

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Montoro**

Núm. 4.074/2017

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 1.d) de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía y en conformidad a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, se hace publico el siguiente acuerdo adoptado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Montoro, en sesión celebrada el día 29 de agosto de 2017, el que copiado literalmente dice:

"2. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TM DE MONTORO.

A fin de dar 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 suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y de acuerdo a lo previsto en la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del citado Decreto 2/2012, este Ayuntamiento solicitó a la Excmo Diputación Provincial la redacción del Documento de Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos y la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, que tiene el carácter de Ordenanza Municipal y es un documento cautelar cuya finalidad básica es identificar las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable existentes en el municipio, a los efectos de aplicar el régimen que les corresponda conforme al Decreto 2/2012, por lo que no legitima ninguna actuación realizada en contra del ordenamiento urbanístico y territorial. Será el planeamiento urbanístico general el instrumento encargado de establecer la ordenación urbanística que dé el tratamiento adecuado a las edificaciones construidas contraviniendo dicho ordenamiento.

Hizo uso de la palabra la Sra. Alcaldesa y dijo que la aprobación de este documento técnico de avance va a permitir cierta seguridad jurídica al establecer un primer paso para el reconocimiento de la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación de edificaciones que se encuentran en suelo no urbanizable, que son aquellas viviendas que han sido construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y respecto a las cuales se ha agotado el plazo para adoptar medidas de protección legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico y que no sea posible en este momento tomar medidas cautelares o definitivas de protección de orden urbanístico alterado. También dijo que este documento va a permitir que, mediante una revisión total o parcial de nuestro plan general de ordenación, se pueda incorporar al ordenamiento urbanístico municipal los terrenos correspondientes al único asentamiento urbanístico que el avance ha reconocido, que es los Huertos Familiares.

Visto que con fecha 15/02/2017, por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excmo. Diputación Provincia, se elaboró y entregó el Documento de Avance-Ordenanza de planeamiento para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos en

suelo no urbanizable de Montoro.

Visto que con fecha 17/02/2017, se emitió informe por la Arquitecta de la Oficina Técnica Municipal al referido documento de Avance, en el que se reseña que:

"si bien no forma parte del contenido del documento de avance, se considera recomendable aprobar integrado en este documento como ordenanza independiente las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones, basadas en las directrices que la junta aprobó en el Decreto 2/2012 (artículo 5.1).

Se recomienda tomar como base el contorno del limite de suelo urbano de acuerdo al documento de corrección de errores de la adaptación parcial a la LOUA del Planeamiento municipal, aprobado en pleno de fecha 31/05/2016 (BOP 137, de 19/07/2016). No obstante dicha discrepancia no altera el contenido del presente documento en cuanto a la finalidad del mismo que es la delimitación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.- El documento de avance (enero 2017) reúne las características formales y materiales para su aprobación inicial, si bien se recomienda la inclusión en el documento definitiva de la información recogida en el apartado del presente informe".

Visto que con fecha 21/02/2017, se emitió informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para la aprobación del Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos.

Visto que con fecha 27 de febrero de 2017, el Pleno de la Corporación aprobó inicialmente Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, previo Dictamen de la Comisión Informativa.

Visto que se abrió período de información pública, por un plazo de treinta días, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 54, de fecha 21 de marzo de 2017, Diario Córdoba de fecha 11 de abril de 2017 y en el tablón electrónico de anuncios de la Corporación, sin que durante el tiempo de exposición se haya presentado alegación de clase alguna, según consta en certificación expedida por la Secretaria General del Ayuntamiento firmada con fecha 1 de junio de 2017.

Visto que con fecha 21/06/2017 se ha recibido informe preceptivo y no vinculante en sentido favorable emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, en el que se señalan una serie de valoraciones a efectos de la adopción del acuerdo municipal que no afectan, en su caso a las medidas que se pudieran adoptar de protección de la legalidad urbanística del restablecimiento del orden jurídico y el reconocimiento de la situación legal de fuera de ordenación, o de asimilado a dicho régimen, de acuerdo a lo regulado al respecto en el Decreto autonómico 2/2012, y cuyo contenido expresa lo siguiente:

1. En relación con la documentación que se acompaña a la petición del órgano municipal, cumplimenta lo requerido al efecto, en la Norma 2ª.5 de la citada Orden de 1 de marzo de 2.013, al contener un análisis para identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de los asentamientos susceptibles de ser calificados como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable, o, en su caso, realizar una valoración negativa de presencia de dichos asentamientos en el término municipal de Montoro, a partir de la entrada en vigor del Decreto 2/2012, de 20 de enero, y de su desarrollo normativo mediante la Orden de 1 de marzo de 2013, si bien se observa lo siguiente:

*El Anexo 1, del documento "Directrices para valorar la procedencia de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación", incluye la información para valorar dicho reconocimiento, no obs-

tante la misma resulta insuficiente a los efectos de la aplicación del artículo 8 del Decreto 2/2012, en los relativo a la identificación de Riesgos cierto y parcelaciones urbanísticas, tal como expresamente se recoge el referido anexo, por lo en cada caso, que deberá considerarse la existencia de estos extremos, en relación con los supuestos previstos en dicho artículo.

Los criterios utilizados, para la identificación y delimitación de lo ámbitos de "Asentamientos Urbanísticos", y de lo ámbitos de "Habitat Rural diseminado" se recoge en el apartado 5 de la Memoria del Avance. Con carácter general son los mismos que los establecidos en la Norma 3ª y 4ª respectivamente, de las Normas Directoras del Decreto 2/2012.

2. En relación con la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y Hábitat Rural Diseminados, el documento técnico se refiere a la totalidad del término municipal y procede para el estudio de los "Asentamientos Urbanísticos" o del "Habitat Rural Diseminado", conforme a los criterios referidos en la Norma 3ª y 4ª de las Normas Directoras, respecto a lo cual cabe realizar las siguientes consideraciones y valoraciones:

De las agrupaciones de edificaciones estudiadas se ha identificado un único Asentamiento Urbanístico en el municipio, que en general cumple las condiciones establecidas para su identificación, de acuerdo con lo regulado al respecto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, y lo dispuesto en la Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, aprobadas por Orden de 1 de marzo de 2013 que lo desarrollan.

El documento de Avance no identifica ni delimita ningún ámbito como perteneciente al Hábitat Rural Diseminado, entendiéndose que efectivamente, en principio, no se aprecia la existencia de agrupaciones de edificaciones que respondan a las condiciones

establecidas en la Norma 4ª para su identificación".

Previo dictamen favorable emitido por la Comisión Informativa de Asuntos Generales, en votación ordinaria, con la abstención de los representantes de los Grupos IULV-CA (1) y Popular (3) y el voto a favor de los representantes del Grupo Socialista (8), del total de trece que suma el número legal de miembros de esta Corporación, lo que representa más de su mayoría absoluta, se adoptó el siguiente

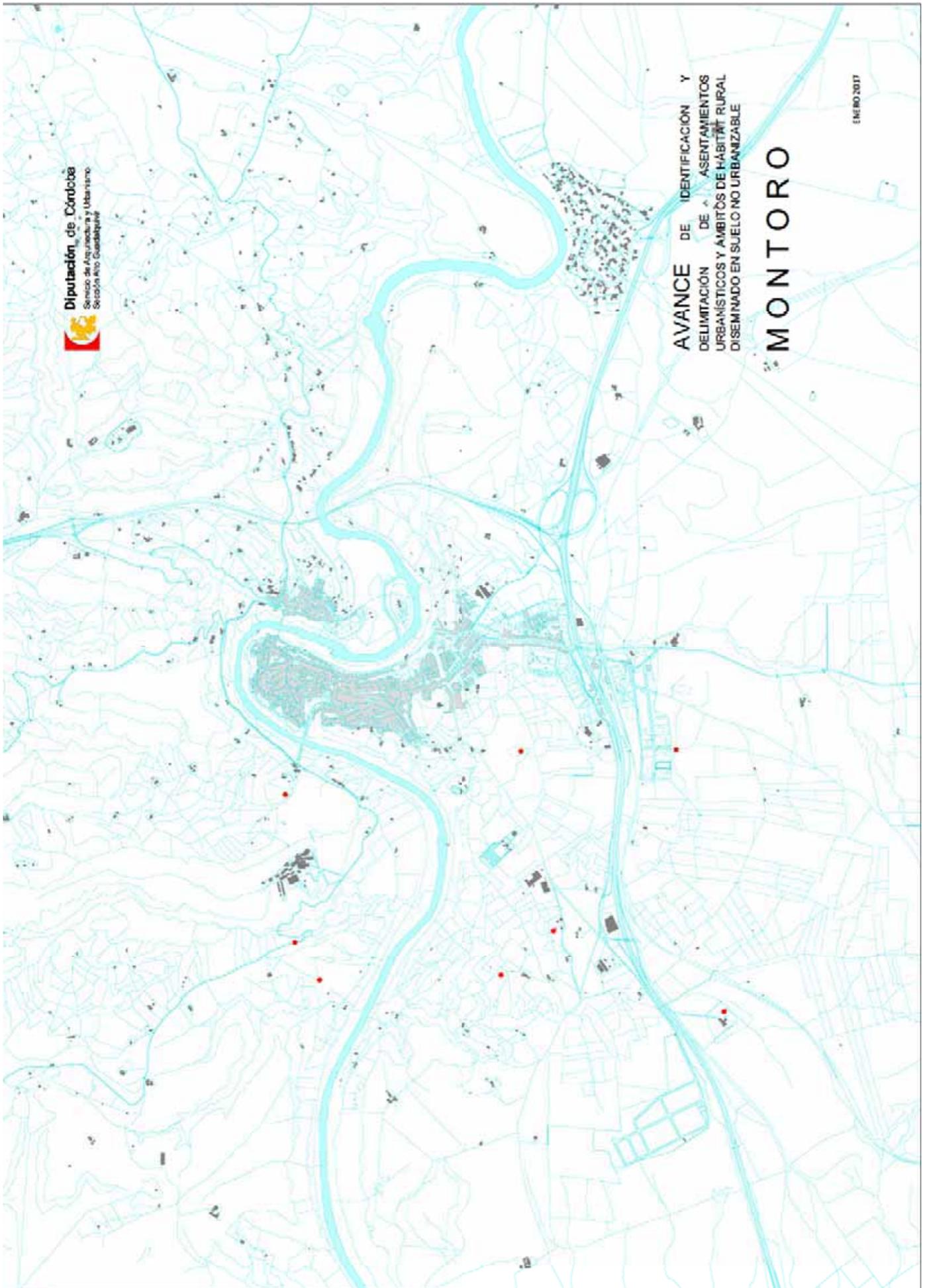
ACUERDO:

Primero. Aprobar definitivamente el Documento Técnico de Avance de Planeamiento- Ordenanza para la identificación y delimitación de asentamientos y Hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable del término municipal de Montoro, redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Excm. Diputación, integrado por Memoria, Documentación Gráfica y Anexo, y de acuerdo a las valoraciones contenidas en el informe preceptivo emitido por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, transcritas en la parte expositiva de este acuerdo.

Segundo. Publicar dicho acuerdo definitivo con el texto íntegro del Avance de Planeamiento-Ordenanza en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, tablón electrónico del Ayuntamiento y página web, entrando en vigor según lo previsto en la norma 2 de la Orden de 1 de marzo de 2013 y en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local".

SE ANEXA EL TEXTO ÍNTEGRO DEL AVANCE

Montoro a 9 de noviembre de 2017. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa, Ana María Romero Obrero.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS
DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTEORO

ÍNDICE

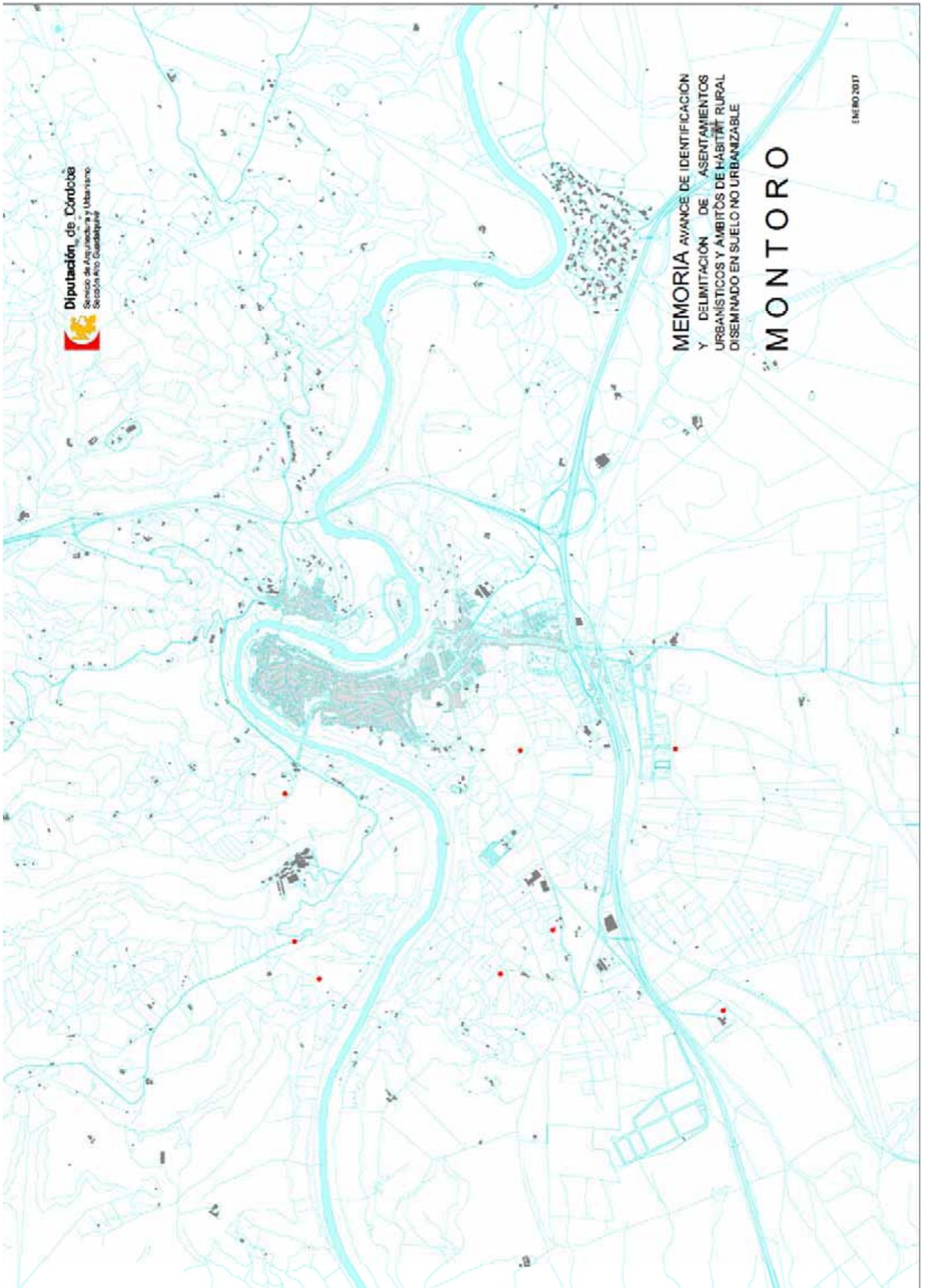
MEMORIA

1. Objeto y contenido documental.
 - 1.1. Objeto, encuadre legal, redactores y encargante.
 - 1.2. Contenido documental.
2. Procedencia y necesidad.
3. Planeamiento territorial y urbanístico vigente.
4. Caracterización del Municipio.
 - 4.1. Escuela Territorial.
 - 4.2. Población y poblamiento.
5. Análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable.
6. Definición y criterios para la identificación y delimitación de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y asentamientos urbanísticos. Valoración en la aplicación de los criterios.
 - 6.1 Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - A. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - B. Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
 - 6.2 Los asentamientos urbanísticos.
 - A. Definición de asentamientos urbanísticos.
 - B. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
 - C. Fichas
 - 6.3. Valoración en la aplicación de los criterios.
7. Conclusión

PLANOS

- Plano 1. Localización de Edificaciones en suelo no urbanizable (Zona Norte).
- Plano 2. Localización de Edificaciones en Suelo No Urbanizable (Zona Sur).
- Plano 3. Planeamiento actual. Edificaciones en Suelo No Urbanizable (Zona Norte).
- Plano 4. Planeamiento actual. Edificaciones en Suelo No Urbanizable (Zona Sur).
- Plano 5. Espacios naturales protegidos en el T.M. de Monteoro.
- Plano 6. Delimitación de agrupaciones de edificación.
- Plano 7. Evolución de la Agrupación AE-1 Huertos Familiares sobre ortomárgenes.
- Plano 8. Evolución de la Agrupación AE-2 Paraje de la Fuenteanta sobre ortomárgenes.
- Plano 9. Evolución de la Agrupación AE-3 El Risquillo sobre ortomárgenes.
- Plano 10. Evolución de la Agrupación AE-4 La Encarnal sobre ortomárgenes.
- Plano 11. Evolución de la Agrupación AE-5 La Alcaparra sobre ortomárgenes.

ANEXO: Directrices para valorar la procedencia de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

1.1. Objeto: encuadre legal, redactores y encargado.

Es objeto del presente documento el "Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable en el término municipal de Montoro".

Esta figura de "Avance" corresponde a la establecida por 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 en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Decreto 2/2012), que en su artículo 4.2 establece que:

"En suenda de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal...."

A pesar de su denominación, su objeto, contenido, alcance, tramitación y efectos son diferentes a los previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, LOUA), para los "Avances de los instrumentos de planeamiento" (artículo 28.2), tratándose de una nueva figura instituida ex profeso por el Decreto 2/2012, sin antecedentes en la legislación urbanística previa.

El documento está redactado por José Luis Muñoz Delgado y Barcelona Vépez Ruiz, pertenecientes al Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Sección Alto Guadalquivir, por encargo del Ayuntamiento de Montoro.

1.2. Contenido documental.

La regulación del Avance contenida en el artículo 4 del Decreto 2/2012 es muy esbua y, en lo relativo a sus contenidos, no precisa ninguna delimitación. No costánto, con fecha 7 de marzo se publicó en el BOJA, la Orden de 1 de Marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, con la finalidad de establecer criterios orientativos para identificar y delimitar asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable. Dichas Normativas Directoras además, desmarcan algunas cuestiones relativas a los Avances, tales como su alcance, contenido y documentación.

En relación a estos aspectos, resultan importantes las determinaciones contenidas en la "NORMA 1ª.- ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE". Conforme a dicha Norma el Avance tendrá que contener la siguiente documentación:

a) Memoria con el siguiente contenido:

- Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.
- Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos contemplados.

b) Planos con el siguiente contenido:

- **Informativo:**
 - * Delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable.
 - * Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente y por los Planes de Ordenación del Territorio que les afectan.
 - * Aquella otra información que conforme al artículo 3, del Decreto 2/2012, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimiento al régimen de fuera de ordenación.
 - * Parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico, para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico intríngeo y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 163.3 de la LOUA.
- **Sustantivo:**
 - * Delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b), del Decreto 2/2012 (identificados o no por el planeamiento vigente).
 - Delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c), del Decreto 2/2012 (identificados o no por el planeamiento vigente).

Si bien el presente Avance toma como referencia la regulación y determinaciones de la Norma 1ª, no responde exactamente a su estructura, y por el contrario articula su contenido distinguiendo entre la documentación propia del objeto del Avance y aquella otra que recoge el resto de información necesaria para los procedimientos de reconocimiento de asimiento a fuera de ordenación, incluyendo esta última en un Anexo.

De esta modo, este Avance tiene el siguiente contenido:

a) Una Memoria, en la que se recoge:

- La información relativa al encuadre territorial del municipio y al planeamiento urbanístico vigente, del que se extraerá la delimitación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- El análisis de la población y poblamiento del municipio y su evolución.
- El análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones existentes en suelo no urbanizable en orden a delimitar los ámbitos de estudio para la aplicación de los criterios identificadores de asentamientos.
- La justificación de los criterios adoptados por el Ayuntamiento en orden a la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, con explicitación del resultado obtenido en aplicación de dichos criterios.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

b) Planimetría, ingresada por:

- Plano de edificaciones en suelo no urbanizable
- Plano sustantivo de delimitación de asentamientos urbanísticos, incluyendo a título informativo, la delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable, así como la delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente.
- Planos de evolución de las agrupaciones de edificación sobre ortomórficas.

c) Un Anexo, en el que se particulariza para el municipio de Montoro la información que conforme al artículo 6.º del Decreto 22012, forma parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente determinante en los procesos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD.

El objetivo fundamental del Decreto 22012, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

En este sentido, la identificación de las edificaciones que tengan el carácter de aisladas (según concepto del Decreto 22012, artículo 2.2.a), constituye uno de los requisitos fundamentales para poder desplegar en su totalidad el régimen aplicable a cualquier edificación en suelo no urbanizable.

Por su parte, esta identificación requeriría la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de los asentamientos que existieran en el suelo no urbanizable del municipio (Decreto 22012, artículo 4.1), ya fuesen asentamientos urbanísticos ya Ámbitos de Hábitat Rural Diseñado. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística, o en el caso de que éste no contuviera dicha delimitación, el Ayuntamiento tendría que elaborar un Avance de planeamiento con dicho objetivo, que tendría carácter de Ordenanza Municipal según prescripción legal (Decreto 22012, artículo 4.2).

Puesto que el Ayuntamiento de Montoro no cuenta con un planeamiento general que contenga la identificación de los asentamientos existentes en su suelo no urbanizable, resulta procedente la elaboración del presente Avance con dicha finalidad.

Puede añadirse además, que tras la entrada en vigor del Decreto 22012, el reconocimiento de situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, sólo podría abordarse después de realizar aquella identificación y en los términos habilitados desde el Decreto.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico municipal vigente está constituido por los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 14 de febrero de 1984, y sus distintas Modificaciones. De entre estas Modificaciones resulta destacable por su especial incidencia, la que aborda la ordenación y Normas Urbanísticas en Suelo no Urbanizable, aprobada definitivamente el 5 de junio de 1988.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27 de julio de 2009.

A efectos de delimitar el ámbito de estudio del presente Avance, es decir, el suelo no urbanizable, se ha tomado el límite del suelo urbano y urbanizable del planeamiento urbanístico vigente, concretamente el delimitado por la Adaptación Parcial.

4. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

4.1. Encuadre Territorial.

El término municipal de Montoro pertenece a la provincia de Córdoba. Tiene una extensión de 586,5 km² y se localiza en la zona centro-oriental de la provincia, limitando con los siguientes municipios: al Norte con Caudeira; al Sur con Pedro Abad, Bujalance y Villa del Río; al Oeste con Adántruz y al Este con los municipios pertenecientes a la provincia de Jaén de Marmolejo y Arcáez. Su núcleo de población se encuentra a 41 Km. de la capital provincial, a una altitud de 195 m.s.n.m. en la zona de contacto de Sierra Morena con la Campiña, emplazado sobre un promontorio en el interior del macizo encajado que forma el río Guatastiquir a su paso por la localidad.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO



Localización del municipio de Montoro en la provincia de Córdoba.

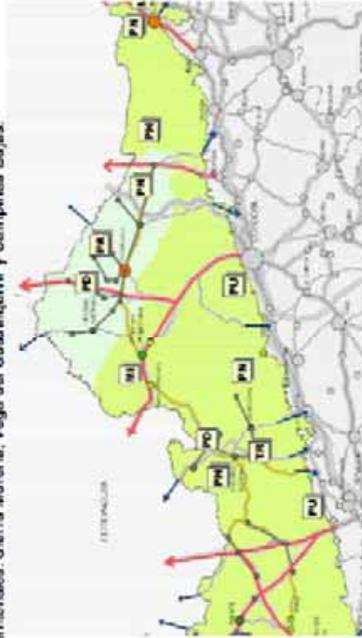
El río Guadalquivir transcurre por el sur de su término municipal. Al Norte del río se localiza la zona de sierra y al sur los terrenos del Valle del Guadalquivir y la Campaña.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Montoro forma parte de dos de los cuatro grandes dominios territoriales que delimita el Plan en Andalucía: Sierra Morena – Los Pedroches y Valle del Guadalquivir.



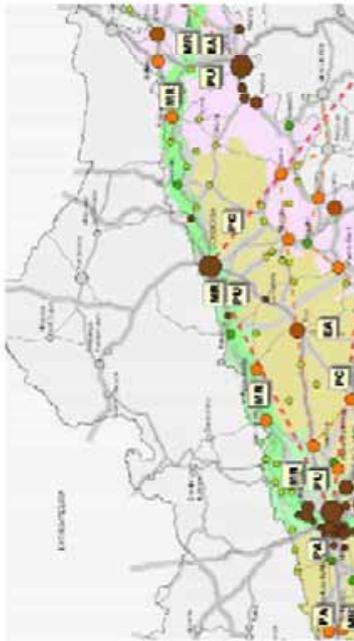
Observese como el municipio de Montoro actúa de hito entre dos de los grandes dominios territoriales de Andalucía: Sierra Morena – Los Pedroches (verde claro en la imagen) y Valle del Guadalquivir (verde oscuro interior).

Dentro de estos grandes Dominios, Montoro participa de los siguientes "sub"-dominios territoriales: Sierra Morena, Vega del Guadalquivir y Campiñas Bajas.



Dominio Territorial Sierra Morena (Verde claro)

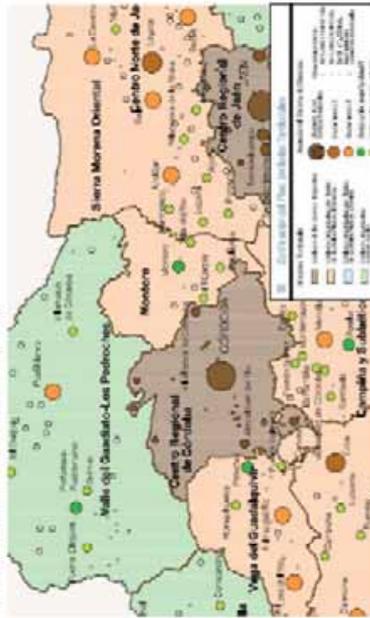
AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO



Domnios territoriales: Vega (verde) y Campiñas Bajas (naranja claro).

En cuanto a su descripción al sistema de Unidades Territoriales del POT, Montoro pertenece al tipo "Unidades Territoriales Interiores basadas en Redes de Ciudades Medias", concretamente se inscribe, de acuerdo con el art. 14.2.a) del POT, en el ámbito de Redes de Ciudades Medias del Valle del Guadalquivir en las que existen ya procesos más o menos intensos de relación económica y territorial. Considerándose dentro de este grupo: Campiñas y Subbético de Córdoba y Jaén, Centro-Norte de Jaén, Bajo Guadalquivir, Vega del Guadalquivir, Campiñas de Sevilla, Aljarafe-Condado y el ámbito de Montoro.

En cuanto a la jerarquía del Sistema de Ciudades del POT, Montoro se encuentra en el cuarto "nivel" del sistema: Centro rural o pequeña ciudad 1; es decir, de acuerdo con nivel de especialización funcional sirve como referente para la localización de los equipamientos y servicios supramunicipales.



Detalle de Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Interiores.

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

Dominio Territorial: Sierra Morena, Vega del Guadalquivir y Campiñas Bajas
 Tipo de Unidad Territorial: Ciudades Medias Interiores
 Unidad Territorial: Montoro
 Jerarquía Sistema Ciudades: Centro rural o pequeña ciudad 1

Las entidades poblacionales quedan constituidas por la propia cabecera municipal cuya ubicación se encuentra en el casco urbano y la localizada en Huertos Familiares situada en dirección Este siguiendo el curso del río Guadalquivir.

Considerando el término municipal en su conjunto y exceptuando el núcleo urbano como zona residencial y las vías de comunicación, la práctica totalidad del suelo tiene uso agrícola (72,16% aproximadamente) o forestal (26,82% aproximadamente). Los cultivos predominantes son olivar en secano o regadío y en menor medida, cultivos herbáceos (trigo y girasol). Además de la agricultura, la actividad económica del municipio se vincula al sector turístico e industria vinculada a la producción de abella.

4.2. Población y poblamiento.

La situación de Montoro, al pie de Sierra Morena, junto al río Guadalquivir y frontera entre sierra y campiña, ofrece un lugar idóneo para la ocupación humana.

El casco urbano lo divide el río Guadalquivir. Su morfología urbana, en un promontorio sobre el río Guadalquivir, le confiere un emplazamiento defensivo.

El inicio de la prehistoria de Montoro se remonta a unos 50.000 años en el Mustariense, en el Paleolítico Medio, cuando el Neandertal vivía en esta zona. En el quinto milenio antes de Cristo la presencia humana era más o menos sedentaria, según las huellas encontradas en el Palomaraje. Al final de cuarto milenio antes de Cristo, las cistas encontradas en la Loma de la Higuera y los martillos mineros encontrados, atestiguan el paso del hombre por la zona.

Entre 1100 al 950 a.C. los fragmentos de cerámica y los restos de cañón y trigo carbonizados encontrados en el Llano de los Moros testimonian el comienzo de la protohistoria de Montoro a partir del Bronce final con la presencia de población estable. Durante los siglos VII-VII a.C. los hallazgos de cerámica brujada en forma de cuencos o platos de canto zorro más allá en el Llano de los Moros y en el Palomaraje atestiguan la existencia de un pequeño núcleo protourbano estable con características parecidas a las Atalaya y Camorra entre otros. Este poblado del Bronce Final de viviendas de planta circular o aljifias, construidas con cantos rodados unidos con barro se prolongó hasta la Romanización.

En los siglos VI-VI a. C. los fenicios son los que habitan en la zona, según vestigios encontrados en el Llano de los Moros. El establecimiento humano en Montoro se mantuvo en la época inmediatamente posterior a la caída de los Tartessos. Fenicios, griegos y cartagineses visitaron la antigua Epora, pero son los romanos los que le dan mayor esplendor, estableciéndose a finales del siglo III a. C. Poco después Roma otorga a Montoro la condición de república confederada y en los primeros años del cristianismo la de municipio.

En cuanto a las comunicaciones Época era la primera mansión de la Vía Augusta de Córdoba a Castulo que tenía un tramo por la sierra y otro por la campiña.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

Con la invasión de los pueblos germanos la Época Romana pierde su esplendor, pero se mantiene independientemente hasta la llegada de los árabes. Durante la dominación árabe, Kantara-Esteban o Hirs Muntur, posibles nombres de Montoro, estuvo sujeta a diversos acontecimientos bélicos entre filiales y cristianos.

Tras su llegada en 712, los musulmanes se fortifican, reconstruyen los Castillos de la Mota y de Julia, y agrandan sus murallas hasta el río. Los árabes permanecieron en Montoro 565 años, hasta que fueron expulsados por Fernando II el Santo el 24 de agosto de 1240.

Desde 1245 pertenece a la corona de Castilla bajo la jurisdicción de Córdoba. En 1633 Felipe IV libera al municipio de Montoro de la tutela cordobesa. Veinticinco años después, en 1658 pasa al Marquesado de El Campo.

En 1662 Felipe IV erige la villa en ducado y en 1668 al casarse Catalina de Haro, Marquesa de El Carpio y Duquesa de Montoro, con el duque de Alba, convierten los tres títulos en una misma familia. Tras un largo litigio entre villa y señorío que durarán algo más de un siglo, éste acaba cuando fueron abolidos los derechos señoriales.

En la lucha contra los franceses, Montoro juega un papel muy importante, reconociéndose por Fernando VII el patriarcado de los montorinos convirtiéndola al título de Noble, Leal y Patriótica el 8 de agosto de 1808.

Ya en 1969, se declara conjunto histórico artístico por su riqueza artística y su típica arquitectura popular.

En la época contemporánea, a mediados de los años 60 del siglo XX se produce una disminución demográfica consecuencia de la emigración principalmente a Cataluña y a Alemania.

A partir de 1960 y hasta la actualidad la población se ha mantenido constante en torno a unos 10.000 habitantes.

En la actualidad la población de Montoro, según datos del Padrón Municipal de Habitantes a 19 de mayo de 2016, extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE), es de 9.884 habitantes.

A continuación se incluye una tabla que refleja la distribución de la población inscritándose el núcleo principal y los distintos diseminados en Suelo No Urbanizable.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN

UNIDAD POBLACIONAL	HABITANTES
Núcleo urbano de Montoro	8.847
Diseminado, Campaña	22
Diseminado, Cañillas de Velasco	21
Diseminado, Charco del Novillo	46
Diseminado, La Estación	26
Diseminado, Huertos Familiares de San Fernando	293
Diseminado, Macinofal	126
Diseminado, La Nava	146
Diseminado, Santa Brígida	92
Diseminado, La Torrecilla	51
Total población en Diseminados	837
TOTAL POBLACIÓN	9.684

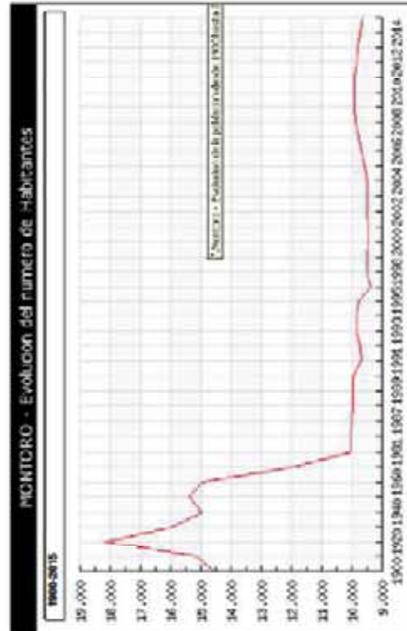
La población está concentrada fundamentalmente en el único núcleo que compone el municipio. Montoro cuenta con una población en el núcleo de 8.847 habitantes frente a los 837 habitantes empadronados en diseminados, suponiendo así la última población un 8,64% del total.

La densidad de población en el municipio es de 16,51 hab./km².

5. ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES Y AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

La elaboración del presente Avance se fundamenta en el análisis de las edificaciones que se ubican en suelo no urbanizable; esto es, fuera de los confines del suelo clasificado como urbano o urbanizable.

El punto de partida de este análisis es tratar de conocer lo mejor posible cuantas edificaciones hay y dónde se localizan. A este respecto hay que señalar que no existe una fuente de información completamente actualizada que permita conocer con exactitud ambos aspectos.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

Metodológicamente para la formalización del presente Avance, se han utilizado dos fuentes de información:

a) De un lado, se ha empleado la Base Cartográfica de Andalucía Básica (BCA) (divgi del año 2013, hojas 903 y 924; se han grafado la capa ENI_S_EOI. Y por otro lado, el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) vectorial del año 2007, hojas 882 y 902, se ha grafado las edificaciones pertenecientes a las capas ENI_XX (Edificios). En la cartografía del MTA no se puede otorgar el uso de las edificaciones ni ninguna otra característica. En ambos cartografías existe un cierto margen de error que puede venir derivado de la coincidencia entre edificaciones (computadas como un único recinto), la inclusión de construcciones que no constituyen realmente edificaciones, edificaciones en ruina, etc. Con dicha información, la más reciente disponible en formato vectorial, se han elaborado los Planos 1 y 2 "Localización de Edificaciones en suelo no urbanizable" (zona norte y sur) y planos 3 y 4 "Planamiento actual. Edificaciones en suelo no urbanizable" (zonas norte y sur) en los que puedan contabilizarse 4.536 edificaciones.

b) A los efectos de completar esta información, concretamente para verificar la consistencia de la implantación de nuevas edificaciones desde esa última fecha, se ha analizado la última cartografía disponible, aunque no en formato vectorial: la Ortofoto del PNAOA (Plan Nacional de Ortofotografía aérea) actualizada al año 2013. El objeto de este análisis no ha sido la búsqueda de la exactitud en el número total de edificaciones en el término municipal, sino chequear la existencia de nuevas edificaciones posteriores al BCA vectorial del año 2013 y al MTA vectorial del 2007 en las zonas donde exista cierto agrupamiento de la edificación, ya que es en estas zonas donde dicha información puede ser relevante de cara al objeto del presente trabajo: determinar la existencia o no de asentamientos urbanísticos y ámbitos de habitat rural diseminado.

Finalmente se ha realizado trabajo de campo consistente en la actualización de la información sobre edificaciones en cada una de las agrupaciones identificadas.

Del análisis del fenómeno edificatorio en el municipio de Montoro pueden extraerse las siguientes conclusiones:

a) En torno al 80% de las edificaciones se localizan entre el trazado de la autovía y donde emplazan las primeras edificaciones de Sierra Mágina.

Es de reseñar que históricamente, la implantación de molinos acorralos, que albergan edificaciones para el acjimanto de los jornaleros, se realiza en el olear de sierra, dado que eran terrenos de difícil acceso (las vías de comunicación no eran buenas) y además el transporte era muy dificultoso. Se utilizaban animales para transportar la recolección hasta los molinos.

Actualmente, entre la mitad de la década de los años 80 y finales de la década del 90, se produce un fenómeno edificatorio de segunda residencia, propiciado por la fragmentación de la estructura de propiedad del suelo.

b) La cantidad, densidad y carácter de las edificaciones muestra una gran dispersión de unos ámbitos geográficos a otros del municipio:

• La densidad edificatoria en la zona de Campiña, situada al sur del término municipal es muy baja. Las edificaciones existentes están vinculadas a las explotaciones agrarias. No existen agrupaciones de edificaciones.

La zona intramedia del término municipal, indicada en el apartado anterior, comprendida entre la autoc. A4 y las primeras estribaciones de Sierra Mágina, es donde se localiza el mayor porcentaje de las edificaciones. Presenta una densidad baja, al tratarse de un territorio muy extenso. Corresponde a terrenos de Vega del Guadalquivir y Olivar de Sierra.

En la zona de Vega del Guadalquivir, se localizan los Huertos Familiares de San Fernando, experiencia agraria llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización a partir de 1950, pero con el devenir del tiempo se han ido transformando y en la actualidad, aunque no ha perdido completamente la actividad productiva agrícola, esta ha retrocedido notablemente, mientras que, por el contrario, se ha producido un importante incremento en el volumen y densidad de edificaciones, dando lugar a una agrupación claramente diferenciada.

En la zona de Olivar de Sierra existen varias agrupaciones de edificaciones a analizar: Paraje de la Puensarta, El Risquillo, La Encarná y La Acajama.

La mayoría de las edificaciones existentes, tienen un uso vinculado a las explotaciones agrícolas, si bien hay un número elevado de edificaciones destinadas a segunda residencia.

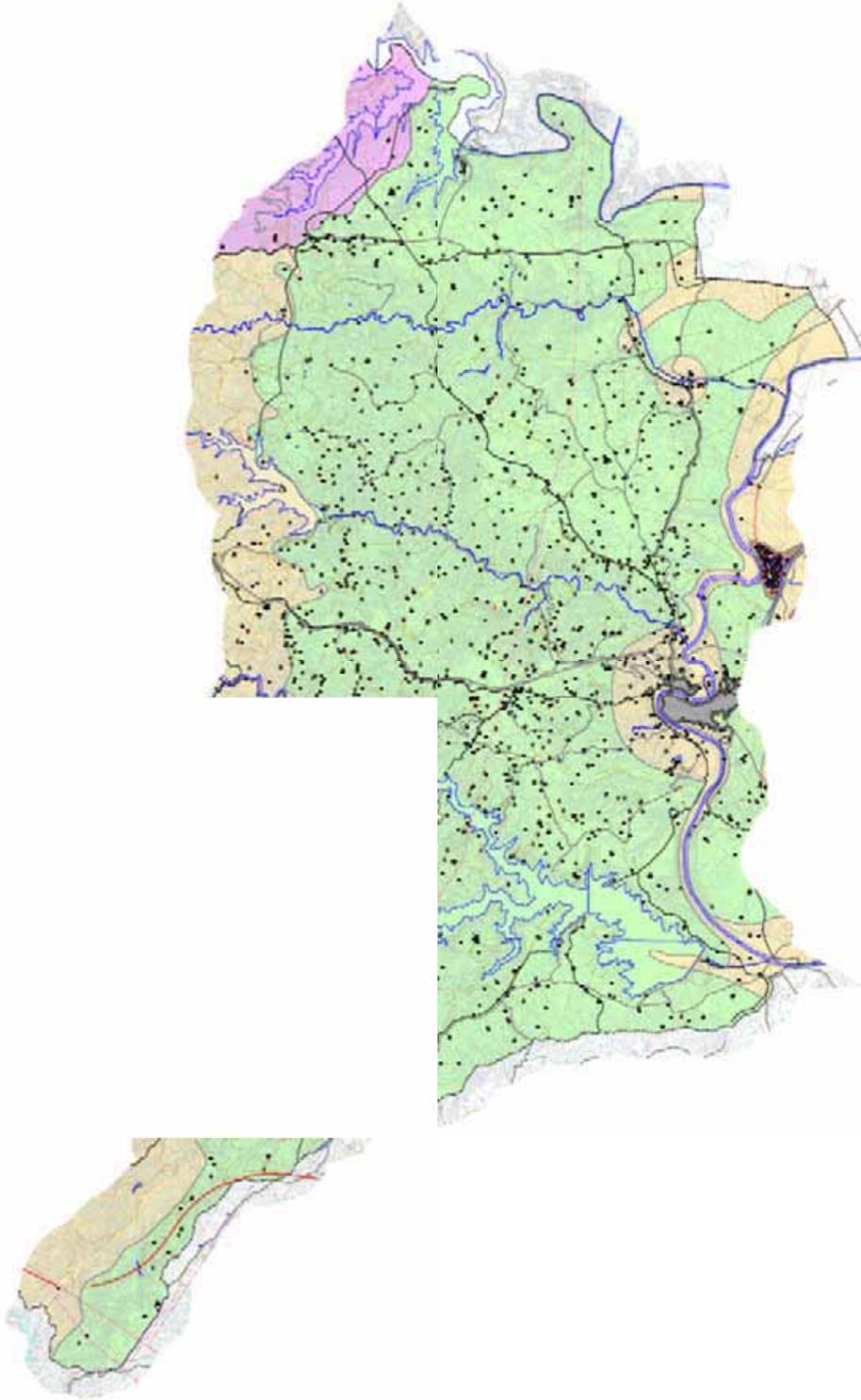
Por último, la zona Norte del término municipal, ocupada por el Parque Natural de Montoro-Cardeña y suelos protegidos por su interés ambiental, como son los campos de fútbol del Bar. Vegate y Alarcón, Duchasas, Bosques Autóctonos, paraje excepcional de robales en venta del Charro y Complejo Serrano de Interés Ambiental, aparece catalogado por el PEPMF de la Provincia de Córdoba. Esta zona presenta una densidad muy baja y las edificaciones existentes son muy dispersas. En esta zona no existen agrupaciones edificatorias.

En las páginas siguientes se incluye la cartografía correspondiente a cada una de las zonas descritas.

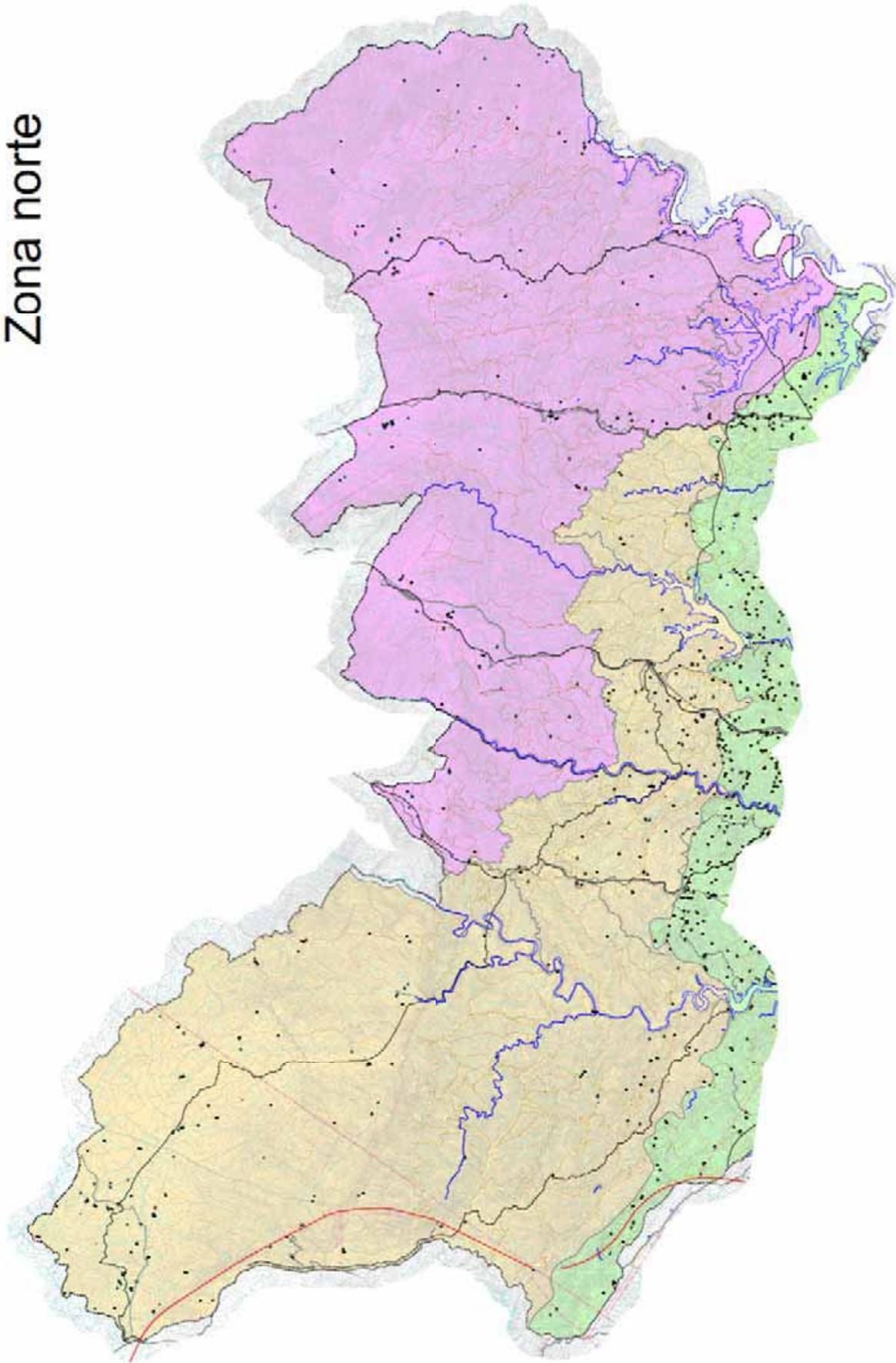
Zona sur



Zona centro



Zona norte



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

- AE-4, La Encarná
- AE-5, La Alcaparra.

De estas 5 agrupaciones sólo la AE-1, Huertos Familiares de San Fernando, tiene un claro origen agropecuario. Las otras cuatro agrupaciones de edificaciones, sin embargo, no tienen un origen de este tipo, respondiendo a un proceso de edificación desordenada de épocas más recientes. En páginas sucesivas se incluye un estudio sintético de cada una de estas agrupaciones conteniendo la información sustantiva en aras a su valoración como asentamientos, una vez se establezcan, los criterios para su identificación y delimitación.

Para la agrupación de edificaciones de Huertos Familiares de San Fernando, se ha elaborado una ficha, mientras que en las restantes agrupaciones se realiza una descripción de sus características fundamentales.

A los efectos de este documento, nos centramos precisamente en el análisis de las edificaciones en suelo no urbanizable que presentan cierto grado de agrupamiento. En este sentido, cabe partir de la siguiente consideración: todos los asentamientos están constituidos por agrupaciones de edificaciones, pero no todas las agrupaciones constituyen asentamientos.

Como el Avance tiene por finalidad la delimitación de asentamientos existentes en suelo no urbanizable, metodológicamente resulta fundamental realizar una primera "criba" de agrupaciones y diferenciar de las que claramente no van a constituir asentamientos, aquellas otras que por presentar un umbral mínimo de edificaciones, densidad, compacidad, relaciones urbanas, etc., van a requerir de un análisis más profundo para determinar si constituyen o no asentamientos.

En este sentido, cabe hacer dos precisiones que también se colligen de las Normas Directoras:

- La primera, es que parcelación urbanística no es sinónimo de asentamiento: "Aunque muchos asentamientos urbanísticos tienen su origen en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable, el Decreto 2/2012, de 10 de enero distingue ambos conceptos a los efectos de su tratamiento normativo. En este sentido, en los casos en que la parcelación urbanística no haya alcanzado el grado de consolidación suficiente para considerarse como asentamiento urbanístico..." (M.I.D.D., Introducción, apartado D).

- La segunda, es que puede haber agrupaciones de edificaciones que, aún cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 45 de la LCUA para su clasificación como suelo urbano, no lleguen a constituir un asentamiento urbanístico, sin perjuicio del tratamiento que el Plan General otorgue a estas agrupaciones de edificaciones cuando llegue el momento. (M.I.D.D., Introducción, apartado C).

En el presente documento se ha realizado el entendimiento de que agrupaciones con menos de 10 edificaciones no tienen en ningún caso la entidad mínima para constituir asentamientos urbanísticos. En el caso de los ámbitos de hábitat rural diseminado no hay que establecer ese umbral desde el presente documento, pues hay que recordar que las Normas Directoras configuran el requisito mínimo de 15 viviendas como uno de los criterios que resulta excluyente para el reconocimiento de los ámbitos de hábitat Rural Diseminado.

En definitiva, de las numerosas agrupaciones de edificaciones existentes en el municipio de Montoro se han seleccionado para un análisis más detallado aquellas que reúnan el citado umbral mínimo de edificaciones, pero también de densidad, compacidad, posibilidad de integración en la trama urbana, relaciones urbanas, etc., que las hacen merecedoras de un análisis más exhaustivo que determine si constituyen o no asentamientos.

Las agrupaciones seleccionadas que van a ser sometidas a análisis para determinar si constituyen o no asentamientos son las siguientes:

- AE-1, Huertos Familiares de San Fernando.
- AE-2, Paraje de la Fuensanta.
- AE-3, El Risoquillo.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RUAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

Denominación de la agrupación:

AE-1. Huertos Familiares

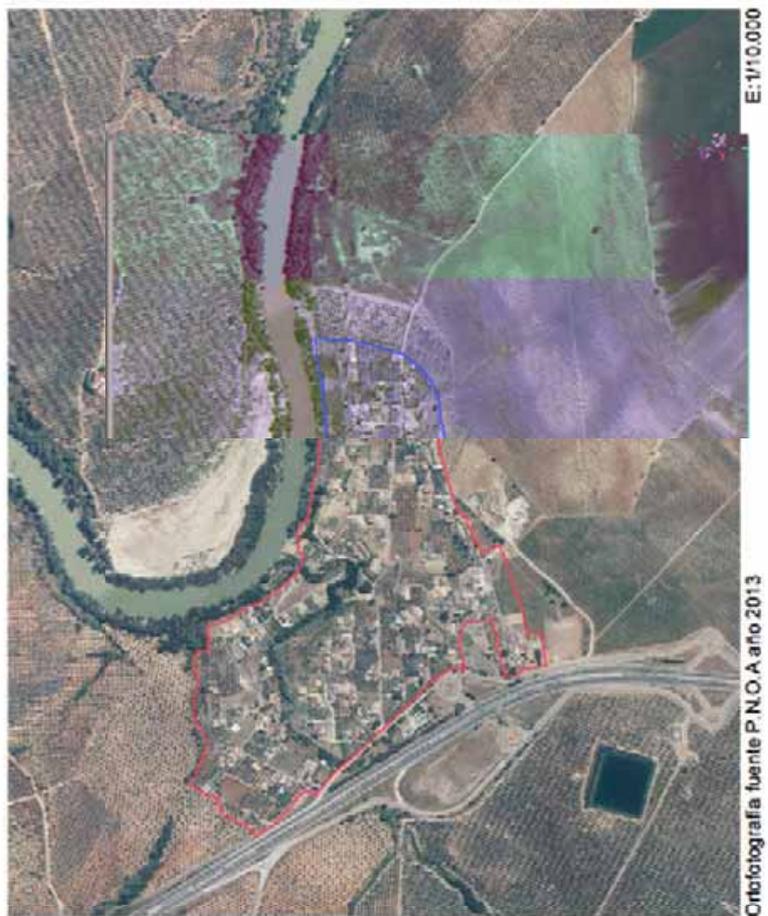
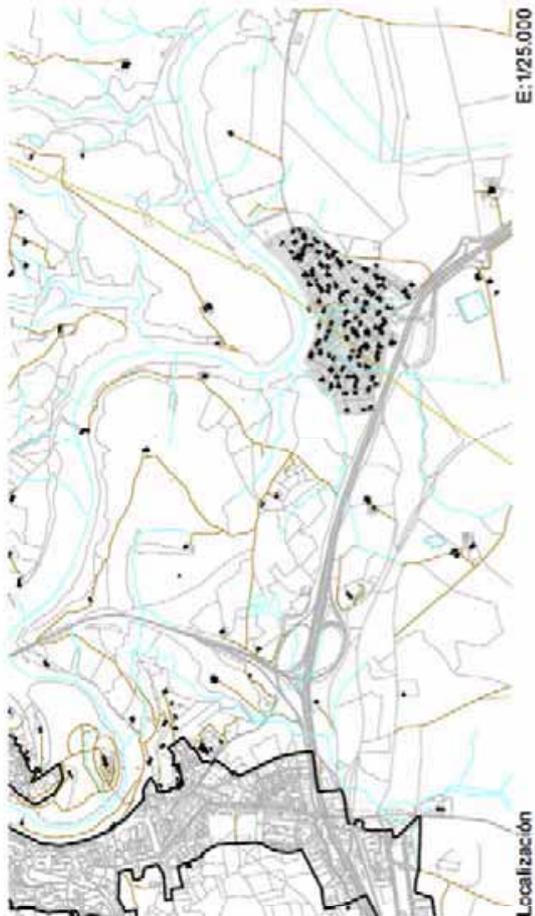
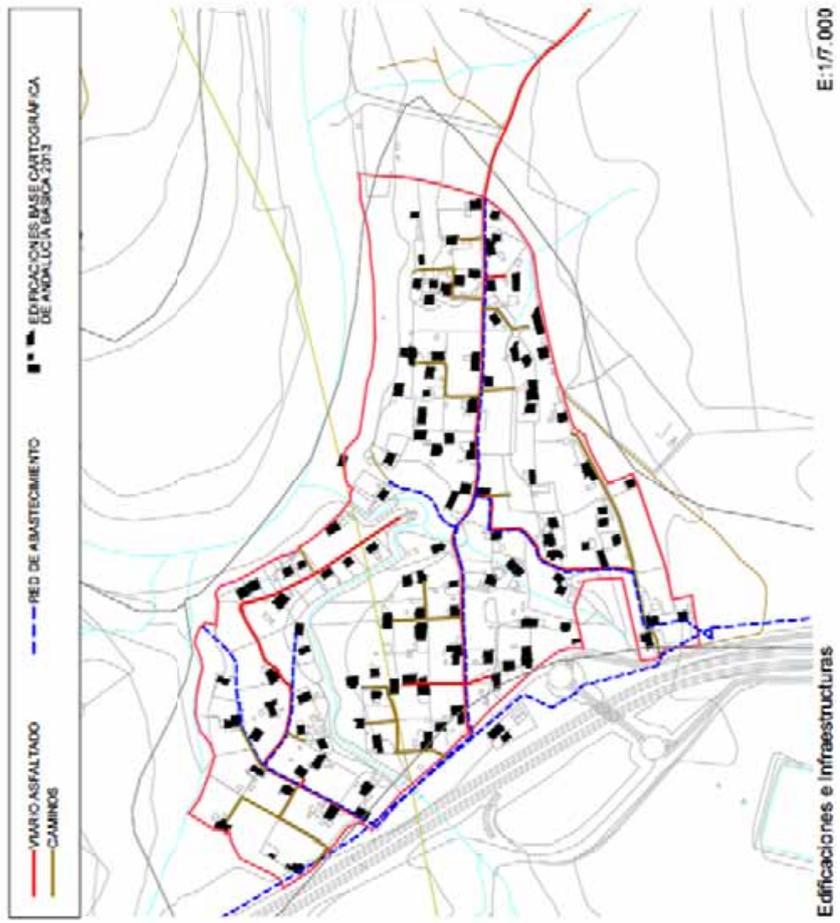
Características de agrupación:
 Distancia al núcleo urbano: 1.500 m.
 Superficie del polígono delimitado: 360.812 m²
 Número aproximado de edificaciones: 242
 Número aproximado de viviendas: 130
 Densidad: 34,2 edifica/ha

Infraestructuras:

Vías asfaltadas hasta la agrupación: si
 Suministro eléctrico: si (en su mayoría)
 Vías interiores pavimentadas: si
 Red de abastecimiento: si
 Red de saneamiento: no
 Red de alumbrado: si

Planes vigentes:

Plan vigente: MN SS de planeamiento y Adaptación Parcelar
 Modificación de la MN SS en Suelo No Urbanizable



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

AE-2. Paraje de la Fuensanta.

En el plano nº 7, se indica la evolución de la agrupación desde el año 1656 a 2013. Distancia a núcleo urbano aproximadamente 5,00 km.

En este paraje se celebra la romería de Montoro. La primera edificación, la ermita de la Fuensanta, data del siglo XVI.

Existen edificaciones dispersas, algunas con uso residencial, pero fundamentalmente los usos predominantes son terciarios, como son la edificación denominada Molino Viejo de turismo rural, instalación de bar-piscina, antiguas escuelas, casa de hermandad, e industriales, que son las edificaciones situadas al sur del ámbito.

Existe un parque en la ribera del arroyo de Corcomás.

Se ha delimitado un ámbito aproximado de unos 190.000 m2 (18 ha).

Existen cinco viviendas, el resto de las edificaciones como se ha dicho antes, tienen uso terciario e industrial, además, de las propias vinculadas a la ermita de la Fuensanta.

Número aproximado de edificaciones: 35.

Densidad: 1,94 edificaciones/ha.

Infraestructuras.

Hasta la agrupación se llega por la carretera CO-5102 procedente de Montoro o CO-5103 procedente de Villa del Río. Existe una prolongación de un viario asfaltado que llega hasta la ermita.

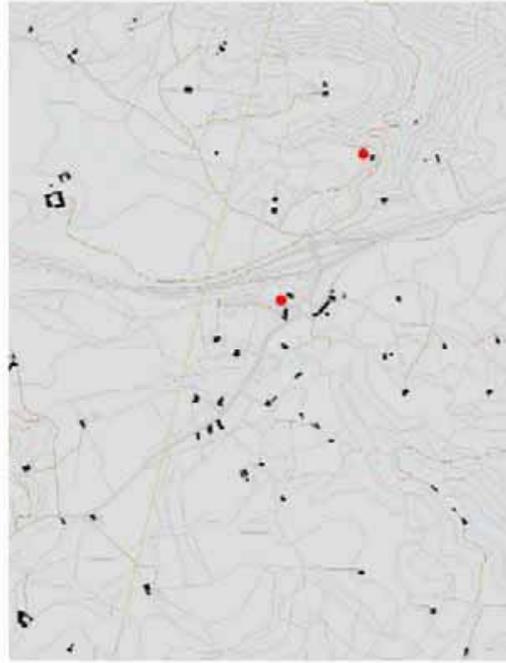
A nivel de infraestructuras, no existe red de abastecimiento de agua ni de saneamiento ni red de alumbrado público. Respecto de la red de energía eléctrica, existe una red de media tensión y centros de transformación de tipo intertempé.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

AE-3. El Risquillo.

- En el Plano nº 6 se indica la evolución de la agrupación desde el año 1955 a 2013.
- Distancia a núcleo urbano aproximadamente 5,5 km.
- Esta zona se podría denominar El Risquillo y Madroñal, ya que las edificaciones son muy extensas y se extienden por ambos pagos.
- Originalmente, como se aprecia en la ortofoto del año 1955, solamente existe una venta y molinos acorralados fundamentalmente en la antigua carretera de Montoro a Cardena, actualmente la CO-5101.
- Posteriormente, con la ejecución de un nuevo trazado de dicha carretera, actualmente vía de servicio en algunos tramos de la vía rápida N-420, fueron apareciendo edificaciones, unas vinculadas a las explotaciones agrícolas y otras destinadas a viviendas de segunda residencia.
- Se ha delimitado un ámbito aproximado de unos 675.000 m² (67,5 ha).
- Existen unas 55 viviendas, algunas de ellas ligadas a la explotación agrícola y la mayoría de segunda residencia. Hay cinco molinos acorralados de implantación histórica.
- Número aproximado de edificaciones: 60.
- Densidad: 0,69 edificaciones/ha.
- Como ya se ha indicado anteriormente, en el ámbito de estudio, se ha incluido también, parte del pago del Madroñal. En general, si bien es cierto que el número de edificaciones es elevado, hay una gran dispersión.
- A nivel de infraestructura viaria, a esta agrupación de edificación se accede por la N-420 y carretera CO-5101. Al resto de edificaciones se acceden a través de caminos rurales, cuya red ha sido reformada por iniciativa municipal.
- No existe red de abastecimiento ni de alcantarillado. Respecto de la red de energía eléctrica, las edificaciones disponen de centros de transformación de tipo intermedia, conectados a las redes de media tensión existentes.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO



AE-4. La Encarná.

En el plano nº 9 se traza la evolución de la agrupación desde el año 1956 al año 2013.

Distancia a núcleo urbano aproximadamente 9,5 km.

Originalmente, solamente existía la fragua de la Encarná.

Se accede por un camino rural asfaltado, que da acceso tanto a este pago como al de la Loma del Rayo. Parte de la A-3102.

En torno a la fragua de la Encarná, que era el lugar donde se reparaban los aperos agrícolas y se ponían las herraduras a los equinos que se utilizaban para los trabajos de la recolección, fueron apareciendo edificaciones residenciales. Tal fue así, que en la década de los años 60 del pasado siglo se construyó un edificio destinado a escuela.

Se ha delimitado un ámbito aproximado de unos 315.000 m² (31,5 ha).

Existen unas 35 edificaciones, de las que 12 son naves, una destinada a venta-bar, el edificio de la antigua escuela y el resto son viviendas.

Densidad: 1,11 edificaciones/ha.

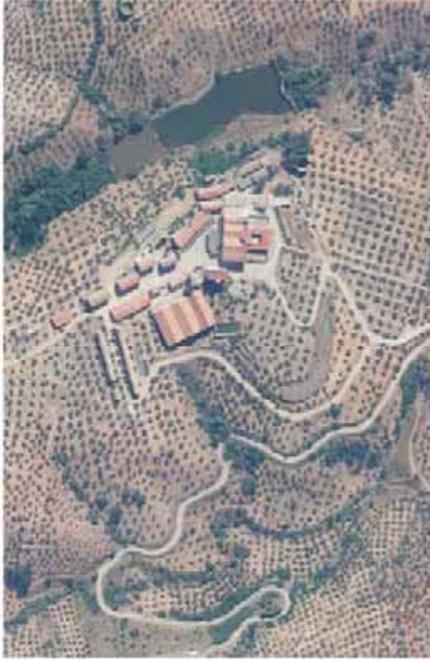
La mayoría de las edificaciones se apoyan en el camino rural de la Encarná y la Loma del Rayo y en otro perpendicular a éste, que se dirige hacia la carretera A-3102 y continúa hasta el Paraje de la Fuensanta.

A diferencia de las agrupaciones de edificaciones anteriores, si bien existe dispersión, hay 15 edificaciones agrupadas en torno al ventorrillo de la fragua de la Encarná, que dan frente al camino rural.

A nivel de infraestructura, carece de red de abastecimientos, saneamiento y alumbrado público. Como en las demás agrupaciones, algunas edificaciones disponen de centro de transformación de tipo intermedio que es compartido y otras cuentan con grupo electrógeno para el suministro eléctrico.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEÑADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO



AE-5. La Alcaparra.

En el plano nº 10 se indica la evolución del complejo industrial desde el año 1956 a 2013. Distancia a núcleo urbano: 1,5 km.

Es un complejo agroindustrial que tuvo su origen en la compra de la finca, en la década de los años 30 del siglo pasado, en la que existía un molino acetalero.

Inicialmente, solamente existía el molino. Entre 1956 y 1990, se realizan las construcciones del complejo. Como es muy acotado, no han aparecido nuevas edificaciones.

El complejo está formado por edificios de oficinas, naves que albergaban la almazara, extractora, refinería y envasadora, laboratorio, almacenes y pabellones residenciales. Existen instalaciones auxiliares para red de infraestructura de abastecimiento, como depósitos para captación de agua del río y presa en vagueta existente en parcela contigua. Existe red de saneamiento interior y red de energía eléctrica.

La industria estuvo funcionando hasta el año 1981. Actualmente no está en uso.



AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

6. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS. VALORACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS.

6.1. Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

A. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (art. 2.2. del Decreto 2/2012).

El Hábitat Rural Diseminado es un ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que posee características propias que deben preservarse, y que puede demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no se precisa una actuación urbanizadora.

B. Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado

La delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado requiere el establecimiento de criterios en relación a lo dispuesto en el art. 46.1 g) de la LOUA y los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012.

Por expresa decisión municipal, este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma 4ª), conforme a lo siguiente:

- Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y al medio rural.
- La vinculación de las edificaciones al medio rural será la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen y que en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.
- Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que tengan que preservarse.
- Ello supone que en cada Hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.
- Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.
- Los ámbitos de Hábitat Rural diseminado deben caracterizarse por poseer entidad propia y una marcada autonomía respecto al núcleo o núcleos de población existentes. En este sentido, se exigirá de ellos que no puedan integrarse en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.
- Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida.

La cohesión en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado de pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura elemental, no deberá implicar su consideración como núcleo de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población.

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

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

Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

6.2. Los asentamientos urbanísticos

A. Definición de asentamientos urbanísticos (art.2.2.b del Decreto 2/2012)

Se consideran asentamientos urbanísticos los ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadores de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados por el art.45. 1. a) de la LOUA.

B. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos

Al igual que en el punto anterior, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requiere el establecimiento de criterios y parámetros en relación a la definición establecida en el art. 2.2 b), del Decreto 2/2012.

Por expresa decisión municipal, este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma 4ª), conforme a las siguientes especificaciones:

- Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí.
- Ello supone tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se mida mediante la densidad edificatoria expresada en hectáreas (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, sin que resulte preceptiva para tal fin la división parcelaria. La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.
- En este sentido no se considerarán 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 dichas agrupaciones de edificaciones puedan

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el art 10.3 del Decreto 2/2012 del 10 de Enero.

Su delimitación se efectuará teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. De este modo, para densidades edificatorias inferiores a 10 edificaciones por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los milímetros de fácil conexión. Por su parte, para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considera que no es viable la implantación de servicios. En todo caso la densidad edificatoria propuesta deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que permita identificarse bien por su uso, topografía o grado de consolidación.

Las infraestructuras generales correspondientes a las redes de abastecimiento y saneamiento, se han obtenido de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local (EIEL) de la Diputación y se han completado y actualizado por el SAU. Ato Guadalupe. También se ha obtenido información en el Ayuntamiento sobre el suministro eléctrico, aunque no se dispone del trazado de las redes.

Cuando se trate de agrupaciones 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.

• Los asentamientos deberán poseer estructura urbana

Se exige que los asentamientos presenten aptitudes adecuadas para implantar una estructura urbana 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, por su capacidad de integración en la estructura urbanística existente o en general, por el cumplimiento de los demás criterios y parámetros que definen un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

En relación a las características morfológicas de la agrupación, se tendrá en cuenta la forma de la agrupación, que a su vez considerará las características geográficas (topografía compleja, existencia en el ámbito de arroyos o vías pecuarias, etc...) el apoyo en caminos y carreteras existentes y la propia estructura con la que cuente la agrupación.

• En los asentamientos urbanísticos deberán generarse infraestructuras urbanas y en consecuencia demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones vendrá marcada por la dimensión que alcance esta agrupación.

Se considerará 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 de 200 habitantes, o cuando existan entre 50 y 100 edificaciones.

Cuando se trate de agrupaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística del núcleo urbano existente, el requisito de capacidad poblacional mínima o número de edificaciones se reducirá para su consideración como asentamiento urbanístico.

6.3. Valoración en la aplicación de los criterios.

Una vez establecidos los criterios municipales para la delimitación de asentamientos se procede en este punto a su aplicación individualizada en cada agrupación de edificaciones seleccionada a fin de determinar si conlleva o no asentamiento.

AE-1. Huertos Familiares de San Fernando.

La singularidad de esta agrupación, como ya se ha expuesto, es que tiene un claro origen vinculado al medio rural. Esta singularidad determina que conforme a la metodología del presente Anexo, la agrupación se someta en un primer momento a un análisis y valoración conforme a los criterios de hábitat rural diseminado, sin perjuicio de que en el supuesto de no reunir los requisitos exigidos para tal consideración, se someta posteriormente a un nuevo análisis y valoración para su posible identificación como asentamiento urbanístico.

Es de reseñar que la vinculación en origen de esta agrupación al medio rural se remonta a la experiencia agraria llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización a partir del Decreto de 12 de mayo de 1950 (BOE nº 195, de 14 de junio de 1950), mediante el cual se autorizaba al mencionado Instituto para adjudicar en venta a plazos a los Ayuntamientos las fincas que adquiriera y que fueran aptas para el establecimiento de los huertos familiares o para su apovechamiento comunal. Se entendía el huerto familiar como "... toda pequeña parcela de regadío, próxima a un poblado, en la que una familia campesina pudiera obtener, empleando en su cultivo las horas libres de trabajo, productos hortícolas con los que atender sus necesidades elementales de consumo directo". Asimismo, se pensaba que serían un excelente medio para que el trabajador agrícola encontrara empleo a su actividad laboral durante los paros estacionales.

Su ubicación no era gratuita: para que fuera rentable debía localizarse en tierras muy fértiles y con facilidad para el riego, condiciones todas que se daban en la Vega del Guadalquivir.

En 1954, en Montoro ya estaban en producción 100 huertos familiares y había 40 viviendas. En 1977, según habiendo 100 huertos, pero el número de viviendas había aumentado a 100¹. Esas viviendas, o bien han desaparecido o bien han sido objeto de profundas remodelaciones ya que eran construcciones muy humildes. Hoy en día no se distingue un patrón de edificaciones homogéneo en los Huertos Familiares de San Fernando. En el plano sí aparece la evolución sufrida por esta área.

Lo indicado en el apartado anterior se tras a colación para corroborar que en su origen el conjunto de edificaciones que allí existían tenían una clara vinculación con el medio rural, sin embargo en la actualidad, aunque la agrupación mantiene una similar estructura parcelaria ni se ha mantenido el modo de implantación y carácter de las edificaciones, ni se mantiene mayoritariamente la explotación agrícola del terreno, de manera que no son reconocibles las características definitorias y propias en el ámbito que requieren su preservación.

¹ Véase Bordenabadi, Bordenabi, Los Huertos Familiares en la Provincia de Córdoba. Publicación encontrada en Internet.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

De hecho, en el denominado "Inventario de Parcelaciones Urbanísticas" (Junta de Andalucía, 2003), ya aparece identificado el enclave "Huertos Familiares de San Fernando" (cdci: 1404-S01) bajo la tipología de "estructura agraria", con una superficie de 38,43 ha, 150 parcelas y 130 edificios, 124 de ellas viviendas.

Por las razones expuestas, la AE-1 Huertos Familiares de San Fernando no constituye un ámbito de hábitat rural diseminado a los efectos previstos en el Decreto 2/2012. Eto sin perjuicio de que en el Documento de Modificación de las Normas Subsidiarias en Suelo No Urbanizable de Montoro, los Huertos Familiares de San Fernando, se encuentran en la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Agrupaciones de Población y en el Documento de Adaptación Parcelal, Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

Por lo que respecta al análisis de esta agrupación conforme a los criterios definidos para los asentamientos urbanísticos cabe decir lo siguiente:

- En relación al primer criterio, el de que se trate de un ámbito claramente definido y consolidado por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, cabe decir que el ámbito delimitado es coincidente con la estructura parcelaria original de los Huertos Familiares de San Fernando, que ha ido sufriendo un progresivo abandono de la actividad agrícola al tiempo que se iba produciendo un proceso de intensificación de la edificación.

Respecto al grado de consolidación de la agrupación, se tiene una densidad edificatoria de 0,36 edificaciones/ha y de 3,42 viviendas/ha. Dichas densidades ascenderían levemente si se hubiera delimitado el asentamiento con la envolvente de las edificaciones, prescindiendo de la estructura parcelaria empleada para el análisis realizado anteriormente como ámbito de hábitat rural diseminado. Si bien ambos parámetros son inferiores a los fijados por las Normas Directoras, la agrupación cuenta con infraestructuras urbanísticas importantes, por lo que resulta suplantada la exigencia prevista por aquellas. La implementación del sistema de alcantarillado resultaría coherente con la instalación de una pequeña estación depuradora de aguas residuales, antes de su vertido al cauce del agua del río Guadalquivir.

- En relación al segundo criterio, relacionado con la aptitud de la agrupación para poseer estructura urbana, hay que reseñar que el mantenimiento de una estructura reticular irregular, originaria del Programa de Huertos Familiares, con tres arterias principales a las que dan frente las edificaciones y viarios secundarios de nueva creación, además de la presencia de infraestructuras, ya dota, en el estado preoperacional de una cierta estructura urbana a esta agrupación de edificaciones.

- El último criterio establecido en el presente Avance, se refiere a la posibilidad de generación de actividades urbanas y, en consecuencia, a la demanda de servicios y dotaciones comunes, y está directamente relacionado con la dimensión de la agrupación y su posibilidad de integración en la ordenación urbanística existente, estableciéndose una capacidad de población mínima de 200 habitantes (dimensión mínima de entre 60 y 100 viviendas).

La AE-1 Huertos familiares de San Fernando, cuenta con 242 edificaciones, de las que 130 son viviendas, lo que aplicando el parámetro oficial de 2,4 hab/viv supone una capacidad de unos 312 habitantes. Es de reseñar que los viarios están asfaltados en su mayoría, están completas las redes de infraestructuras, a excepción del saneamiento y cuenta con servicio de recogida de residuos sólidos urbanos.

Por lo expuesto, cabe concluir que la agrupación AE-1 Huertos Familiares de San Fernando, constituye un asentamiento urbanístico.

AE-2. Paraje de la Fuensanta.

Por lo que respecta al análisis de esta agrupación conforme a los criterios definidos para los asentamientos urbanísticos, cabe decir lo siguiente:

- En relación al primer criterio, el ámbito no está claramente definido y existe gran dispersión de edificaciones.

La densidad de 1,94 edificaciones/ha. Es escasa y la agrupación no reúne las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir núcleo de población.

- Respecto del segundo criterio, la agrupación no posee estructura urbana y no es apta para la implantación de redes de infraestructuras, al no existir una red viaria secundaria, ni tener una morfología definida y por la distancia al núcleo urbano principal.

- Por último, la agrupación no genera actividades urbanas ni requiere la necesidad de servicios y dotaciones comunes tanto por el número de edificaciones como por los habitantes.

Por lo expuesto, cabe concluir que la agrupación AE-2 Paraje de la Fuensanta, no cabe identificarla como asentamiento urbanístico.

AE-3. El Risquillo.

Del análisis de esta agrupación respecto a los criterios definidos para los asentamientos urbanísticos, cabe decir lo siguiente:

- En relación al primer criterio, no podemos delimitar un ámbito claro ya que existe gran dispersión de edificaciones.

La densidad de 0,86 edificaciones/ha, es escasa. La agrupación no reúne las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir núcleo de población.

- La agrupación no posee estructura urbana y no es apta para la implantación de redes de infraestructuras. Las edificaciones se apoyan en la red viaria existente-carritera N-420 y CO-5101-y caminos rurales. No existe red viaria secundaria con morfología definida, además la agrupación se encuentra a unos 5,6 Km. del núcleo urbano.

- Por último, la agrupación no genera actividades urbanas ni requiere la necesidad de servicios relacionales comunes.

Por lo expuesto, cabe concluir que la Agrupación AE-3 El Risquillo, no cabe identificarla como asentamiento urbanístico.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS
DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE. MONTORO

AE-4. La Encarná.

- Al igual que en las agrupaciones anteriores, existe gran dispersión de edificaciones en un ámbito claramente delimitado y una densidad de 1,11 edificaciones/ha.
- La distancia al núcleo de población es de unos 9,5 km. La agrupación no reúne las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir núcleo de población.

Por lo expuesto, cabe concluir que la agrupación AE-4 "La Encarná", no cabe identificarla como asentamiento urbanístico.

AE-5. La Alcaparra.

Del análisis de esta agrupación respecto a los criterios definidos para los asentamientos urbanísticos, cabe decir lo siguiente:

- En relación al primer criterio, el ámbito está claramente delimitado con una superficie aproximada de unos 35.000 m².

La densidad de 4,57 edificaciones/ha, es escasa. La agrupación reúne las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir núcleo de población. No obstante, se trata de un complejo industrial que actualmente no tiene uso. Las edificaciones existentes sufren un proceso de deterioro importante.

Anteriormente, la agrupación se encontraba a una distancia de unos 2,5 Km. Siguiendo el trazado de la antigua carretera de Montoro a Alcazar. Actualmente se ha reducido la distancia, por la construcción del puente que une la Vaguada de la Paloma, integrada en el núcleo urbano, con el trazado de esta carretera situada al otro margen del cauce del río Guadalquivir.

Las infraestructuras con las que cuenta el antiguo complejo industrial, no se han reformado ni modificado, por lo que se da suponer que hayan sufrido deterioros importantes.

- La agrupación cuenta con una urbanización interior, si bien no tiene unas características morfológicas definidas, ni posee capacidad de integración en la estructura urbanística existente.

- Respecto del último criterio, la dimensión de la agrupación tiene unas 23 edificaciones, y solamente residen ocasionalmente los propietarios que adquirieron el complejo industrial en la década de los años 90.

No obstante, cabe recordar que las edificaciones existentes forman todas ellas parte de un único complejo agroindustrial (actualmente en desuso) y alrededor, desvinculado del núcleo urbano y perfectamente plausible en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable.

Por lo tanto, se concluye que la agrupación AE-5 La Alcaparra, no cabe identificarla como asentamiento urbanístico.

7.- CONCLUSIÓN.

Por lo anteriormente expuesto, cabe señalar que de las agrupaciones analizadas, solamente la AE-1 Huertos Familiares de San Fernando, se identifica como asentamiento urbanístico en suelo No Urbanizable.

Consecuentemente las edificaciones existentes no incluidas en dichos asentamientos urbanísticos constituyen edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

En Montoro, Enero de 2017

Bernabé Yépez Ruiz José Luis Muñoz Delgado
Jefe de Sección Arquitecto

SECCIÓN ALTO GUADALQUIVIR
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA



ANEXO: DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

ANEXO

DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Una vez concluya el proceso técnico-administrativo que determine la existencia de edificaciones aisladas en el municipio, será posible llevar a cabo reconocimientos de situaciones de asimilación a fuera de ordenación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se encuentren en los supuestos previstos en el artículo 53.1 del Decreto 6020/10, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (en su redacción modificada por el Decreto 220/12), supuestos cuya nota fundamental es que se trata de edificaciones construidas con infracción de la normativa urbanística.

En este sentido, la finalidad de este documento es facilitar al Ayuntamiento su actuación extrayendo todas aquellas determinaciones que necesariamente haya de tener en cuenta en los referidos procedimientos.

Y ello porque el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, - que no es univocal sino individualizado mediante el correspondiente procedimiento administrativo y mediante acto expreso del Ayuntamiento-, tiene como límites las previsiones del mencionado artículo 53 y del artículo 8.2 del Decreto 2/2012, que establecen la improrrogabilidad del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación cuando concorra alguno de las siguientes circunstancias:

1. Que la edificación no se encuentre terminada, conforme a lo establecido en el artículo 8.1. del Decreto 2/2012.
2. Que la edificación no sea apta para el uso al que se destina (art. 53.4 Decreto 6020/10).
3. Que concorra alguno de los siguientes supuestos a que hace referencia el artículo 8.2 del Decreto 2/2012:
 - a) Que la edificación se ubique sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística.
 - b) Que la edificación se ubique sobre suelos destinados a dotaciones públicas.
 - c) Que la edificación se ubique en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, deslizamientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
 - d) Que la edificación esté integrada en una parcelación urbanística que no conste de asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto 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 parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA. No obstante, quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, de acuerdo con lo indicado en la Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar

medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

A los efectos de verificación por el Ayuntamiento de la concurrencia o no de los supuestos a que se refiere el artículo 8.2 del Decreto, se incluye en el presente Anexo información de utilidad para la tramitación de los oportunos procedimientos.

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística.

Como se ha expuesto anteriormente, conforme al Decreto 2/2012, no procederá el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación en dichas zonas de suelo no urbanizable, salvo que hubiera prescrito el plazo para la reposición del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA con anterioridad al establecimiento del régimen de especial protección por la norma correspondiente (excepción prevista en el artículo 3.2.b) del Decreto)

El planeamiento urbanístico vigente de Montoro, establece las siguientes categorías y zonas (Adaptación Parcial):

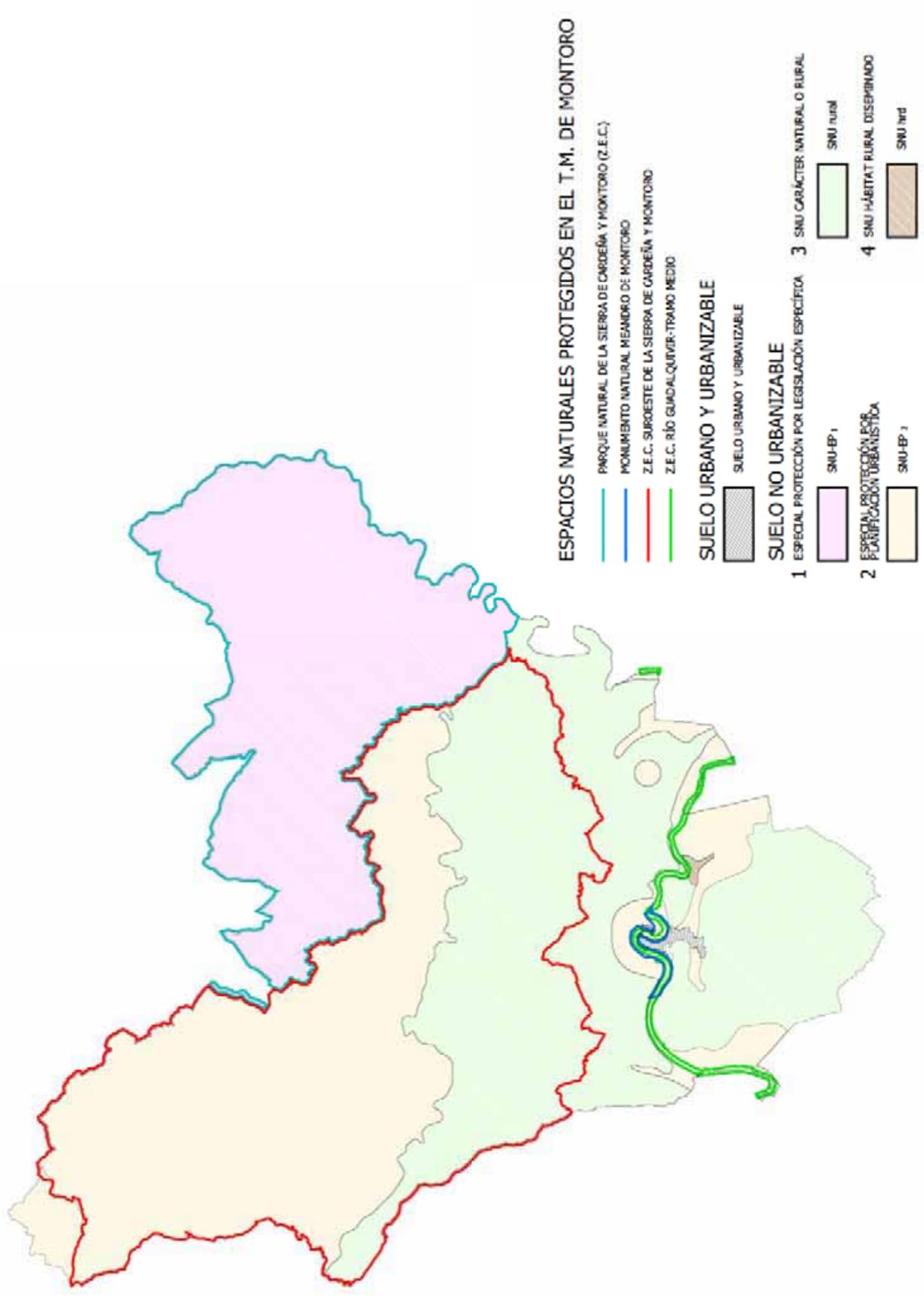
A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- Está constituido por todos los suelos pertenecientes al Parque Natural Sierra de Cardenera y Montoro:
 - i. SNUJEP Grado A. "Valle del río Yeguas y Valle del Arenoso"
 - ii. SNUJEP Grado B.
 - iii. Dahesas.
 - iv. Repoblaciones forestales en valles fluviales.
 - v. Bosque autóctono en luan estado.
 - vi. Embalses del río Yeguas.
 - vii. Áreas de matorral.
 - viii. Repoblaciones de coníferas.
 - ix. Olivares dispersos.

Todo ello en base a la información y justificación de su protección contenidas en la Memoria Justificativa y de su ordenación de la Modificación de las Normas Subsidiarias en Suelo No Urbanizable del Municipio de Montoro.

- SNUJEP. Paraje Natural Excepcional Robledales de Venta del Charro
- SNUJEP Hidrológica y SNUJEP del Sistema General de Comunicaciones
- Vías Piscícolas.

Con posterioridad a la Adaptación Parcial del planeamiento vigente a la LOUA se han declarado cuatro espacios naturales protegidos que afectan al término municipal, por lo que no están reconocidos expresamente en el planeamiento vigente: el Monumento Natural Meandro de Montoro (E.N.P. de la RENPA) y las Zonas Especiales de Conservación (ZEC) Parque Natural Sierra de Cardenera y Montoro, Suroeste de la Sierra de Cardenera y Montoro y Río Guadaluquivir-Tramo Medio (E.N.P. Red Natura 2000).



ANEXO: DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE MONITORO ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

En la tabla siguiente se recogen los decretos en los que se recoge la declaración de cada uno de estos espacios

Red de Espacios Naturales protegidos de Andalucía (RENPA)	
Monumento natural "Meandro de Montoro"	Decreto 382/2011, de 30 de diciembre (BOJA nº 8 de 13 de enero de 2012)
Red Natura 2000	
Zona especial de conservación (ZEC) Parque Natural Sierra de Cardenera y Montoro I	Decreto 483/2012, de 25 de septiembre (BOJA nº 200, de 11 de octubre de 2012).
Zona especial de conservación (ZEC) Río Guadalquivir-tramo medio	Decreto 113/2015, de 17 de marzo (BOJA nº 88, de 11 de mayo de 2015).
Zona especial de conservación (ZEC) Surcoeste de la Sierra de Cardenera y Montoro	Decreto 110/2015, de 17 de marzo (BOJA nº 87, de 8 de mayo de 2015)

Mientras que la declaración de las ZEC's Parque Natural Sierra de Cardenera y Montoro y Guadalquivir-Tramo Medio, y del Monumento Natural Meandro de Montoro (delimitado dentro de la ZEC Río Guadalquivir-Tramo Medio) no introducen diferencias en cuanto a la procedencia de reconocimiento de AFO respecto del planeamiento vigente, por cuanto sus ámbitos territoriales coinciden con espacios clasificados en el planeamiento vigente como suelos no urbanizables de especial protección por legislación específica (SNUJEP Parque Natural Sierra de Cardenera y Montoro y SNU especial protección hidrológica, respectivamente), no ocurre lo mismo con la declaración de la ZEC Surcoeste de la Sierra de Cardenera y Montoro que, como se aprecia en el croquis de la página anterior, elimina una extensa superficie que en el planeamiento vigente estaba clasificada como suelo no urbanizable de carácter natural o rural. Ello significa que, aunque en el planeamiento vigente dichos terrenos no están clasificados en su totalidad como suelo especialmente protegido, la inclusión sobrevenida de dichos terrenos en un espacio natural protegido imposibilita el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación dentro de los mismos.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Quedan incluidos en esta categoría todos los suelos que aparecen reflejados como SNUJEP estacionales al Parque Natural Sierra Cardenera y Montoro.

- SNUJEP de Complejo Serrano de Interés Ambiental
- SNUJEP de Bosque Autóctono.
- SNUJEP de Cultivos Forestales.
- SNUJEP de Vega.
- SNUJEP Paisajística.

- Entorno de Montoro y Planes del Remar.
- Entorno de la Ermita de la Fuensanta.
- SNUJEP de Concentración de Infraestructuras.
- SNUJEP de Zona de Defensa Paisajística en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

En los planos 3 y 4 (zona norte y zona sur del T.M., respectivamente) se recogen las edificaciones en suelo no urbanizable sobre la planimetría de ordenación estructural del suelo no urbanizable, tomada de la Adaptación Parcial vigente.

b) Suelos destinados a dotaciones públicas.

Al igual que se ha dicho en el punto anterior, tampoco proceden el reconocimiento de situaciones de asimilación a fuera de ordenación en relación a edificaciones localizadas en suelos destinados a dotaciones públicas, rigiendo también en este caso la excepcionalidad prevista en el artículo 3.2.b), del Decreto.

El entendimiento que se realiza en el presente documento equipara dotación pública a sistemas generales o locales de espacios libres, equipamiento o infraestructuras y servicios técnicos auxiliares o para los que se ha establecido por el planeamiento urbanístico la oportuna reserva.

La Adaptación Parcial vigente en el municipio reconoce el siguiente sistema en suelo no urbanizable:

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

- SNUJ- EQ. Cementario

Por su parte, el planeamiento no identifica ningún Sistema General de Infraestructuras y Servicios Técnicos en suelo no urbanizable.

c) Suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrientes, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

El Decreto 22012, establece las mismas prescripciones que en los dos supuestos anteriores para el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación de edificaciones situadas en suelos de esas características, habiendo de tener en cuenta igualmente la excepcionalidad prevista en el artículo 3.2.b), del Decreto.

Uno de los problemas que suscita la valoración de este supuesto, es que ni la LOUA, ni el Decreto, definen qué ha de entenderse por riesgo "cierto", lo que obliga a realizar un análisis a los efectos de aquí intencional. En este sentido, desde un punto de vista estrictamente técnico cabría considerar que existen tres supuestos de hecho englobables en el concepto genérico de riesgo cierto.

- c. 1. Un primer supuesto relativo a aquellos terrenos que presentasen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrientes, inundaciones u otros riesgos naturales que, constituirían necesariamente una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica sólo cuando se encontrasen acreditados en el planeamiento sectorial (literal del artículo 46.1.1), de la LOUA, en relación con el art. 46.2.a), del mismo (texto legal) y tuvieran tal tratamiento en el planeamiento urbanístico.

ANEXO: DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

A los efectos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación, habrán de entenderse también incluidos en este grupo, los suelos que hubieran de tener dicha consideración en función de circunstancias sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico municipal.

- c.2. Un segundo supuesto referente a riesgos naturales delimitados por un Plan de Ordenación del Territorio, siempre que las determinaciones de dichos Planes en relación a este tipo de suelos obligan a su reconocimiento por el planeamiento urbanístico como suelos no urbanizables de especial protección (artículo 46.1.e), en relación al 46.2.b) de la LOUA) y así estuvieran reconocidos en el planeamiento urbanístico.

Al igual que en el supuesto anterior, también a los efectos de los procedimientos de asimilación a fuera de ordenación habrán de entenderse incluidos en este grupo, los que hubieran de tener dicha consideración en función de determinaciones contenidas en planeamientos territoriales aprobados con posterioridad al propio planeamiento urbanístico municipal.

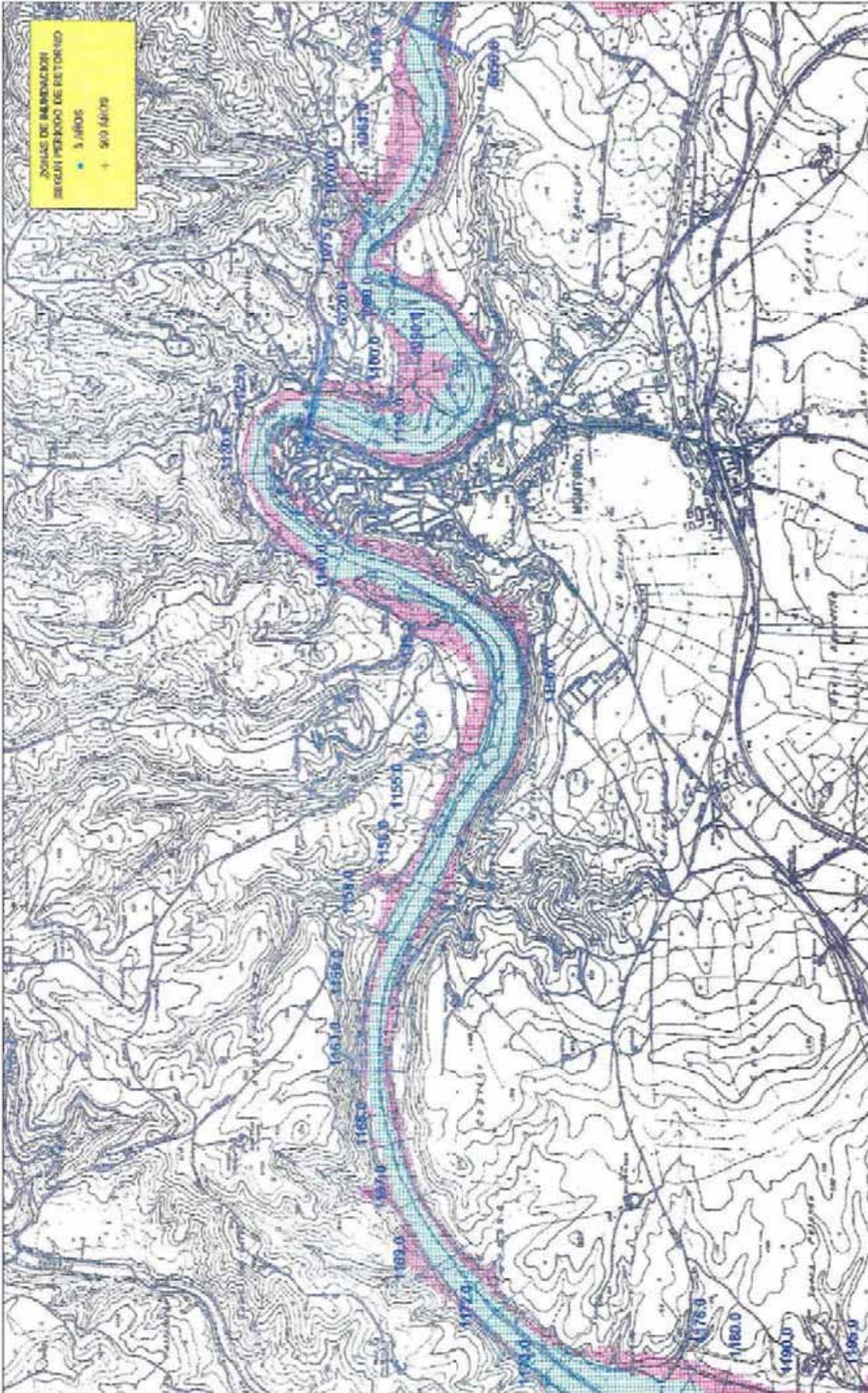
- c.3. Finalmente, existiría un tercer supuesto que se referiría a los suelos sobre los que no recae ninguna de las especiales protecciones referidas en los puntos anteriores (o hubieran de tener dicho entendimiento), pero que son susceptibles de riesgos naturales o tecnológicos, de lo que se tiene conocimiento de manera fehaciente, normalmente porque hay constancia de un evento o episodio de riesgo sucedido, aunque no tengan investigado este extremo.

Veremos cada uno de estos supuestos en relación al planeamiento urbanístico vigente en Montoro y a los datos disponibles desde el Ayuntamiento.

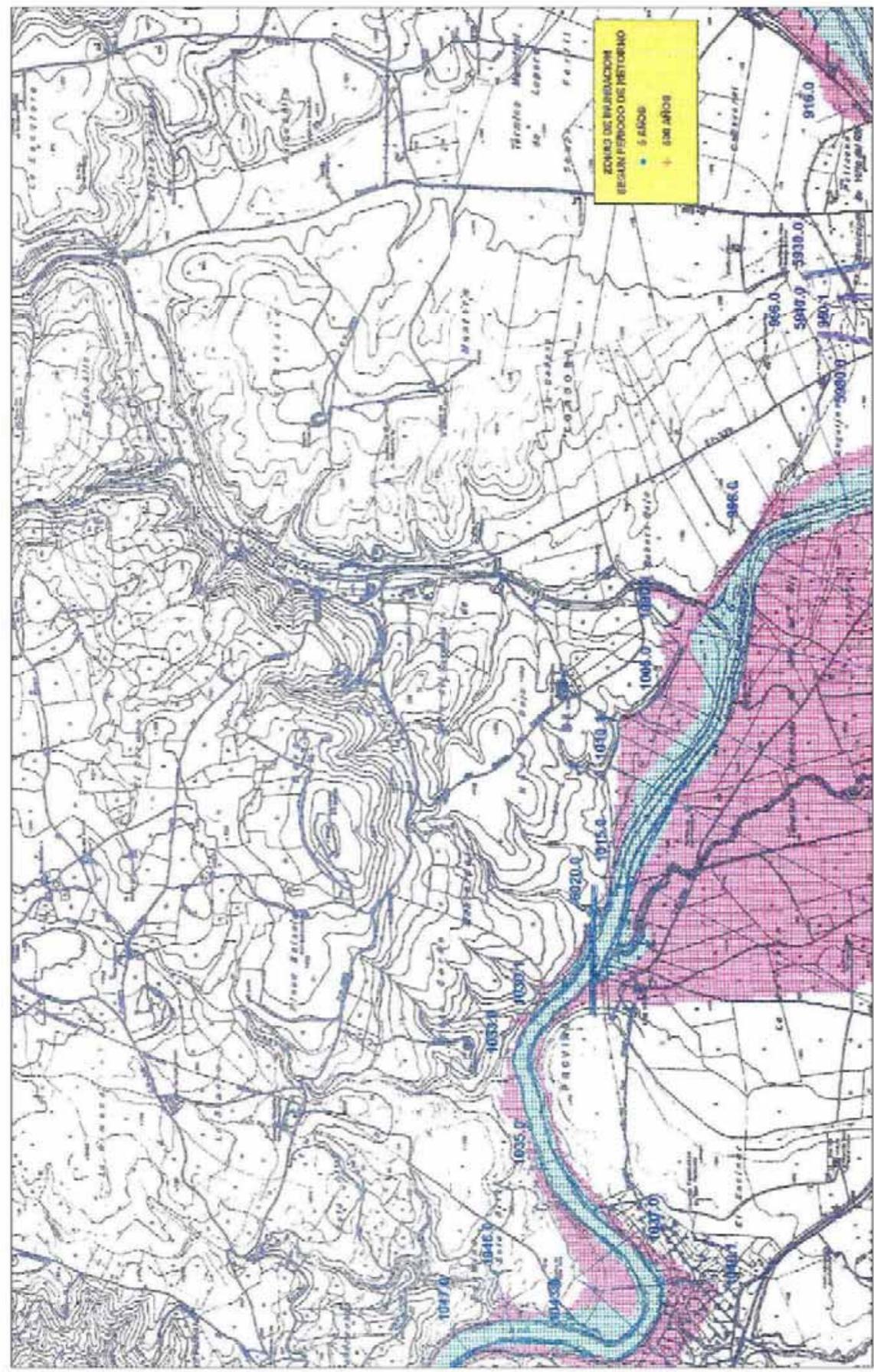
- c.1. Por lo que se refiere a los riesgos ciertos acreditados, hay que decir que el planeamiento vigente de Montoro no recoge ningún suelo adscrito a dicha categoría de suelo en función de este criterio. A día de hoy tampoco se tiene constancia de estudios de riesgos de erosión deslizamientos, corrimientos, etc. realizados por organismos sectoriales competentes y debidamente aprobados que mencionan este entendimiento, excepción hecha del relativo al riesgo de inundación en las márgenes del Guadalquivir. Y ello gracias al Estudio denominado "Zonas de inundación del Río Guadalquivir y del Río Genil. Estudio hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables (Córdoba)" Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 1995.

Dicho estudio delimita las zonas inundables en diferentes períodos de retorno pero en régimen natural, es decir, sin tener en cuenta el efecto de las presas. Situadas aguas arriba de la cuenca. Sin embargo, una accidentada del propio estudio incluye un apartado de "Correspondencia entre caudales de avenida en régimen natural y régimen real" que concluye del siguiente modo:

"En definitiva, y a falta de un estudio de detalle sobre una sección determinada del río, se puede considerar como zona inundable, la delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas en régimen natural cuyo período estadístico de retorno fuera de cien años, en el supuesto de suelo saturado, o de veinticinco años, en el caso de suelo semisaturado".



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

ANEXO: DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE MONTORO ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

Se ha verificado que, en efecto, en los instrumentos de planeamiento general realizados en la provincia de Córdoba ribereños con el río Guadalquivir (como el del cercano municipio de Pedro Abad, por ejemplo), el órgano competente en materia de aguas ha venido admitiendo en su informe sectorial al Plan General la equivalencia entre periodo de retorno de 500 años en régimen real con la de 25 años en régimen natural.

El hecho de que el estudio sobre Zonas Inundables del Río Guadalquivir y del Río Genil no contenga la delimitación cartográfica de la zona inundable en periodo de retorno de 25 años (ver planos pérginas siguientes), sino simplemente la cota sobre cada uno de los perfiles transversales, dificulta extraordinariamente la delimitación de dicha zona. No obstante, en este caso resulta innecesaria dicha delimitación a los efectos que se persiguen ya que prácticamente toda la zona inundable, no ya en periodo de retorno de 25 años, sino de 500 años en régimen natural, se encuentra incluida en las categorías de Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística, de Vega y de Especial Protección Hidrológica, lo que ya de por sí determina la inhabilitación para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación de las edificaciones aisladas que se encuentren en dicha zona.

Cabe indicar respecto de la zona inundable señalada en Huertos Familiares de San Fernando, que será objeto de un estudio de inundabilidad real, una vez se analice su incorporación al Planeamiento Urbanístico. Como esta agrupación de edificaciones ha sido señalada como Asentamiento Urbanístico, no sería posible el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación en las edificaciones pertenecientes a su ámbito.

c.2. Por lo que respecta al segundo tipo de riesgos, tal como se aplica en el Avance, el no encontrarse Mentiro en el ámbito de ningún Plan de Ordenación del Territorio subregional vigente, no concurre este supuesto de hecho.

c.3. Finalmente, en relación al tercer supuesto, realizada una investigación sobre no se han encontrado localizaciones de suelos afectados. No obstante, resulta conveniente, por no decir necesario, que en los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación se acredite por parte del promotor, caso a caso, la inexistencia de riesgos dentro que pudieran tener incidencia en la resolución municipal.

d) Existencia de parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto, 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 parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA. No obstante, quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, de acuerdo con lo indicado en la Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Procederá la verificación de esta supuesto en aquellas agrupaciones de edificaciones que no hayan sido identificadas en el Avance como asentamientos urbanísticos. En

este sentido cabe recordar, que el Avance reconoce como tal la siguiente agrupación de edificaciones: AE-11 Huertos Familiares de San Fernando.

En relación a las restantes agrupaciones de edificaciones, que no constituyen asentamiento urbanístico, interesa determinar si pueden constituir o no una parcelación urbanística a los efectos de los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación. En este sentido, aunque el análisis realizado por el Avance contiene datos que son de utilidad para este fin resulta incompleto para realizar un diagnóstico de la consideración legal de dichas agrupaciones. A ello, habrá que añadir que la parcelación urbanística es un concepto dinámico que requiere un contraste preciso en cada momento.

Elo no obstante, si cabe realizar algunas consideraciones legales de utilidad. Partiendo del 66.1 de la LOUA, se entenderá que existe parcelación urbanística cuando se produzca una "división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos". Por tanto, para valorar la existencia de una parcelación urbanística han de darse dos presupuestos: por un lado una división del terreno y por otro, la posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

Por lo que respecta al primer presupuesto, hay que señalar que el presente documento ha realizado un análisis de las edificaciones en tener en cuenta los terrenos sobre los que se implantan o sobre si los mismos se han producido terrenos de división o lotes, por lo que no pueden establecerse correlaciones sobre esta especie, que requerirá de la debida documentación por el Ayuntamiento.

En relación al segundo, habrá que estar a lo regulado en el propio planeamiento urbanístico, concretamente los artículos 37 y 38 de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Montoro en Suelo No Urbanizable, que define el concepto de "Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población".

Concepto de núcleo de población:

"Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones".

Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

"La formación de un nuevo núcleo de población, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que, a continuación, se determinan:

- o Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado) y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Basterá con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

ANEXO: DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE MONTORO ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

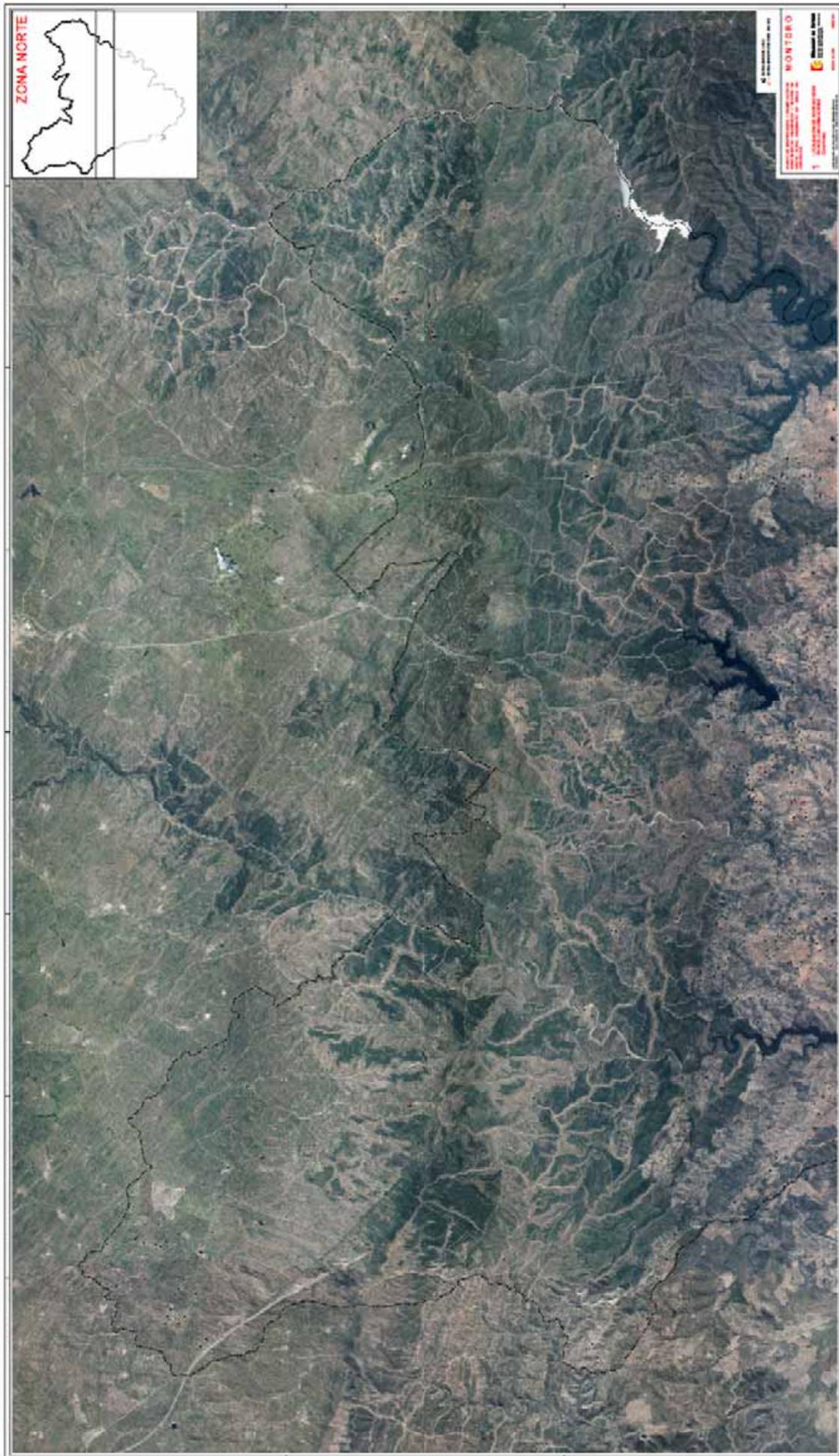
- La situación de las edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.
- La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a quinientos metros de un núcleo de población existente. Exponencialmente, esta distancia podrá reducirse si existen circunstancias de carácter geográfico o urbanístico-territorial, que cooperen a mantener la condición de asimilamiento de la edificación.
- La existencia de más de una vivienda por hectárea.
- La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable como apertura de caminos, o mejora sustancial de las existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.
- El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en las Normas Urbanísticas.
- Otras condiciones establecidas en las Normas Complementarias en Suelo No Urbanizable en la Provincia de Córdoba.

Tras lo expuesto, resulta obvio que la posible existencia de parcelación urbanística deberá ser valorada por el Ayuntamiento en cada uno de los concretos procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación que se insten de conforme con los parámetros legales expuestos.

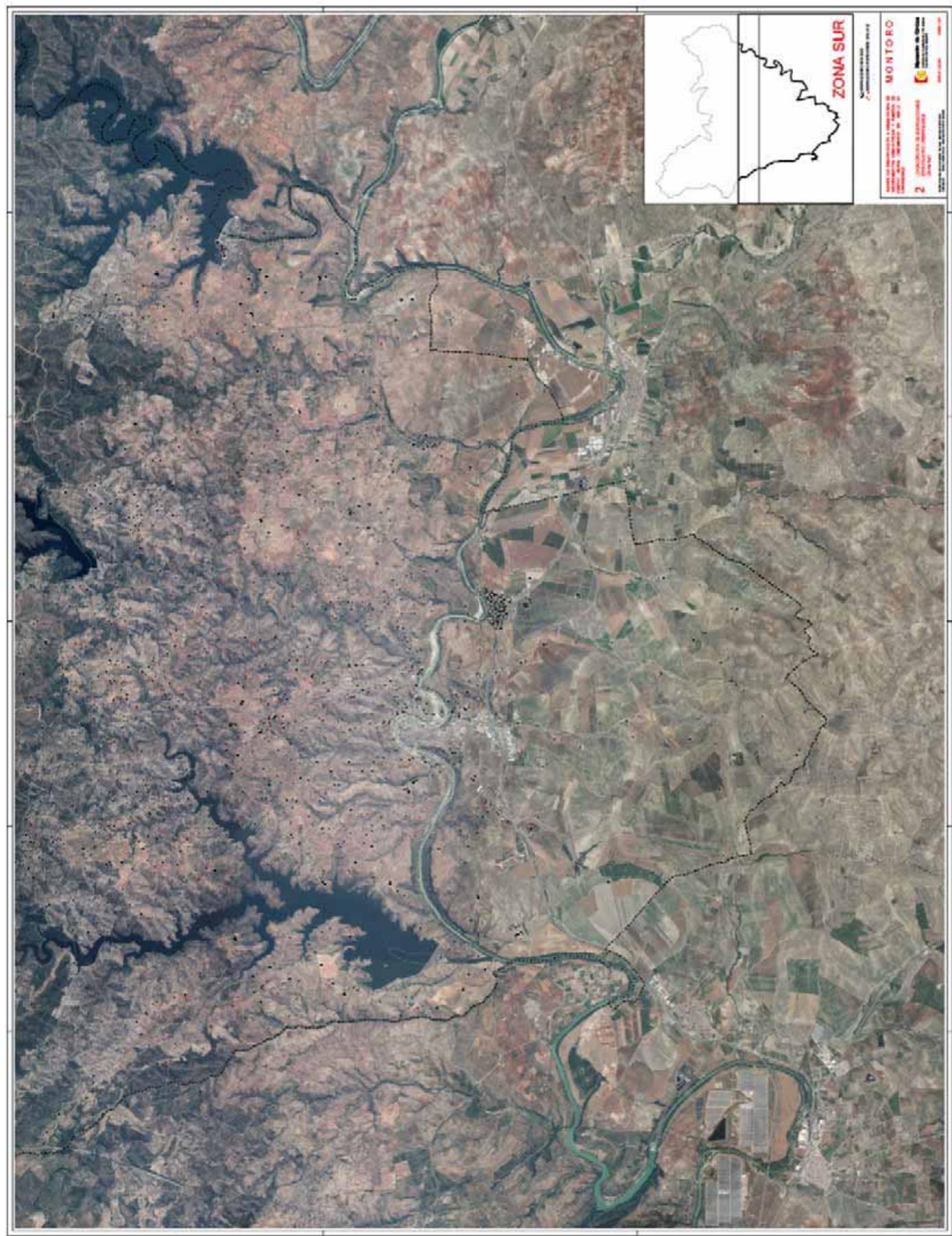
En Montoro, Enero de 2017

Bartolomé Yáñez Ruiz José Luis Muñoz Delgado
Jefe de Sección Arquitecto

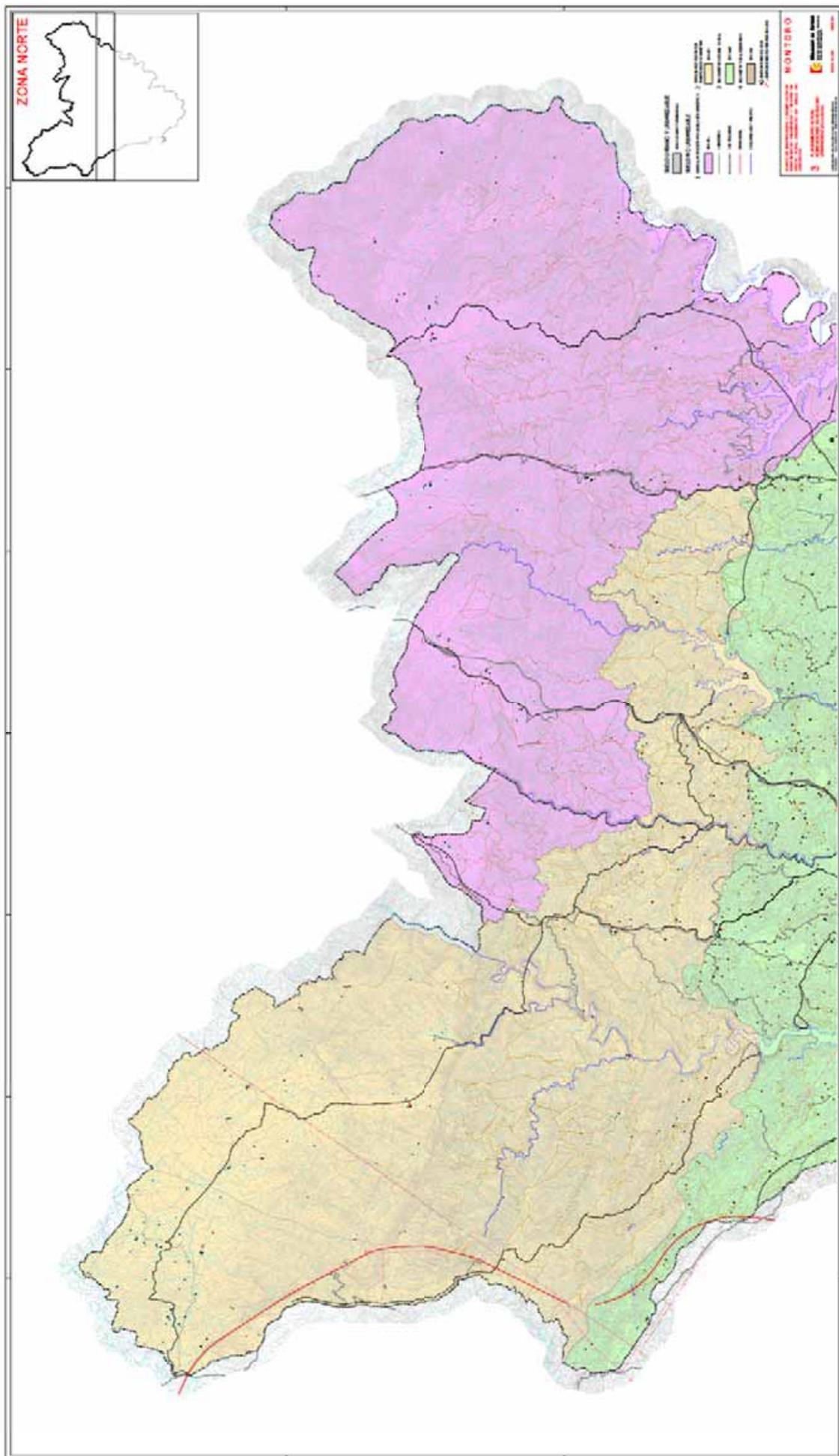
SECCIÓN ALTO GUADALQUIVIR
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA



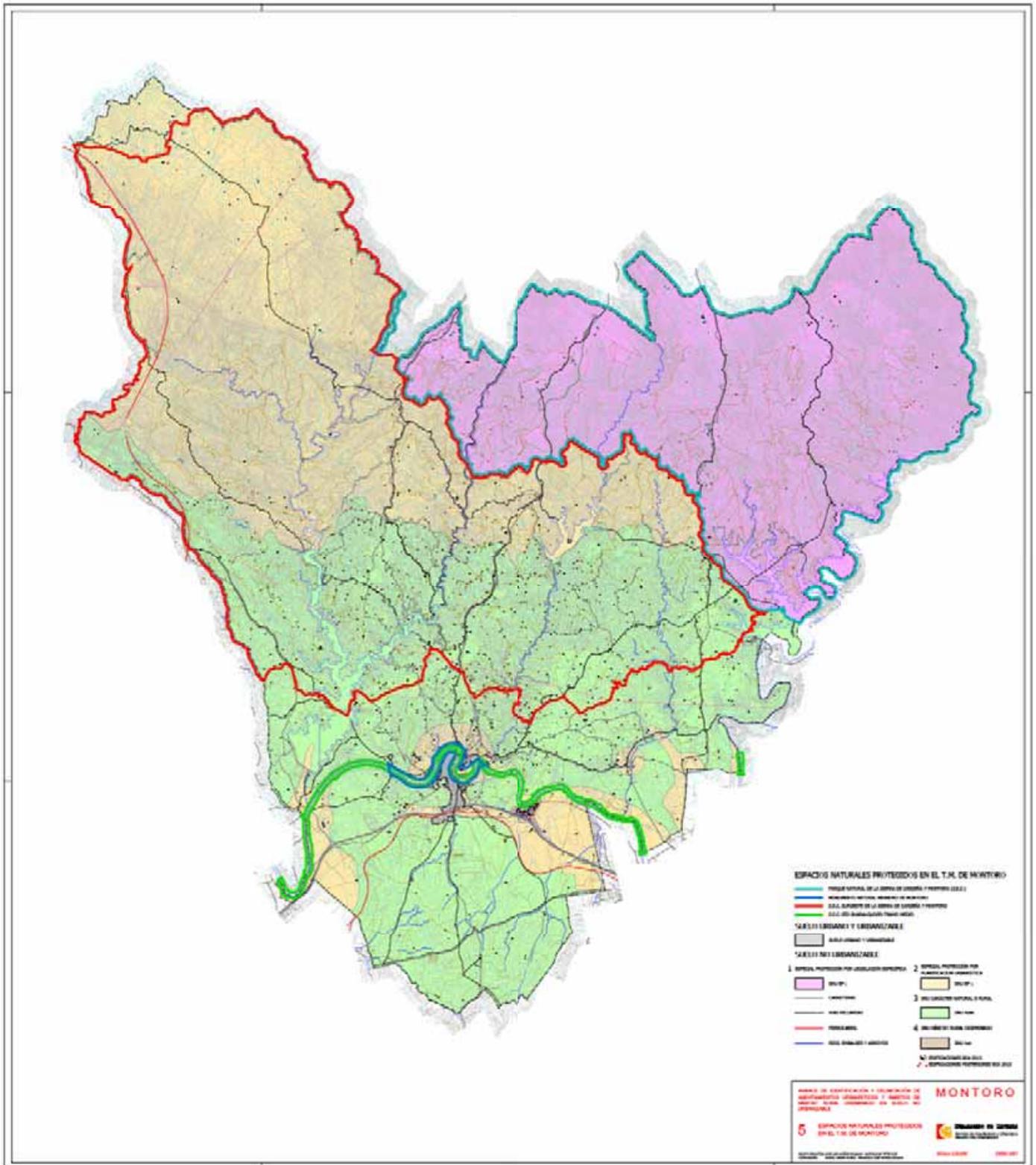
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



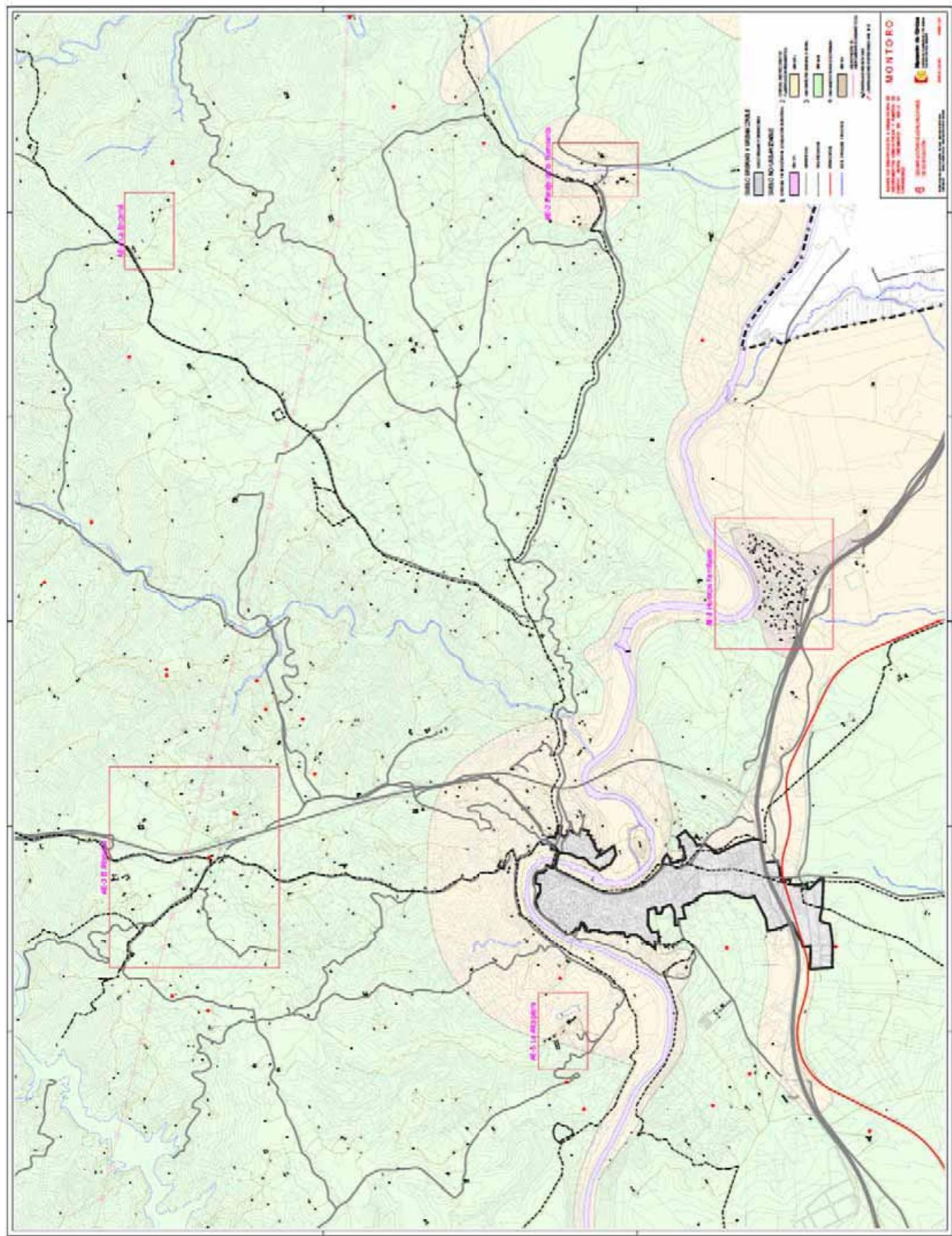
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



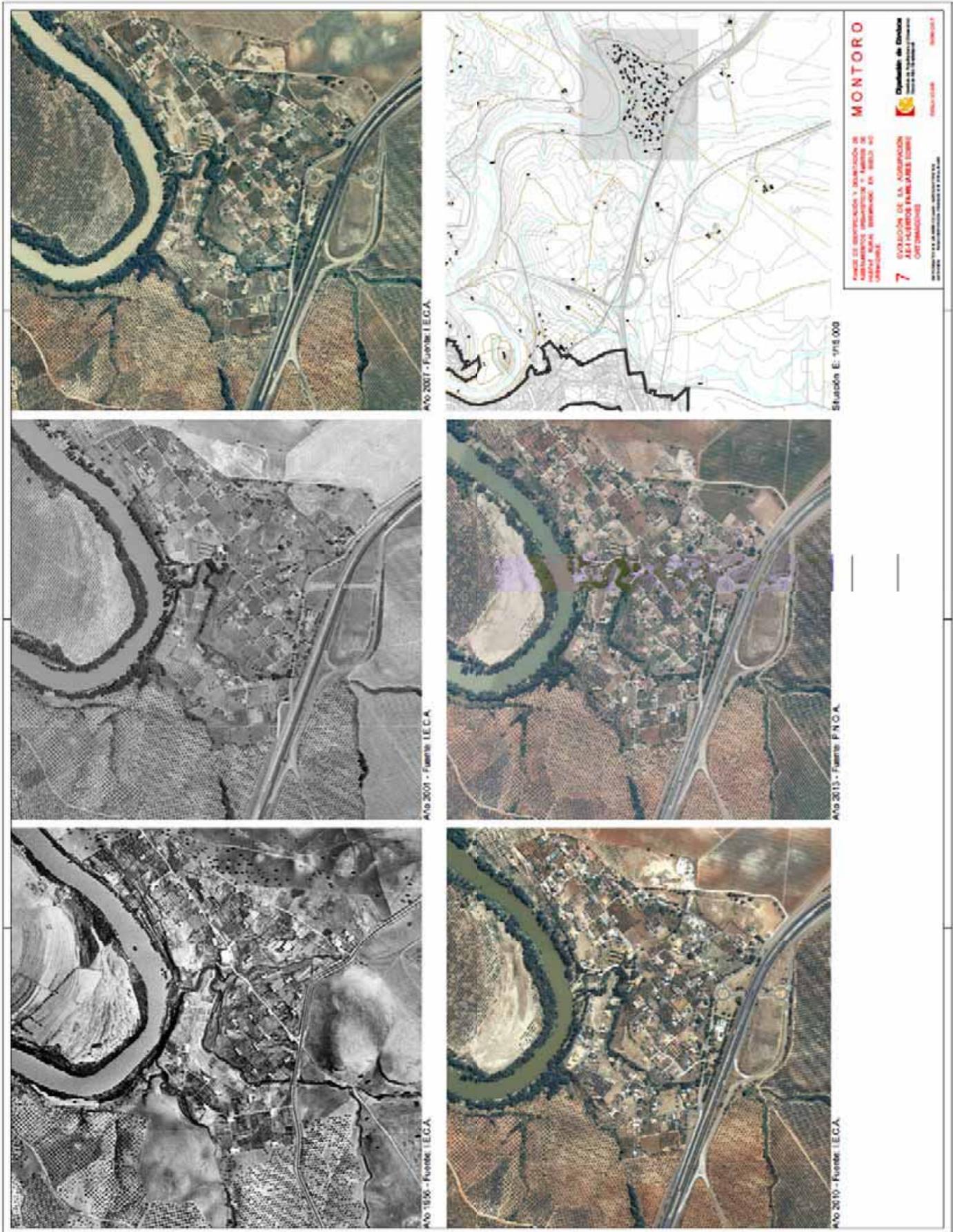
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



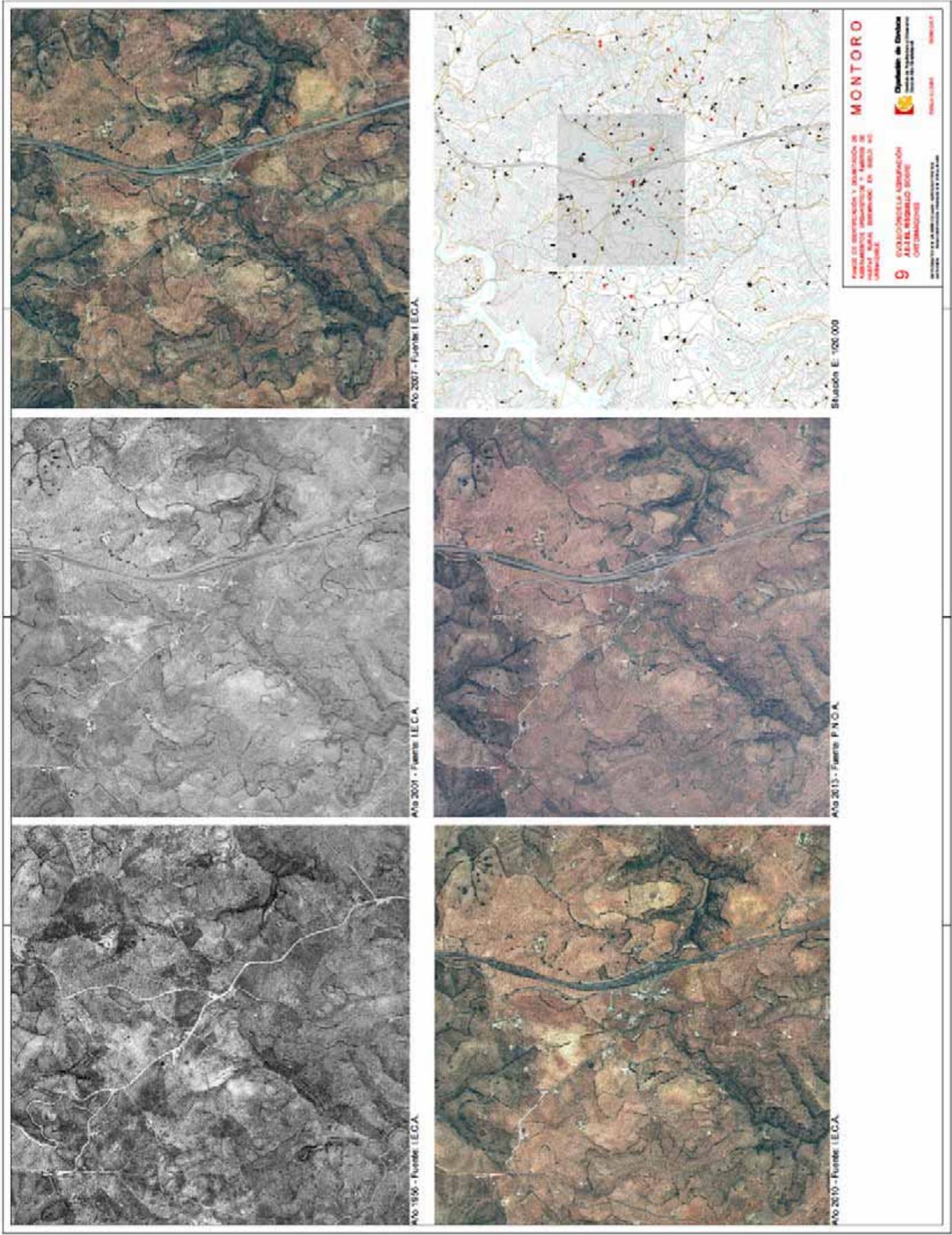
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



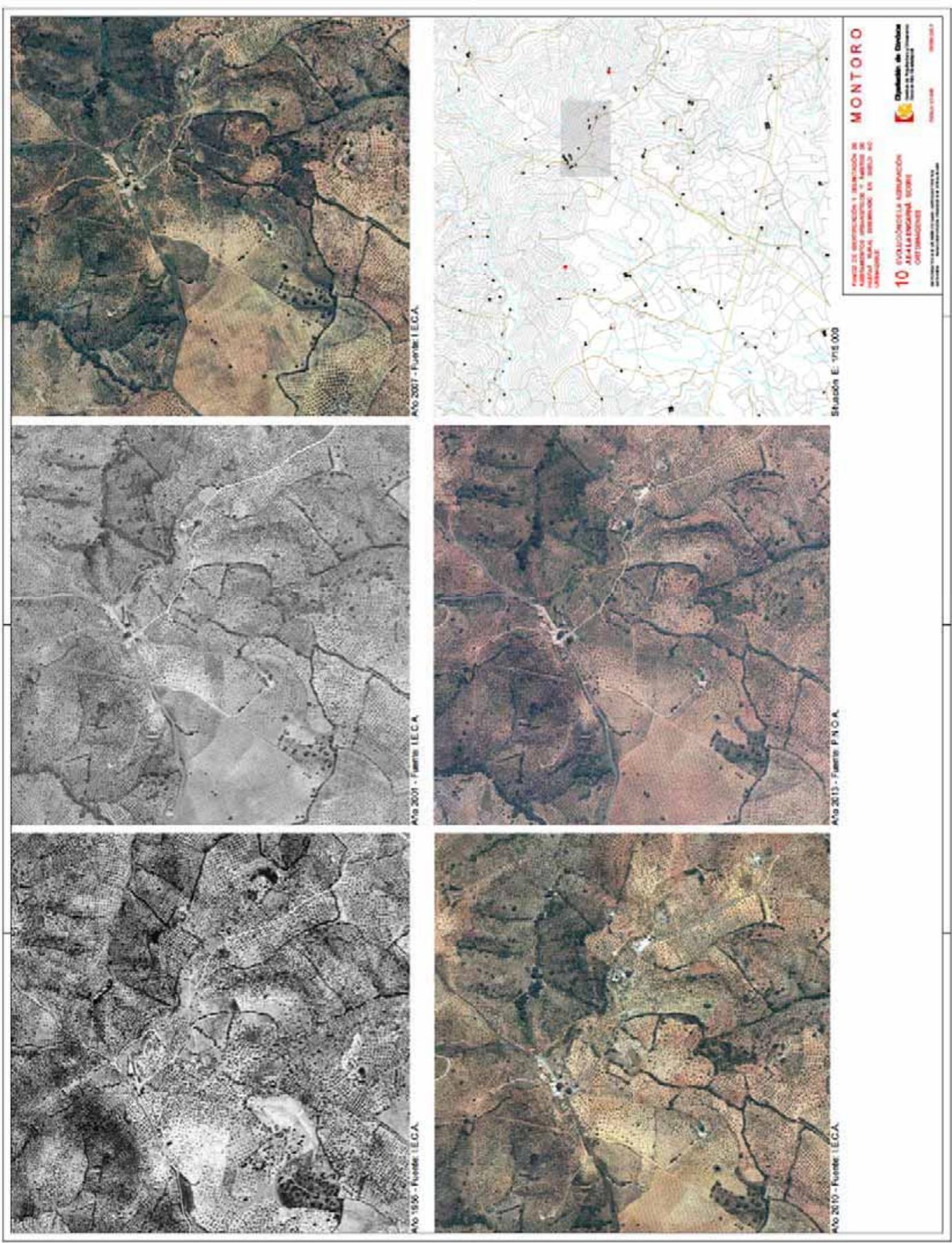
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



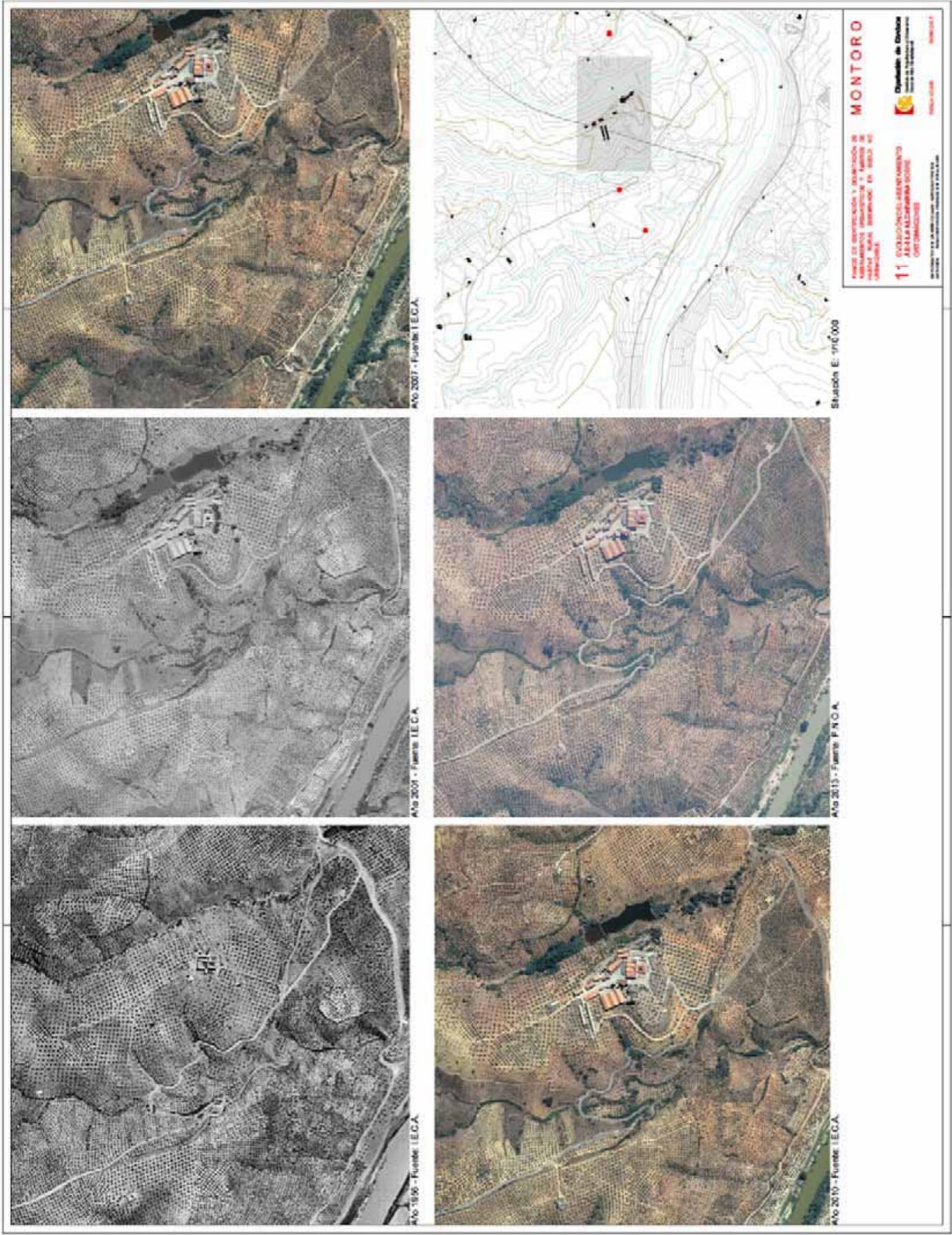
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>



El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>