbanizable que también aparecen en el término cordobés. Se puede observar una consolidación de la trama urbana de viales perpendiculares sin salida, en el que cada edificación presenta servicios de abastecimiento, electricidad y saneamiento. Este fenómeno de parcelación, a partir de una finca original y que en la actualidad no se encuentra actualizada por Catastro, tiene su origen al principio de los años 90. Aunque pueden apreciarse distintos tipos de trama que lo fragmentan, así como bolsas interiores de suelo improductivo, en general podemos hablar de un solo ámbito por cercanía, antigüedad y naturaleza.

Sus datos más característicos son los siguientes:

- a. Superficie 57,20 Ha.
- b. Edificaciones 342.
- c. Densidad 5,98 edificaciones/Ha.

A continuación se expone una ficha de cada sector donde podemos observar las siguientes consideraciones: (2)

(2) Las fichas citadas pueden consultarse en el Ayuntamiento de Almodóvar del Río.

a. Asentamiento sobre ortografía digital de la provincia de Córdoba del año 2010, donde se puede observar las edificaciones que existen en cada sector

b. Afeción del sector al planeamiento vigente, consistente en

las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Almodóvar del Río, en cuanto:

1. Protección del medio físico y paisaje
2. Zonas homogéneas

#### 05 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN HÁBITAT RURAL DISMINUÍDO

En todo el término municipal de Almodóvar del Río existen agrupaciones de viviendas, que al tener mucha superficie de parcela, no llega a la densidad requerida para constituir hábitat.

Además el desarrollo de viales pavimentados y el aporte de infraestructuras urbanas básicas, producirían un gran impacto ambiental en el ámbito que los rodea.

Es ejemplo de las viviendas existentes en la zona de La Ciga-

rra. Desfragmentado cada sector de viviendas aisladas, no llegan a una densidades aparentemente útil para su clasificación. Además, son lugares de difícil acceso, implantación que perjudica seriamente su entorno. Su identificación como viviendas aisladas controlaría más la parcelación que si se le busca un cauce legal a dicha agrupación.

Cabe destacar del mismo modo la existencia de un ámbito denominado Las Tejas, que aunque su origen pudo ser agrícola en la actualidad se ha convertido en una agrupación de construcciones, destinadas en su mayoría a segunda residencia. No obstante dicho ámbito no reúne los requisitos de asentamiento urbano siendo su tratamiento más acertado el de viviendas aisladas.