

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Montemayor

Núm. 1.597/2014

D. José Díaz Díaz Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Montemayor (Córdoba), hace saber:

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 27 de febrero de 2014, acordó la Aprobación definitiva del 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, en suelo no urbanizable.

#### 1. OBJETO Y ALCANCE DEL AVANCE

El objeto del presente documento es realizar una identificación de los asentamientos y parcelaciones existentes en el suelo no urbanizable del municipio de Montemayor, dando de este modo cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual tiene por objeto básico clarificar el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones aisladas o agrupadas en asentamientos, ubicadas en el suelo no urbanizable, así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

De este modo, la realización del presente documento pretende realizar las citadas tareas de identificación que posibiliten la aplicación del régimen previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El decreto diferencia las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones en suelo no urbanizable, según su ubicación:

a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos Urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora."

Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

1. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

1. Edificaciones construidas con licencia urbanística.
2. Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.
2. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y

urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

1. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

2. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

1. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

En su artículo 4, el Decreto 2/2012 determina la necesidad de proceder a la Identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable lo cual requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Si el Plan General no contiene la delimitación de éstos asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de Planeamiento para la identificación de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal.

Señalando que las edificaciones que no se ubiquen en ninguno

de los asentamientos delimitados por el documento de Avance se identificarán como edificaciones aisladas.

#### AVANCE DE PLANEAMIENTO

##### I2. ENCUADRE TERRITORIAL

Montemayor es una ciudad de la Campiña Baja situada al Suroeste de la provincia de Córdoba. Limita al norte con Córdoba y Fernán Núñez, al sur con Montilla, al este con Espejo y al oeste con La Rambla.

La superficie del término municipal es de 57,8 km<sup>2</sup> y se encuentra elevada 413 m. sobre el nivel del mar.

Presenta un único núcleo de población que se encuentra localizado en el oeste del término, anexo a la carretera N-331, y edificaciones dispersas en los ejes dominantes de relación Fernán Núñez y La Rambla.

Las conexiones viarias principales son la carretera N-331 Córdoba –Málaga, presentando una distancia a los enlaces más cercanos de 4 km en dirección sur y de 6 km en dirección norte, atravesando Fernán Núñez, ambos por la carretera N -331 y la carretera CO -4205, que conecta con Espejo por la A -304 a una distancia de 16 km.

#### AVANCE DE PLANEAMIENTO

##### I3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE

**3.1. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.** El Planeamiento Urbanístico Municipal vigente está compuesto por los siguientes documentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Montemayor aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de Junio de 1996, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia de las Normas.

- PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Montemayor.

Además se encuentra en tramitación el Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor, habiéndose adoptado, en sesión celebrada el día 26 de Febrero de 2009 el acuerdo de aprobación del Avance del documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Montemayor, publicado en el BOP de fecha 24 de Marzo de 2009.

En el marco supramunicipal del planeamiento que incide sustancialmente en el municipio de Montemayor lo configuran:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006.

- Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POT-SURCO) aprobado por Decreto 3/2012 de 10 de Enero de 2012.

- Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos.

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo no Urbanizable de la Provincia de Córdoba.

##### 3.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Las determinaciones urbanísticas que afectan al suelo no urbanizable del municipio de Montemayor son las recogidas en el título VI de las Normas Subsidiarias Municipales, así como el punto 3 del PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias.

Las Normas de Ordenación en el Suelo no Urbanizable de las Normas Subsidiarias de Montemayor tienen por objeto preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección de sus valores paisajísticos, históricos y culturales, y demás elementos naturales como suelo, flora y fauna.

Las Normas de Ordenación en Suelo No Urbanizable en su ar-

tículo 92 determinan las Normas Relativas a la Parcelación de Suelo:

- Se entiende por parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

- Se prohíben en el Suelo no Urbanizable las parcelaciones con cualquier finalidad urbanística.

- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión de terrenos en lotes o edificación de forma conjunta, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador.

- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente alguna de las siguientes características:

- a/ Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos, y en pugna con las pautas tradicionales para uso agropecuario dados en las zonas en que se encuentre.

- b/ Disponer de accesos, servicios y/o instalaciones comunes de carácter exclusivo.

- c/ Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas.

- En el Suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional o justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable.”

Las Normas de Ordenación en Suelo No Urbanizable en su artículo 93 determinan el Concepto de Núcleo de población:

“Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificaciones que pueda generar necesidades de infraestructura y servicios urbanos, represente el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural, o haga perder el carácter al paisaje de su entorno.

Se considera que una edificación no forma núcleo urbano de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

- a/ se vincula a la misma una superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el Registro de la propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

- b/ No existe edificación en un radio de 100 m, o bien un número inferior a tres en un radio de 200 m.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m. del límite del suelo urbano o apto para urbanizar, se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de la parcela.”

Asimismo las Normas de Ordenación en Suelo no Urbanizable establecen las Normas Relativas a la edificación, a la Infraestructura y a la Protección del Suelo Las Normas de Ordenación en Suelo no Urbanizable en su Capítulo II determinan la Regulación de Usos.

El artículo 100 recoge las CONSTRUCCIONES AUTORIZADAS:

“No se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a:

- 1/ Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y que se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura.

- 2/ Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, en-

tretenimiento y servicio de las obras públicas.

Excepcionalmente y siguiendo el procedimiento previsto en los artículos 16.3.2º TRLS 92 y 44.2 RGU, en lugares que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, podrán autorizarse:

3/ Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

4/ Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar."

El artículo 101 recoge los Usos regulados:

"En el Suelo no Urbanizable los usos y actividades que se regulan son los siguientes:

1. Actividades agropecuarias.

2. Actividades vinculadas a las obras públicas.

3. Actividades extractivas.

4. Actividades industriales y de almacenaje vinculadas al medio rural.

5. Gran Industria

6. Otras actividades industriales.

7. Equipamientos y servicios.

8. Vivienda familiar.

9. Depósito al aire libre."

El artículo 102 determina las CLASES DE USOS:

"A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a/ Usos permitidos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b/ Usos autorizables: Son aquellos que pueden implantarse previa licencia municipal y autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, siempre y cuando se acredite que son admisibles en relación con las condiciones establecidas para el suelo de que se trate.

c/ Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida."

Las Normas de Ordenación en Suelo No Urbanizable determinan también las condiciones para cada tipo de Actividad, así como las Normas Específicas para cada categoría de Suelo no Urbanizable.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS de Montemayor establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural para el Suelo no Urbanizable del Término Municipal de Montemayor:

**CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO.** Respecto al Suelo no Urbanizable se incorporan los diferentes conjuntos de protección como categorías de suelo no urbanizable según su adscripción como sigue:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, constituido por los siguientes tipos:

- SNUEP- Vías Pecuarias, regulado por la ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- SNUEP- Cauces, riberas y márgenes, regulado por el Real Decreto legislativo 1/2001 de Texto refundido de la Ley de Aguas, el Real Decreto 849/1986 de reglamento del Dominio Público Hidráulico (modificado por Real Decreto 30/92 y Real Decreto 606/2003); y Decreto 189/2002 de Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces.

- SNUEP – Infraestructuras Territoriales, regulado por la normativa sectorial que establece limitaciones o régimen de autorización de usos edificatorios en las correspondientes zonas de protección o afección de infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos y regulado por los artículos 164 a 165;

- SNUEP – Patrimonio Histórico, cuya regulación viene determinada por la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía; Decreto 32/1993 del reglamento de actividades Arqueológicas y decreto 19/1995 sobre el reglamento de protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Suelo No urbanizable de especial Protección por la planificación territorial o urbanística, constituida por los siguientes tipos:

Puesto que el municipio de Montemayor no está incluido dentro del ámbito de ningún Plan Territorial y carece de litoral, el criterio delimitador de los tipos de suelo ha sido el de ser merecedores de algún régimen especial de protección y se relacionan a continuación:

- SNU – EP Agrícola, regulado por los artículos 152 a 155 del planeamiento vigente.

- SNU – EP Arqueológica, regulado por los artículos 156 a 159 del planeamiento vigente

- SNU – EP Paisajística, regulado por los artículos 160 a 163 del planeamiento vigente

- SNU – EP Zona cautelar ante riesgos de inundación.

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos definidos en el Plano de Riesgos Naturales y tecnológicos del Plan de Ordenación del territorio del sur de Córdoba como Zona Cautelar ante riesgo de inundación.

- SNU – EP Hitos paisajísticos. Se consideran hitos paisajísticos las elevaciones de especial significación en la identidad comarcal, definidos en el Plan de ordenación del territorio del Sur de la Provincia de Córdoba.

- Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural

- Suelo de carácter rural genérico.

#### SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

Los Sistemas Generales en No Urbanizable son:

SGEQ-CEM Cementerio

SGOT-PR Planta Residuos

#### ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Según el artículo 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Se consideran elementos de especial protección los incluidos en las normas de protección del planeamiento vigente con identificación del nivel de protección integral y los aportados por la Delegación Provincial de Cultura en Córdoba.

En Suelo no Urbanizable son los siguientes:

**CASTILLO DE DOS HERMANAS:** Fortificación declarada BIC en base a la D.A. 2ª de la Ley 16/1985, del patrimonio Histórico Español. Según la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, tendrán un entorno de protección en aquellas parcelas y espacios que los circundan hasta las siguientes distancias: 200 metros en suelo no urbanizable. Esta ubicado en Suelo no urbanizable, en Polígono 8, parcela 2.B. (PLE08)

**YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO DEL CONVENTO:** declarado por Decreto 320/2009, de Bien de Interés Cultural con la tipología de Zona Arqueológica con entorno delimitado del que parte del mismo se encuentra en el término municipal de La Rambla. (Sólo una parte del mismo está en el término de Montemayor,

polígono 17 parcela 9008). (PLE09) PUENTE SOBRE EL ARROYO CARCHENA. Bien de Catalogación general en virtud de la D.A. 6ª.2 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía. Se localiza en el km 4,60 de la carretera CO-4205 (Antigua CV-267). (PLE11)

### 3.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

#### 3.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

El Plan de Ordenación del territorio de Andalucía es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

- **MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.** El modelo territorial de Andalucía que se contiene en el Plan de Ordenación de Andalucía identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional.

Estos referentes territoriales son: el Sistema de Ciudades, el Esquema básico de articulación territorial de Andalucía, los Dominios Territoriales y las Unidades Territoriales. Estas referencias, se complementan con la zonificación: Dominio Territorial, Unidad Territorial y Ámbito.

Montemayor se inserta de forma primaria en la Unidad Territorial denominada como Campiña y Subbético de Córdoba y Jaén, dentro de las Redes de Ciudades Medianas interiores del Valle del Guadalquivir.

- **ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL.** En los territorios organizados por las Redes de ciudades medianas, se formularán Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional: Plan de Ordenación del territorio del Sur de Córdoba aprobado definitivamente. En el que según lo establecido en el POTA se recogen determinaciones en relación a la localización de equipamientos y servicios de carácter supramunicipal. La Orientación y el Control de los procesos de Urbanización: Desde el POTA se plantea un modelo de ciudad compacta, funcional, económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Una ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialidad funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano; una ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transporte público.

El POTA establece unos criterios básicos que han de seguir los Planes Generales para conseguir este modelo de ciudad.

El control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable se trata de forma especial en el POTA de modo que establece la necesidad de desarrollar las siguientes medidas:

Recomendaciones preventivas para evitar procesos de parcelación urbanística; recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legislación vigente; y medidas para evitar la consolidación de los asentamientos ilegales.

- **ZONIFICACIÓN** Montemayor se integra dentro del Dominio Territorial denominado Valle del Guadalquivir, diferenciándose tres grandes ámbitos territoriales, en el que se encuentra la baja campiña, donde se incluye Montemayor. Este ámbito está definido por el predominio casi exclusivo del modelo agrícola de alternancia de trigo y cultivos industriales, por lo general sobre grandes propiedades, y en la que alcanzan su mayor nivel los proble-

mas socioeconómicos, ambientales y paisajísticos del Dominio Territorial.

#### 3.3.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE CÓRDOBA

El Plan de Ordenación del territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) tiene como finalidad establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las administraciones y entidades públicas, así como para las actividades de los particulares. Los objetivos generales del plan son:

- Asegurar la integración territorial del Sur de la provincia de Córdoba en el sistema de ciudades de Andalucía.

- Establecer las zonas que deben preservarse del proceso de urbanización.

- Identificar las zonas de oportunidad productiva, turística y residencial de interés supramunicipal.

- Reforzar la articulación externa e interna del ámbito territorial del Sur de la provincia de Córdoba.

- Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el ámbito.

- Establecer una red de espacios libres.

- Atender y ordenar las nuevas necesidades de infraestructuras y establecer los criterios para su dotación.

La normativa del POTSURCO contiene las determinaciones de ordenación territorial, que tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones. Las Normas son de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior y vinculante para las administraciones y entidades públicas y para los particulares. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, los órganos de las Administraciones Públicas a quienes correspondan su aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines. Las recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan.

Las Determinaciones vinculantes que afectan al término municipal de Montemayor se recogen a continuación.

Determinaciones en relación con los riesgos naturales y tecnológicos:

En relación con los riesgos naturales y tecnológicos según las determinaciones del POT que se recogen en los planos del presente Avance, el término municipal se zonifica en función de los riesgos naturales y tecnológicos. En Montemayor se identifican zonas cautelares de riesgo de inundabilidad y zonas de erosión alta y zonas de erosión muy alta en suelo no urbanizable para las que se establece los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas, y los usos permitidos en las mismas que se recogen en las ordenanzas de suelo no urbanizable. Así como las directrices a seguir por nuevas extensiones urbanas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales. También se recogen las zonas cautelares de riesgo de inundación, no admitiéndose en las mismas ningún uso que constituya un obstáculo en situación de avenidas.

Determinaciones en relación a los Hitos Paisajísticos y divisorias Visuales:

Los Hitos paisajísticos y divisorias visuales, se recogen en los planos. Las distintas administraciones en el ejercicio de sus funciones evitarán cualquier actuación que interfiera la visibilidad de los hitos paisajísticos y divisorias visuales. En el término municipi-

pal de Montemayor se recogen los siguientes Hitos: Cerro de la Alcoba, Cerro de la Pollera y otro en Camino de mingo. Se delimitará una franjas de protección cautelar, de 100 metro en los hitos paisajísticos que no estén ya incluidos en Suelos de Especial Protección.

### 3.3.3. PLAN ESPECIAL DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA.

No se han establecido figuras de protección en el Término de Montemayor dentro del PEPMF.

### 3.3.4. NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

El ámbito de aplicación de este documento queda definido en su artículo 2, donde se prescribe que en municipios provistos de Normas Subsidiarias Municipales, como es el caso de Montemayor, Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable serán de aplicación con carácter complementario en el Suelo No Urbanizable.

#### 3.4. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

Además de los planes de ordenación redactados para ámbitos de actuación concretos, hay que considerar las repercusiones derivadas de la planificación sectorial en la que se marcan directrices que afectan de manera directa a la articulación del territorio.

##### 3.4.1. CARRETERAS

La ley de Carreteras de Andalucía define la zona de no edificación de las carreteras, que consiste en dos franjas de terreno, a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las mismas a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. Además regula el uso de las restantes zonas de protección que son:

De dominio público de servidumbre legal de afección La normativa de aplicación es la Ley de Carreteras (LC), el Real Decreto 1812/ 1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (RC) y la Ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía.

##### 3.4.2. VÍAS PECUARIAS

En este sentido la relación de vías pecuarias y descansaderos existentes en el término municipal de Montemayor se encuentra incluida en el "Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Córdoba", realizado por la Dirección General de Ganadería, Servicio de Vías Pecuarias. Y que recoge las siguientes vías pecuarias en el término municipal de Montemayor:

Vereda del camino de Córdoba.

Anchura legal: 20,89 metros (25 varas)

Longitud dentro del término: 8 kilómetros.

Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla pasa por Montemayor con dirección al término municipal de Córdoba.

Vereda de las Duernas

Anchura legal: 20,89 metros (25 varas)

Longitud dentro del término: 7 kilómetros.

Dirección: Sur-Norte. Procedente de Montilla con dirección norte y cruzando el Camino de Espejo a Montemayor se dirige a Córdoba.

Vereda del Borrero.

Anchura legal: 20,89 metros (25 varas) en todo su recorrido, salvo desde el comienzo hasta el Molinillo del Pan que se reduce a ocho metros.

Longitud dentro del término: 12 kilómetros.

Dirección: Desde su entrada en el término, procedente de La

Rambla, hasta llegar al pueblo tiene dirección Sur-Norte, tomando después dirección este.

La normativa de aplicación es el Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley 17/1999 por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

#### 3.4.3. MONTES PÚBLICOS

No existen Montes Públicos en el término Municipal de Montemayor.

#### 3.4.4. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

En Montemayor no se ha delimitado ninguna figura de protección ambiental

#### 3.4.5. HIDROLOGÍA - HIDRÁULICA

La LOUA establece en Suelo no Urbanizable los Terrenos que el PGOU adscriba por presentar riesgo de inundabilidad. La Ley de Aguas establece una zona de servidumbre y de policía que es la siguiente:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, sobre el nivel máximo altura alcanzado por el cauce en época de crecidas, para uso público que se regulará reglamentariamente.

- Zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionarán el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Los cursos del agua que discurren por Montemayor se ven afectados por esta Ley.

Según se recoge en la delimitación cartográfica de Unidades Hidrogeológicas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, el municipio de Montemayor no se encuentra incluido dentro de ninguna unidad hidrogeológica, motivada por la presencia de materiales impermeables como las margas y arcillas, limitándose, por tanto, la presencia de acuíferos a los pequeños arroyos. Desde el PHCG, no se han inventariado dentro del Término municipal de Montemayor embalses, tramos fluviales de interés ambiental, zonas húmedas, zonas sensibles o vulnerables.

La normativa de aplicación es el Real Decreto 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas; el Real Decreto 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico; la Ley 17/2001 del Plan Hidrológico Nacional; el Real Decreto 16664/1998 por el que aprueban los Planes Hidrológicos de Cuenca; el plan Hidrológico de cuenca del Guadalquivir y la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 4. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DEL HABITAT RURAL DISEMINADO

#### 4.1. PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Según establece el artículo 2 del Decreto 2/2012, son asentamientos urbanísticos aquellos ámbitos territoriales que reúnan las siguientes condiciones:

1/ Constituir ámbitos definidos.

2/ Encontrarse consolidados por edificaciones próximas entre sí.

3/ Que las edificaciones sean generadoras de actividad propiamente urbana.

4/ Disponer de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.

Por tanto siguiendo las Normas Directoras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía que desarrollan el índice anterior, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos ya mencionados y establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. 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 por 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 agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante 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 edificadorias inferiores a las 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 edificadorias 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.

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 densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), deberá contemplarse para agrupaciones de instalaciones con una densidad que supere el número de cinco en un ámbito de 1 hectárea. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en estos asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/ 2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos 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 diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. 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 agrupa-

ción 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 densidad edificatoria mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el mínimo de las mismas de forma que se garantice que posean 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.

#### **4.2. PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

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) del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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

2. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben de preservarse.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.

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

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

#### **4.3. PARA LA IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS**

Todas aquellas construcciones, instalaciones y obras, susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, localizadas en suelo no urbanizable y que no se ubiquen en los ámbitos anteriores,

tendrán la consideración de edificaciones aisladas y se les aplicará algunos de los regímenes previstos en el Decreto dependiendo de la situación jurídica en que se encuentren.

#### **5. UNA APROXIMACIÓN A LOS ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE EN MONTEMAYOR**

La zona situada al Oeste del núcleo principal es el área que centra el estudio que desarrolla este capítulo y está delimitada entre la carretera N – 331 y el límite del término municipal. Dicho límite del término municipal coincide con la línea límite de cuenca de vertido hacia Montemayor, de modo que dicho límite es físico. Asimismo, el trazado de la carretera N – 331 coincide aproximadamente con el límite entre dos horizontes litológicos bien distintos, al Este margas y brechas, y al Oeste, calcarenitas, arenas, margas y calizas, siendo coherente con la presencia de aguas en

éste último horizonte litológico tanto subsuperficiales como subterráneas fácilmente accesibles. Así delimitada, el área objeto de estudio tiene una extensión aproximada de 420 Has y en el planeamiento urbanístico vigente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico.

Con objeto de la redacción del Plan General se realizó una ortofotografía de escala 1:2.000 durante la primavera de 2006. También se han analizado las ortofotografías disponibles para los años 1956, 1977, 1984, 1993, 1998, 2001, 2004, 2006, 2009 y un vuelo realizado al efecto del año 2012.

A partir de la información disponible, se ha detectado la presencia de más de 300 viviendas en la fecha del último vuelo, y se ha constatado la edificación de más de 50 viviendas de nueva planta a partir de dicha fecha. Se extiende la edificación de viviendas en suelo no urbanizable a los municipios aledaños de La Rambla, donde se clasifican los Sectores PP – 3 y PP – 4 para dar cobertura a edificaciones similares tipológicamente y actualmente acumulan más de 400 viviendas edificadas en dos sectores sin desarrollar y más de 50 viviendas en zonas aledañas a los mismos clasificados como Suelo No Urbanizable; y Fernán Núñez, en el límite Sur de su término municipal y al Oeste del núcleo principal, donde aparecen parcelaciones fuera de ordenación. Asimismo, según conversaciones con Administraciones, propietarios y otros implicados en este proceso de ocupación del suelo no urbanizable, se constata que parte de los propietarios de estas viviendas residen o están también vinculados a La Rambla y/o Fernán Núñez.

Además de las edificaciones existentes, se han observado modificaciones del parcelario no atribuibles a la explotación agrícola, e incluso parcelaciones no registrables sobre las que se apoyan las viviendas y que provocarán nuevos núcleos de población.

De hecho, la Consejería de Obras Públicas y Transportes a través de la Dirección General de Urbanismo realizaba entre los años 2002 y 2003 un estudio sobre las parcelaciones existentes en este territorio denominado Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en Suelo No Urbanizable en Andalucía. Este inventario ya reconocía la existencia de las parcelaciones de La Pileta, Las Zorreras y Zayos y Matas.

Durante los últimos años, desde los organismos vinculados al desarrollo urbanístico de la zona, y con anterioridad a la aprobación del POTA, se animó a la legalización de las parcelaciones más consolidadas, de modo que se presentaron Estudios Previos con propuesta de convenio en las zonas de Capellanía de Leiva, San José, La Pileta y Cañada Borrego.

Una vez constatado el elevado impacto de estas actuaciones en relación con el territorio ocupado, el número de viviendas presentes, el grado de parcelación no agrícola, las infraestructuras que se han desarrollado o es previsible que se desarrolle, y especialmente teniendo en cuenta que el modelo de desarrollo que propone el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía y los límites que marca para la clasificación de nuevos suelos provocará en principio la imposibilidad de actuar desde el Plan General de Ordenación de Montemayor en la regularización de estos asentamientos, se procede a un análisis de la situación actual para la puesta en conocimiento de quien corresponda.

### 5.1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

Principalmente a partir de la evolución observada en parcelario y edificaciones en las ortofotos, se ha realizado una evolución histórica que ha sido imprescindible para conocer el origen, estructura y dimensión de los procesos de parcelación y edificación, en definitiva, de ocupación del área objeto de estudio. No disponiendo de los fondos documentales apropiados, muchos de los análisis

se realizan a nivel cualitativo.

Según se desprende de la sucesión de ortofotos, y en comparación con otras zonas del término municipal y de otros términos municipales, ya en 1956 se percibe la existencia de un parcelario histórico muy fragmentado, con parcelas que no superan las doce hectáreas y que mayoritariamente se encuentran por debajo de la hectárea. No obstante, dicho parcelario no ha sufrido alteraciones de importancia con carácter agrario. No obstante, el uso del suelo ha cambiado desde un uso principalmente de olivar en extensivo al uso actual de secano, retirada o viña. Asimismo, se ha comprobado que la red de caminos rurales sobre la que se apoya la edificación y parcelación se ha mantenido intacta en términos generales (Fuente: Servicio WMS de la Ortofoto Digital de Andalucía 56 – 57 y Catastro Digital de Rústica de Montemayor).

En el año 1977 se observa la presencia de una promoción de 10 viviendas unifamiliares aisladas en un suelo parcelado para usos no agrícolas, que será el germen de la actual parcelación de Las Zorreras, y varias instalaciones industriales dispersas por el territorio (inferiores en número a 10), que actualmente constituyen usos industriales poco aptos para su implantación en polígonos industriales por su elevado grado de polución ambiental (acústica y de polvo). También se observaba la presencia de instalaciones de restauración (Castillo de Montemayor) y ligadas a la construcción conformando un núcleo vinculado a la carretera N – 331. En las inmediaciones del núcleo principal, tampoco existente asentamientos de importancia.

En 1984 la presencia de viviendas unifamiliares en el territorio es aún reducida y escasamente vinculada a procesos de parcelación. Estos primeros procesos de parcelación rústica con edificación residencial no vinculada a actividades agrarias se contemplan en el área denominada "Capellanías". No se aprecia un incremento de asentamientos industriales en el territorio. También se aprecia un proceso de asentamiento en torno al núcleo principal carente de estructura urbana planificada.

En la ortofoto del año 1993 se aprecia una mayor profundización en el fenómeno de la parcelación, siendo patente su desarrollo alrededor de Las Zorreras con un carácter más concentrado y con dimensiones de parcela que no superan los 500 m<sup>2</sup> y en la zona de "Capellanías" de un modo más disperso y anárquico, apoyado en la red de caminos existentes.

No obstante, el incremento de edificaciones residenciales no vinculadas a la agricultura también se produce de manera significativamente a partir del parcelario existente (muy fragmentado).

En el entorno del núcleo principal, la edificación se desarrolla a partir del viario existente, especialmente en la calle Málaga, en las inmediaciones de la carretera nacional... El núcleo de servicios vinculado a la carretera se contiene al suelo delimitado en 1977, sin crecimientos en superficie, pero sí con más edificaciones.

Entre los años 1993 y 1998 se produce el mayor cambio cualitativo y cuantitativo en términos de edificación, consolidándose la parcelación de Capellanías y aumentando considerablemente el número de viviendas en Las Zorreras. Se hace patente la ocupación de la zona denominada La Pileta y la conexión con la carretera del camino Algarrobico. También aparecen dispersas edificaciones que se relacionan a partir de la red de caminos existentes.

Entre el año 1998 y 2002 no existen cambios en términos de parcelación, aunque se siguen edificando las parcelas existentes.

Finalmente, a partir del año 2006, la consolidación de Las Zorreras es un hecho a partir de procesos de parcelación no vinculados a actividades agrarias. Se observan procesos intensivos de parcelación a mayor escala en San José. Al mismo tiempo, se de-

tectan problemas de parcelación dispersos en torno a los caminos principales, definiéndose en torno a éstos comunidades de vecinos. Especial relevancia tiene la zona de "Capellanías" que presenta núcleos dispersos de mediana entidad en torno a los dos caminos en un proceso de parcelación especialmente impulsado por la ejecución de un colector de aguas residuales (con financiación europea). El resto de caminos no presenta núcleos definidos, y están escasamente sometidos a procesos de parcelación rústica. En general, la dinámica de ocupación del suelo por usos industriales es ajena a los intensos procesos de parcelación con fines residenciales, implantándose éstos en torno a la carretera nacional, en el entorno del Restaurante Castillo de Montemayor o como sustitución a los usos agrarios.

## 5.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA

Las edificaciones residenciales y parcelaciones sobre suelo clasificado como suelo no urbanizable tiene especial incidencia en la parte Oeste del término municipal. Según se ha descrito anteriormente, en el área delimitada entre la carretera N – 331 y el límite del término municipal.

Ambos límites coinciden sensiblemente con otros límites físicos que podrían explicar mejor este fenómeno de ocupación el suelo. Así, como se ha comentado anteriormente, el límite del término municipal coincide con la línea límite de cuenca de vertido hacia Montemayor, de modo que dicho límite es físico. Por otro lado, el trazado de la carretera N – 331 coincide aproximadamente con el límite entre dos horizontes litológicos bien distintos, al Este margas y brechas, y al Oeste, calcarenitas, arenas, margas y calizas, siendo coherente con la presencia de aguas en éste último horizonte litológico tanto subsuperficiales como subterráneas fácilmente accesibles. Así delimitada, el área objeto de estudio tiene una extensión aproximada de 420 Has y en el planeamiento urbanístico vigente se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable Genérico.

Como se apuntaba anteriormente, la geología superficial y sub-superficial favorece la presencia de aguas subsuperficiales y subterráneas de fácil acceso mediante técnicas tradicionales de pozo cartesiano y sondeo.

En la zona se pueden observar numerosas instalaciones de baja tensión y alta tensión, de indudable carácter parcelario. La red está totalmente establecida en el área de estudio, contando con redes aéreas en transporte y redes subterráneas para el abastecimiento al usuario final. A pesar de la eventual irregularidad de dicho suministro, el establecimiento de dichas redes ha contado con proyectos técnicos e incluso muchos de los subterráneos presentan materiales con el anagrama de la empresa suministradora. La casi totalidad de las viviendas establecidas en suelo no urbanizable tienen acceso a suministro minorista a través de dicha red.

En otros ámbitos, las redes territoriales de saneamiento no tienen una implantación similar. De hecho, únicamente la zona conocida como Capellanía de Leiva dispone de una red de evacuación de aguas residuales que ha permitido la implantación y/o densificación de dicha zona gracias a la ejecución de dos colectores de saneamiento que vierten a la red pública en la carretera N – 331 cofinanciados con fondos europeos y locales mediante recaudación a los beneficiarios de la actuación. A largo plazo, la co-financiación local mediante repercusión a los beneficiarios ha generado la sensación de legalidad y la existencia implícita de derechos de vertido.

La red de caminos rurales ha sido la base sobre la que se han desarrollado muchas de las divisiones parcelarias de fincas rústicas, y ha provocado la dispersión de los asentamientos sobre el territorio. Sin embargo, las grandes parcelaciones como Zorreras

o Cerro de los Monos, San José o algunos núcleos en Capellanía de Leiva, han desarrollado una estructura viaria propia.

Con carácter previo a la entrada en vigor del POTA, justo cuando arrancaron los trabajos conducentes a la elaboración de este avance, se presentaron por los propietarios Estudios Previos de Planeamiento que incluían propuestas de ámbito y convenios de planeamiento, y que abarcaban las zonas de San José, Capellanías, Cañada Borrego y La Pileta. Estos Estudios Previos se suscribían por los propietarios de los generosos ámbitos delimitados.

## 5.3. MODELO DE OCUPACIÓN DEL SUELO

El modelo de ocupación del suelo no urbanizable en Montemayor se puede distinguir hasta cinco resultados diferentes en función de estructura, dimensión y uso:

- Sin parcelación o con parcelación primaria, sin dimensión.

- Industrial esporádica, en forma de instalaciones industriales que se edifican en parcelas rústicas sin someterlas necesariamente a procesos de parcelación, algunas incluso con calificación de utilidad pública. La escasez de suelo industrial disponible en la actualidad y el carácter altamente contaminante en términos de ruido y/o polvo de estas industrias han provocado que su reconducción hacia suelos industriales sea imposible.

- Residencial sin parcelación (apoyada en el parcelario existente), apareciendo viviendas en torno a caminos rurales existentes radiales a partir del núcleo principal y/o la carretera nacional y a partir del parcelario rural existente. Este tipo de asentamientos, por su origen, carecen de estructura viaria y de dimensión para crear una trama urbana y dotarla de infraestructuras y equipamientos sin provocar la clasificación de un suelo de conexión con una superficie mucho más elevada que la que se trata de legalizar.

- Residencial de parcelación primaria, originada a raíz de las divisiones de parcelas rústicas de escasa dimensión, apoyándose bien en la red de caminos existentes, bien en caminos transversales a éstos de nueva creación. Al igual que el tipo anterior, carecen de estructura viaria y de dimensión suficiente para crear una trama urbana y dotarla de infraestructuras y equipamientos sin provocar la clasificación de un suelo de conexión y dotaciones que sobrepasa en dimensión a lo legalizado.

- De parcelación secundaria, con dimensión.

- Núcleo industrial en el entorno del casco urbano, en forma de instalaciones de actividades económicas, principalmente terciarias a partir de la construcción de edificaciones susceptibles de ser ocupados, sin existir un proceso de parcelación rústica, pero sí de división horizontal. Existe terreno disponible en su entorno y está dotado de cierta estructura urbana, de ahí la propuesta de su regularización y la oferta de nuevo suelo destinado a actividades económicas.

- Residencial de parcelación secundaria , que aparece apoyándose en la red de caminos rurales existentes para generar una estructura viaria mallada, asimilable a la urbana. Este tipo de asentamientos tiene estructura y dimensión suficiente para su regularización mediante clasificación y la dotación de los servicios básicos.

## 5.4. DESCRIPCIÓN DE LOS ÁMBITOS OBJETO DE ESTUDIO

A partir del análisis previo realizado, se consideran como áreas de relevancia las identificadas como:

- Las Zorreras. Es el área de parcelación secundaria mas antigua, conectada de forma funcional a Fernán Núñez, conforma un área de interés supramunicipal, ya que la urbanización se extiende funcionalmente a los municipios de Fernán Núñez y la Rambla.

- Viñas de la Sociedad. Es un núcleo de parcelación secunda-

ria que se encuentra dentro del ámbito del Estudio Previo de Capellanía de Leiva, situada a espaldas del núcleo industrial frente al casco urbano.

– Lagunillas. Es un núcleo de parcelación secundaria también dentro del ámbito del EP de Capellanía de Leiva.

– Capellanías. Es un núcleo de parcelación primaria, que también forma parte del EP Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

– San José. Es un núcleo de parcelación secundaria, a partir de una única finca y con vocación urbanística, y que propuso su clasificación con el Estudio Previo San José.

– La Cañada. Es un área con presencia de parcelaciones primarias inconexas apoyadas en la Cañada del Borrego que se presentó dentro del Estudio Previo Cañada Borrego.

– La Pileta. Es un área con importante presencia de parcelaciones primarias agrupadas en torno al camino de La Pileta y que se presentó dentro del Estudio Previo La Pileta.

– El Algarrobico. Es un área de edificación sin parcelación y de parcelación primaria conectada por la carretera N – 331, parte de la cual se recogió como Zayos y Matas en el inventario de la Junta de Andalucía.

## 6. ANÁLISIS Y CLASIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTEMAYOR Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Sobre los ámbitos de estudio identificados en base a la metodología desarrollada en los apartados anteriores identificados como Las Zorreras, Viñas de la Sociedad, Lagunillas, Capellanías, La Cañada, La Pileta y Algarrobico.

Se ha realizado un análisis comparativo de dichos ámbitos a partir de secuencias de ortofotografías que incluye vuelos dados en 1977, 1998, 2001, 2004, 2006, 2009 y 2012, adjuntas como Anejo I, con objeto de identificar y delimitar con mayor precisión agrupaciones de viviendas aisladas, asentamientos y parcelaciones cuyos procesos de parcelación hubieran sido iniciados con posterioridad a 2002.

A partir de dicha información, se han analizado una serie de parámetros en relación a la génesis, situación actual y evolución, que incluyen superficie, número de viviendas existentes y densidad del núcleo, con objeto de identificar posibles asentamientos urbanísticos, y que se incluyen como Anejo II.

## 17. CONCLUSIONES RELATIVAS A LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y A LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MONTEMAYOR

A partir de los análisis realizados, se ha identificado un único asentamiento urbanístico denominado Las Zorreras, y hasta cuatro parcelaciones urbanísticas denominadas San José, La Pileta 2, Lagunillas y Camino de la Cañada, cuyas fichas de identificación y delimitación se incluyen como Anejo III.

## ANEJO I: SECUENCIAS DE ORTOFOTOGRAFÍAS PARA ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS DE ESTUDIOS.

### LAS ZORRERAS

#### EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



SAN JOSÉ

#### EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



CAPELLANÍAS (CAPELLANÍA DE LEIVA)

#### EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS VIÑAS DE LA SOCIEDAD



#### EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



CAMINO DE LA CAÑADA

#### EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



te a los municipios de Fernán Núñez y la Rambla.

**LAGUNILLAS**  
EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



**LA PILETA**  
EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



**ALGARROBICO**  
EVOLUCIÓN DATADA SEGÚN ORTOFOTOGRAFÍAS



**ANEJO II: FICHAS DE LAS AGRUPACIONES DE VIVIENDAS AISLADAS QUE NO CONSTITUYEN PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

**LAS ZORRERAS**  
FORMACIÓN DEL NÚCLEO

Primeras viviendas 1977

Consolidación del núcleo 1988

Estructura Parcelación secundaria

Forma de Ubicación Asentamiento

**SUPERFICIE**

Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 133.295

**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 72

Densidad (viv/Ha) 5,4

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Fosas sépticas/Pozos drenantes

Agua potable Pozo/sondeo

Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra/Hormigón

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Es el área de parcelación secundaria más antigua, conectada de forma funcional a Fernán Núñez, conforma un área de interés supramunicipal, ya que la urbanización se extiende funcionalmen-



**AVANCE DE PLANEAMIENTO  
CAPELLANÍAS (CAPELLANÍA DE LEIVA)  
FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 1977

Consolidación del núcleo 1993

Estructura Parcelación primaria

Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas

**SUPERFICIE**

Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 89.784

**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 38

Densidad (viv/Ha) 4,23

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Red de saneamiento municipal

Agua potable Pozo / Sondeo propio

Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra mejorada

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Es una agrupación de edificaciones aisladas, que también forma parte del Estudio Previo Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

**VIÑAS DE LA SOCIEDAD  
FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 1993

Consolidación del núcleo 1998

Estructura Parcelación primaria

Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas

**SUPERFICIE**

Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 40.478

**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 24

Densidad (viv/Ha) 5,93

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Red de saneamiento municipal

Agua potable Pozo / Sondeo propio

Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra/Hormigón

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Es una agrupación de edificaciones aislada, que también forma parte del EP Capellanía de Leiva que crece a partir de la carretera de La Rambla y se potencia tras la instalación de la red de saneamiento.

**LA PILETA****FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 1993

Consolidación del núcleo 1998

Estructura Parcelación primaria

/Sin parcelación

Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas

**SUPERFICIE**

Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 50.321

**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 34

Densidad (viv/Ha) 6,76

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Pozo drenante/Fosa séptica

Agua potable Pozo / Sondeo propio

Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra mejorada

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Es una agrupación de edificaciones aislada en torno al camino de La Pileta y que se presentó dentro del Estudio Previo La Pileta.



**ALGARROBICO**  
**FORMACIÓN DEL NÚCLEO**  
 Primeras viviendas 1984  
 Consolidación del núcleo 1998  
 Estructura Parcelación primaria  
 /Sin parcelación  
 Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas  
**SUPERFICIE**  
 Superficie ámbito de estudio ( $m^2$ ) 76.321  
**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**  
 Nº edificaciones (VIVIENDAS) 28  
 Densidad (viv/Ha) 3,67  
**INFRAESTRUCTURAS**  
 Saneamiento Pozo drenante/Fosa séptica  
 Agua potable Pozo / Sondeo propio  
 Electricidad Suministro Baja Tensión  
 Vialidad Tierra/Carretera  
**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**  
 Es una agrupación de edificaciones aislada conectada por la carretera N – 331, parte de la cual se recogió como Zayos y Matas en el Inventario de la Junta de Andalucía.  
 En la elaboración de los datos se ha considerado únicamente el ámbito de mayor extensión que discurre paralelo a la carretera, aunque podría considerarse funcionalmente similares los tres ámbitos que se localizan.

**ANEJO III: FICHAS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES**  
**LAS ZORRERAS (ASENTAMIENTO URBANÍSTICO)**  
**FORMACIÓN DEL NÚCLEO**  
 Primeras viviendas 1977  
 Consolidación del núcleo 1988  
 Estructura Parcelación secundaria  
 Forma de Ubicación Asentamiento  
**SUPERFICIE**  
 Superficie ámbito de estudio ( $m^2$ ) 133.295  
**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**  
 Nº edificaciones (VIVIENDAS) 72  
 Densidad (viv/Ha) 5,4  
**INFRAESTRUCTURAS**  
 Saneamiento Fosas sépticas/Pozos drenantes  
 Agua potable Pozo/sondeo  
 Electricidad Suministro Baja Tensión  
 Vialidad Tierra/Hormigón  
**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**  
 Es el área de parcelación secundaria más antigua, conectada de forma funcional a Fernán Núñez, conforma un área de interés supramunicipal, ya que la urbanización se extiende funcionalmente a los municipios de Fernán Núñez y la Rambla.



**SAN JOSE (PARCELACIÓN URBANÍSTICA 1)****FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 2006

Consolidación del núcleo -

Estructura Parcelación secundaria

Forma de Ubicación Agrupación de Edificaciones Aisladas

**SUPERFICIE**Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 137.888**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 34

Densidad (viv/Ha) 2,46

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Red de saneamiento municipal

Agua potable Pozo / Sondeo propio

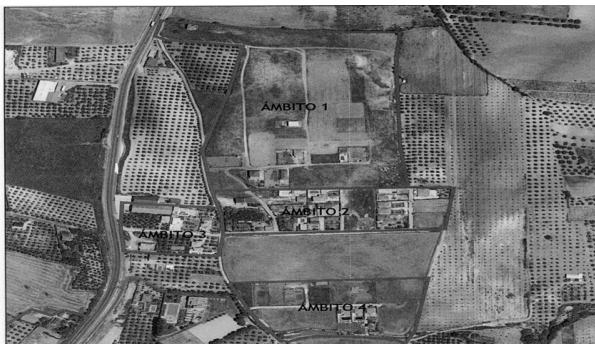
Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra mejorada

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, desarrollada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y aún no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183,3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En este ámbito no procede el reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen jurídico de Fuera de Ordenación para las edificaciones aisladas existentes en el mismo.

**LA PILETA 2 (PARCELACIÓN URBANÍSTICA 2)****FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 2004

Consolidación del núcleo -

Estructura Parcelación secundaria

Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas

**SUPERFICIE**Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 14.005**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 7

Densidad (viv/Ha) 5

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, desarrollada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y aún no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el

artículo 183,3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En este ámbito no procede el reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen jurídico de Fuera de Ordenación para las edificaciones aisladas existentes en el mismo.

**LAGUNILLAS (PARCELACIÓN URBANÍSTICA 3)****FORMACIÓN DEL NÚCLEO**

Primeras viviendas 2004

Consolidación del núcleo -

Estructura Parcelación secundaria

Forma de ubicación Agrupación de edificaciones aisladas

**SUPERFICIE**Superficie ámbito de estudio (m<sup>2</sup>) 11.404**EDIFICACIONES Y DENSIDAD**

Nº edificaciones (VIVIENDAS) 7

Densidad (viv/Ha) 6,14

**INFRAESTRUCTURAS**

Saneamiento Pozo drenante/Fosa séptica

Agua potable Pozo / Sondeo propio

Electricidad Suministro Baja Tensión

Viario Tierra mejorada

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y EVOLUCIÓN**

Parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico, desarrollada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y aún no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183,3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En este ámbito no procede el reconocimiento de la situación de Asimilado al régimen jurídico de Fuera de Ordenación para las edificaciones aisladas existentes en el mismo.



**ORDENANZA MUNICIPAL RELATIVA A LAS NORMAS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

**Exposición de Motivos**

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tiene como objetivo principal regular el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de ubicación (aisladas, asentamientos urbanísticos, Hábitat Rural Diseminado) como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el Decreto establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

El Ayuntamiento de Montemayor, en uso de las facultades atribuidas por el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero mediante la presente Ordenanza Municipal procede al establecimiento de las normas generales para la determinación del régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

**TÍTULO I**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 1. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.**

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la licencia de ocupación o

utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

**Artículo 2. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, estarán sujetas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Planeamiento General Vigente en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de dicha Ley, el Planeamiento General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riegos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

**Artículo 3. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

-Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

-Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo

dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios, que se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, y que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo, a los efectos establecidos en el artículo 175.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

## TÍTULO II

### PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS SITUADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### Artículo 4. Disposiciones generales.

Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen defuera de ordenación para las edificaciones aisladas en el Suelo No Urbanizable.

El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero y presente Ordenanza.

El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

#### Artículo 5. Inicio del procedimiento.

El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud, dirigida al Ayuntamiento, por la persona titular de la edificación, acreditada mediante inscripción registral (si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad) o certificación catastral (en caso de no estar inscrita en el Registro de la Propiedad), deberá acreditarse así mismo, mediante su inscripción registral, la descripción y la titularidad de la parcela sobre la que ubica la edificación.

Esta solicitud deberá ser acompañada por la documentación, suscrita por técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

- Identificación del inmueble afectado, con Memoria Descriptiva y Constructiva, así como Planos a escala 1:50, acotados de planta, alzado y secciones. Se indicará las superficies útiles de cada dependencia así como el uso de las mismas. Se indicará la superficie construida por plantas y total, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

- Análisis de las condiciones de la edificación de referencia en relación a la Ordenación Urbanística.

- Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

- Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.

- Coste real y efectivo de la obra de construcción de la edificación, actualizada a la fecha de la solicitud de la Resolución, entendiéndose como tal el Presupuesto de Ejecución Material actualizado de una construcción de similares características.

- Descripción, en su caso, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

- Acreditación por parte de las compañías suministradoras de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación, y que la acometida es viable.

Asimismo deberá aportar:

- Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones existentes en el inmueble conforme a su normativa reguladora. (Boletín de instalación eléctrica, de fontanería, gas, etc.)

- Justificante del pago de la tasa por la expedición de la Resolución Administrativa.

- Solicitud de alta o modificación, en su caso, del Impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana, que se tramitará, una vez resuelto el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, con dicho régimen.

En su caso, en el plazo de un mes desde que se produzca el Requerimiento por parte del Ayuntamiento, solicitud de la Licencia para las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

#### Artículo 6. Instrucción del procedimiento.

1. Una vez que esté completa la documentación, se solicitarán los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de las determinaciones previstas en el artículo 8, apartados 1 y 2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

\*La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

\*El cumplimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, conforme a las determinaciones de la presente Ordenanza.

\*La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. Respecto a la documentación relativa a la descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, y de los informes emitidos, se requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos. Se establece un plazo máximo de un mes para la solicitud de la Licencia de Obras con la presentación del proyecto técnico correspondiente a las obras, suscrito por técnico competente, y una vez concedida se establecerá un plazo de tres meses para la ejecución de las citadas obras.

En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

6. El Ayuntamiento dictará orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado final de las obras, en su caso, descriptivo y gráfico, para las que se obtuvo Licencia de Obra, suscrito por técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la comprobación de la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución.

#### Artículo 7. Resolución del procedimiento.

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación consignará expresamente los siguientes extremos:

\*Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

-El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

-El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

-Especificación que en la edificación solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble, conforme a lo establecido por el artículo 8.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento para obtener la autorización de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6 del Decreto 2/2012, de 10 de enero y la acreditación por la persona interesada de la completa ejecución de las mismas.

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, la Resolución será individual para cada una de las edificaciones.

5. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan.

#### 6. De la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La resolución administrativa por la que se declare la situación de inmueble asimilado al régimen de fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

La escritura pública de declaración de la obra nueva que habilita la inscripción en el Registro de la Propiedad de edificaciones, construcciones e instalaciones sobre los que hubiere recaído resolución declarativa de asimilado a fuera de ordenación, contendrá como parte de la misma copia de la propia resolución administrativa, con mención expresa a las condiciones de otorgamiento de cada una de ellas.

Cualquier tasa o impuesto que gire el Registro de la Propiedad por la inscripción realizada será repercutida al titular de la edifica-

ción, construcción o instalación.

### TÍTULO III

#### NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 8. Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones.

1. La edificación deberá estar ubicada de forma que se respeten las distancias mínimas exigidas a otras edificaciones de usos incompatibles con la propia edificación, conforme a lo establecido por la normativa sectorial de aplicación.

2. La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

Artículo 9. Sobre el Impacto Generado por las Edificaciones.

Las edificaciones, incluidos los usos y actividades que en ellas se desarrollen, no pondrán en peligro las condiciones de seguridad, salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a la estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

Artículo 10. Condiciones de Seguridad.

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, garantizando que no se encuentran afectadas por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre predios colindantes. Las edificaciones deberán contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y enseres ante posibles avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias de protección contra incendios conforme a su uso, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior de incendio, así como los medios de evacuación que sean precisos.

3. La utilización de la edificación no debe comportar riesgo físico para sus usuarios, disponiendo medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas o escaleras, así como otros riesgos previsibles.

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, que garanticen que su funcionamiento no implique riesgo alguno para las personas y usuarios.

Artículo 11. Condiciones de Salubridad.

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarios para evitar la presencia de humedades y agua que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer medidas que favorezcan la ventilación y eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso de la misma.

Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente para consumo de personas, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar situados de forma que no existe peligro para la contaminación del agua. En cualquier caso deberá quedar garantizada la potabilidad del

agua para el consumo humano.

3. La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema de depuración o depósito que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno o las aguas subterráneas o superficiales. No podrá realizarse mediante pozos ciegos, debiendo los sistemas empleados ser estancos y estar debidamente homologados y ajustarse a lo establecido en la normativa de aplicación, así como determinarse en su caso sus condiciones de mantenimiento.

Artículo 12. Condiciones de Habitabilidad y Funcionalidad.

I. Las edificaciones destinadas a uso residencial deberán cumplir las siguientes exigencias:

a) Programa y distribución:

Toda vivienda deberá contar con una superficie útil no inferior a 24 m<sup>2</sup>, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente. Las piezas habitables no pueden estar situadas en pleno sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible. En caso de distribuir la vivienda en distintas estancias, éstas deberán contar con las dimensiones mínimas del apartado b), y en ningún caso los dormitorios se utilizarán como paso a otra habitación o a aseo general.

b) Dimensiones mínimas de las estancias:

Estancia Superficie (m<sup>2</sup>) Lado (m)

Dormitorio simple 6 1,80

Dormitorio doble 10 2,40

Aseo 1,50 1,00

Estar 10 2,40

Cocina 5 1,50

Estar-cocina 14 2,40

La altura libre mínima será de 2,40 m. Esta altura podrá rebajarse a 2,20 m. en vestíbulos, pasillos, aseos y cocina.

La anchura mínima de pasillos será de 0,85 m.

c) Condiciones mínimas de ventilación e iluminación:

Todas las piezas habitables dispondrán de huecos de iluminación natural, a espacio exterior abierto o patio de luces, de superficie mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de superficie al menos 1/3 de la superficie mínima de iluminación.

Las piezas ventiladas sólo a través de galerías de anchura inferior de 1,00 m solo podrán servir de dormitorios si la superficie mínima de los huecos de la galería es de 1/2 de la de fachada, y la de los huecos de la pieza de 1/3 de la superficie de ésta.

Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior deberán disponer de un sistema de ventilación adecuado.

d) Patios:

Los patios de luz y ventilación deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir de forma eficaz la iluminación y ventilación de las dependencias que recaen al mismo.

En general todos los patios deberán tener tratamiento de terminación con calidades similares a las empleadas en el resto de la edificación.

e) Escaleras:

El ancho mínimo del tramo será de 0,85 m. y la cabezada mínima será de 2,00 m.

f) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, para conectar a la red de suministro o me-

diante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, para conectar a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes, para conectar a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

II. Para las edificaciones destinadas al resto de los usos (agrícolas, industriales, terciarios, turísticos, etc.) se estará a lo previsto en la Reglamentación vigente para cada caso, y deberán contar al menos con las instalaciones descritas en el apartado 1.f) anterior.

#### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. ENTRADA EN VIGOR.

La presente Ordenanza, una vez aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, entrará en vigor tras su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, una vez finalizado el plazo de quince días señalado en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Lo-

cal, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Lo que en cumplimiento de lo determinado en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local, se procede a su publicación con el Anexo normativo, sin perjuicio de su envío a la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

Contra el presente acuerdo y el documento aprobado, que es definitivo en vía administrativa, procede el recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir de la publicación del presente en el BOP, no obstante en los términos de la legislación vigente, podrá interponerse con carácter previo y potestativo recurso de reposición ante el Pleno en el plazo de un mes, contados a partir del día siguiente de su publicación.

Montemayor a 5 de marzo de 2014. El Alcalde, Fdo. José Díaz Díaz.