

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Espiel**

Núm. 4.320/2017

Don José Antonio Fernández Romero, Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento de Espiel (Córdoba), hace saber:

Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2015, acordó la aprobación inicial del Avance de Planeamiento y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable de este Municipio de Espiel.

Con fecha 18 de noviembre de 2015, Boletín Oficial de la Provincia 224, se expone al público por plazo de treinta días, al obje-

to de su examen y reclamación, no habiéndose formulado ninguna, emitiéndose asimismo informe favorable por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con fecha 30 de diciembre de 2015.

Por el Ayuntamiento Pleno, de fecha 28 de abril de 2016, se acuerda aprobar definitivamente el documento de Avance de Planeamiento y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable de este Municipio de Espiel, así como que el citado documento sea publicado el texto del mismo en los términos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Espiel a 27 de noviembre de 2017. Firmado electrónicamente:
El Alcalde, José Antonio Fernández Romero.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE (Decreto 2/2012, 10 de enero)
ESPIEL, CÓRDOBA

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPIEL

EQUIPO REDACTOR:
GIMÉNEZ SOLDEVILLA Y ASOCIADOS

TÉCNICOS:
LUIS GIMÉNEZ MELÉNDEZ-VALDÉS
MIRIAM MENGUAL CAMPANERO

NOVIEMBRE_2014

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

ÍNDICE**1. Objeto y contenido.**

- 1.1. Objeto.
- 1.2. Contenido: descripción del contenido documental.

2. Procedencia, y necesidad.

- 2.1. Procedencia.
- 2.2. Necesidad.

3. 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.**4. Definición y criterios para la identificación y justificación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.**

- 4.1. Los asentamientos urbanísticos.
 - A. Definición de asentamientos urbanísticos.
 - B. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
 - C. Valoración.
- 4.2. 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.
 - C. Valoración.
- 4.3. Conclusión

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

1. OBJETO Y CONTENIDO.

1.1. Objeto.

El presente documento constituye el "Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable en el término municipal de Espiel."

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), tiene como objeto regular el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable. Distingue según la forma de ubicación de las edificaciones las siguientes situaciones: edificaciones aisladas, asentamientos urbanísticos y asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.

Según el artículo 4 del mencionado Decreto 2/2012 "la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbito de Hábitat Rural Diseminado"

La figura de "Avance" se regula en su artículo 4.2 el cual establece que "En ausencia 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,..."

Aunque se le denomine Avance de planeamiento, 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" (art. 29.2.); es decir, se trata de una nueva figura instituida por el Decreto 2/2012, sin antecedentes en la legislación urbanística previa.

Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el documento de Avance se identificarán como edificaciones aisladas.

El documento esta redactado por el equipo "Giménez Soldevilla y Asociados" por encargo del Ayuntamiento de Espiel.

1.2. Contenido: descripción del contenido documental.

Tal y como se ha puesto de manifiesto en párrafos precedentes el presente Avance aparece regulado en el artículo 4 del Decreto 2/2012; sin embargo, dicha regulación es muy superficial y, en lo relativo a sus contenidos, no precisa ninguna determinación.

No obstante, con fecha 7 de marzo de 2013 se publicaron en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº46 las Normas Directoras para la ordenación urbanística en

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, (en adelante Normas Directoras), con la finalidad de establecer criterios orientativos que sirvieran de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable y así determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas a los efectos de aplicarles a ellas los distintos regímenes previstos en el Decreto 2/2012.

Dichas Normas Directoras tienen carácter de recomendaciones únicamente indicativas y orientativas conforme establece el art. 20.2.a) LOUA. No obstante, resultan de interés porque si desarrollan algunas cuestiones de los Avances, como su alcance, contenido y documentación.

Es por ello por lo que el presente documento basa su contenido, con carácter general, en las recomendaciones establecidas en dichas Normativas, y en concreto a lo establecido en la NORMA 1ª ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE de las Normativas Directoras, conforme al cual el presente Avance contiene la siguiente documentación:

Memoria, en la que se exponen las 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 y se justifican 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 delimitados.

Plano de identificación y delimitación de los asentamientos, en el que se incluye la 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 afecten, así como la delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable. Se delimitan también 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. No se delimitan ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

El presente documento parte de la documentación contemplada en la Norma Directora, y la adapta en lo que resulta necesario teniendo en cuenta el planeamiento territorial y urbanístico vigente y las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en el municipio de Espiel.

Para la realización del presente Avance se han utilizado las siguientes fuentes de información:

- De un lado, se ha empleado el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) 1:10.000 vectorial del año 2007, que contiene información cartográfica sobre las edificaciones existentes.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

- Por otro lado, se han consultado diferentes ortofotografías (ICA) de los años 1998, 2001, 2004, 2007 y 2010, así como el inventario de Parcelaciones urbanísticas en Suelo no Urbanizable en Andalucía del año 2003.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD.

2.1. Procedencia.

El Decreto 2/2012 fue publicado el 30 de enero de 2012 y según su Disposición Adicional Tercera entró en vigor al mes de su publicación. Su objeto principal, como hemos expuesto, 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.

Uno de los requisitos fundamentales para poder desplegar en su totalidad el régimen aplicable a cualquier edificación en suelo no urbanizable es la identificación de aquellas que tengan el carácter de aisladas (según concepto del Decreto 2/2012, art.2.2.a).

Como hemos comentado, para identificar las edificaciones aisladas, se requiere la previa delimitación de todos los asentamientos urbanísticos y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En caso de que el Plan General de Ordenación Urbanística no contuviera dicha delimitación, como es el caso de Espiel, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación que tendrá carácter de Ordenanza Municipal (Decreto 2/2012, art. 4.2).

Tras lo anteriormente expuesto y al carecer el Plan General de Ordenación Urbanística de Espiel de la delimitación de los asentamientos y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, es procedente la elaboración del presente Avance.

2.2. Necesidad.

Según lo anteriormente expuesto ha quedado justificada la necesidad de elaborar un Avance para poder aplicar en su plenitud el régimen previsto en la legislación urbanística vigente para las edificaciones en suelo no urbanizable.

Sin embargo, la elaboración del presente documento resulta necesaria para poder reconocer situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, situación que como novedad en la legislación urbanística, trata de dar respuesta al régimen que se aplicaba hasta la entrada en vigor del Decreto 2/2012 a las edificaciones en situación de ilegalidad según el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, RDU. Dicha regulación aplicable a las edificaciones en situación de ilegalidad requería de una profundización y mejora para establecer con más firmeza el estado jurídico en el que basar su régimen urbanístico.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Por su parte, el Decreto 2/2012, regula de manera pormenorizada el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, estableciendo para su aplicación, la necesidad de proceder al señalamiento de los asentamientos urbanísticos y del hábitat rural diseminado, para así por exclusión, identificar como edificaciones aisladas las existentes y que no estén incluidas en los ámbitos anteriores.

3. 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.

En cuanto al contenido del Avance, las Normas Directoras proponen a ese respecto que, aunque a grandes rasgos, la Memoria del Avance debe contener las "Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente" (Norma 1ª.2.a).

Además, en referencia a los contenidos a incluir en los planos del Avance dichas Normas establecen "aquella otra información que, conforme establece el art. 8 del Decreto forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación".

Espiel no se encuentra incluido en ningún territorio objeto de plan subregional, siendo la planificación territorial de referencia el Plan de Ordenación del territorio de Andalucía (POTA). Además, posee su propio instrumento de planeamiento general, concretamente, la Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente con fecha del 14/01/2010.

El análisis de ambos instrumentos de planificación, uno de escala regional y otro de escala municipal, resulta por tanto inexcusable en el presente documento.

Entendemos que la exigencia de análisis de la planificación territorial y urbanística vigente se contempla en las Normas Directoras con dos finalidades que no surten efectos en el Avance sino que tienen un alcance diferido: La primera es que, tal y como establece el Decreto 2/2012 en su artículo 13, apartados 2 y 3, existen una serie de condicionantes y limitaciones para la incorporación de asentamientos urbanísticos a la ordenación urbanística. Decimos que es una repercusión diferida porque esta es una cuestión que en realidad resulta indiferente para la elaboración del Avance y que deberá ser tenida en cuenta en la redacción o revisión del Plan General, ya que el Avance tan sólo debe limitarse a reconocer, si existen, dichos asentamientos, mediante su oportuna delimitación, pero no tiene capacidad para integrar dichos asentamientos en la ordenación urbanística.

La segunda cuestión es la no procedencia de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos que se especifican en el

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

artículo 8.2. del Decreto 2/2012. Esta cuestión es también indiferente en sí misma para la elaboración del Avance ya que éste sólo tiene como finalidad la delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminados y, por exclusión, de las edificaciones aisladas, sin que tenga que asignar o valorar la posibilidad o no de asimilación al régimen de fuera de ordenación a ninguna edificación en particular, ya sea aislada o incluida en asentamientos. Será caso a caso, mediante el procedimiento y resolución del reconocimiento de esta situación de asimilación que se establezca reglamentariamente en el municipio cuando haya que valorar la concurrencia o no de los supuestos de hecho a que se refiere el artículo 8.2. del Decreto 2/2012.

Por tanto a efectos del Avance sólo sería necesario extraer del planeamiento vigente la delimitación del suelo urbano y urbanizable para, por exclusión, obtener la delimitación del suelo no urbanizable y así poder analizar la situación de las edificaciones existentes en esta clase de suelo.

Aunque este apartado se centre en las consideraciones del planeamiento urbanístico y territorial, entendemos conveniente introducir las mismas con una breve exposición de la caracterización del municipio.

3.1. Caracterización del municipio

El municipio de Espiel se sitúa al norte de la provincia de Córdoba, en la Comarca del Valle del Guadiato (Latitud 38° 11', Longitud -5° 01'), a 50 km. de la capital. Su altitud sobre el nivel del mar alcanza los 548 m.

Se trata de un término muy extenso con 441,4 km² que lo convierten en el séptimo más grande de la provincia, delimitado por los siguientes municipios: por el Norte, Villanueva del Duque y Alcaracejos; por el Sur, Villaviciosa y Hornachuelos; por el Este, Pozoblanco, Villaharta y Obejo. Por el Oeste, Bémez, Fuente Obejuna y Villanueva del Rey.

Su perímetro es de forma irregular y algo atípico como consecuencia de la prolongación occidental del término, unida al bloque principal mediante un estrecho corredor flanqueado por Villanueva del Rey y Villaviciosa. Dentro de sus límites existen tres agrupaciones de población reconocidas por el planeamiento urbanístico: Espiel, El Vacar (compartido con Villaviciosa) y el poblado de la Central Térmica de Puente Nuevo.



Croquis de localización del Municipio en la Provincia

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

El término se sitúa en las estribaciones de Sierra Morena, presentando por tanto un relieve muy accidentado, siendo más acusado en su zona sur oeste. El paisaje del término municipal de Espiel está protagonizado por la vegetación y el relieve que definen muchos paisajes debido a la heterogeneidad de la cubierta vegetal y el carácter movido del terreno. Casi el 75% del territorio tiene pendientes superiores al 15% lo que remarca su naturaleza abrupta. Espiel es un municipio con una cubierta forestal que se extiende por la mayor parte de su vasto territorio.

El Guadiato, que cruza el término diagonalmente en dirección NO-SE, es la principal arteria de la red hidrográfica. Por su margen izquierda y de manera más o menos paralela, discurre el río Guadalbarbo, que ocupa el segundo lugar en importancia respecto a longitud dentro del municipio, mientras que por la margen derecha la red fluvial se ve completada por los cauces de los ríos Névalo, Manzano y Benajarafe. La estructura del Valle del Guadiato facilitó la construcción del embalse de Puente Nuevo de 287Hm3 de capacidad.

La base económica y las fuerzas productivas del municipio se han mantenido en el tiempo, siendo la agricultura su principal riqueza. La minería ha influido mucho en la base económica de Espiel, no tanto por sus propias canteras, sino por la proximidad a Bélmez y Peñarroya contribuyendo al desarrollo del término como segunda fuente de riqueza después de la agricultura.

La población espeleña se concentra mayoritariamente en el pueblo de Espiel, si bien, como hemos dicho existen otras dos agrupaciones de población reconocidas por el planeamiento urbanístico, que son El Vacar y el Poblado de la Central Térmica de Puente Nuevo. En las Normas Subsidiarias, además, se hacía mención a las parcelaciones no reguladas de Puente Nuevo, Fuente Agria, Los Álamos (o Pedriquejo) y Fuente de Juan Rayo.

La población actual de Espiel, según datos extraídos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), es de 2.459 habitantes (Padrón municipal de habitantes, 2013), con un incremento porcentual entre los años 2002 y 2012 del 1,9. Según esta misma fuente, la población censada en núcleo se compone de 2.360 mientras que en diseminado hay censados 104 habitantes.

En cuanto a las edificaciones en núcleo o en situación aislada, se aprecian tres enclaves principales. Uno en el centro de la parte norte del término, que conforma el núcleo principal de Espiel y sus crecimientos próximos; otro, en las proximidades del pantano de Puente Nuevo, en su cara norte, con el núcleo urbano que conforma el poblado y las viviendas que conforman la parcelación, ambos del mismo nombre; el tercero es a lo largo de la carretera Nacional 432, donde se emplazan varios núcleos diseminados de edificaciones que conforman agrupaciones de diversa entidad.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

3.2. Planeamiento territorial

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) aprobado en virtud del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, (BOJA Nº 250 de 29/12/2006), incluye al municipio de Espiel en la red de asentamientos rurales del Dominio Territorial Sierra Morena-Los Pedroches.

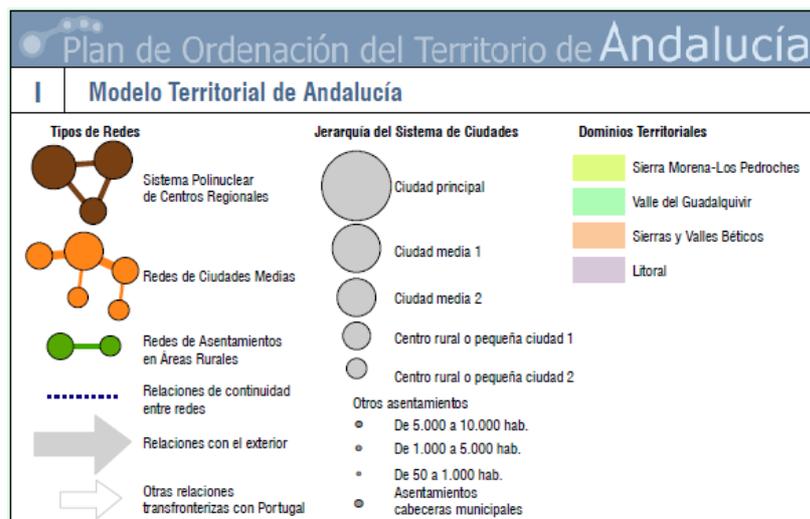
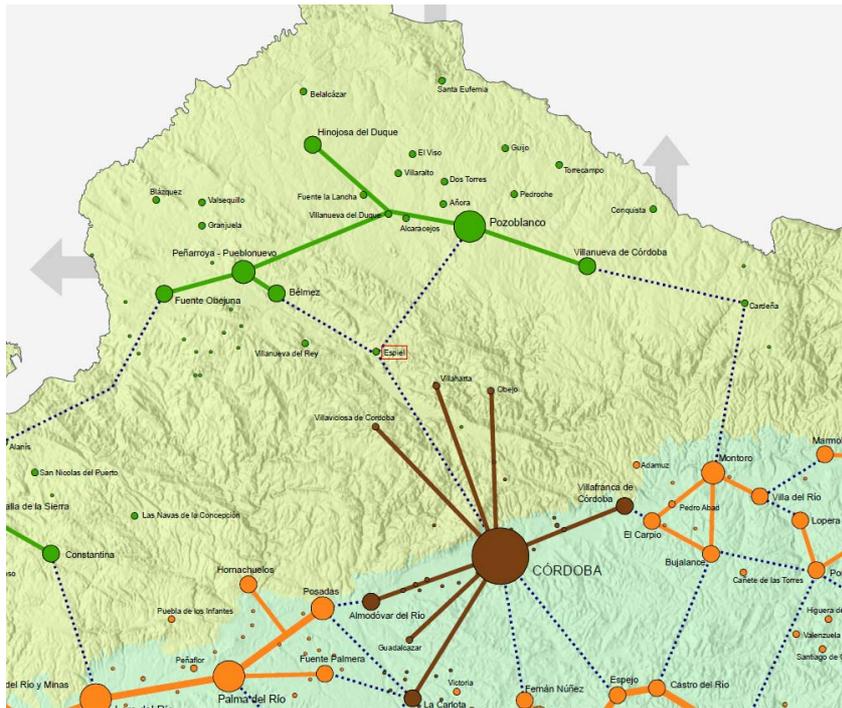


Imagen del Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

El POTA reconoce la base físico- natural y patrimonial de Andalucía como constituyente de un referente ineludible para la planificación territorial. Así, el Modelo identifica los grandes Dominios Territoriales como componentes de la estructura regional, en cuanto que requieren el desarrollo de políticas coherentes y coordinadas. Los Dominios Territoriales son: Sierra Morena- Los Pedroches; Valle del Guadalquivir; Sierras y Valles Béticos; y Litoral.

Espiel pertenece al Dominio Sierra Morena-Los Pedroches. Este Dominio Territorial, juega el papel, especialmente en el caso de Sierra Morena, de proveedor de recursos naturales (de manera muy especial recursos hídricos) y servicios ambientales. Sierra Morena ha sido receptora de una movilización de las poblaciones de esas áreas dinámicas en busca de oportunidades de recreo y ocio (turismo natural y rural). Complementariamente a las funciones de turismo rural y natural, se aprecian ciertos desarrollos más autónomos que tienen que ver con la puesta en valor de recursos naturales propios.

Sierra Morena-Los Pedroches se muestra, sin embargo, fuertemente desestructurada como consecuencia de la baja densidad de población, la ausencia de ciudades medias, la debilidad de las tramas de poblamiento rural y la existencia de un sistema viario que prima la conexión exterior más que su articulación interna.

En cuanto a las Unidades Territoriales de Andalucía, el Modelo identifica el Sistema de Ciudades y las Estructuras Urbanas Intermedias, esto es, se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del mencionado Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: Centros Regionales, Redes de Ciudades Medias y Redes de Asentamientos Rurales.

El término municipal de Espiel forma parte de una Unidad Territorial organizada por Centros Rurales denominada Valle del Guadiato- Los Pedroches. Según el POTA, jerárquicamente, el núcleo principal de Espiel, atendiendo a su peso económico, funcional y demográfico, se incluye en la categoría de "otros asentamientos", en un nivel inferior al de centro rural o pequeña ciudad 2, y en similitud con otros asentamientos como Villanueva del rey, Alcaracejos o Cardeña, entre otros.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

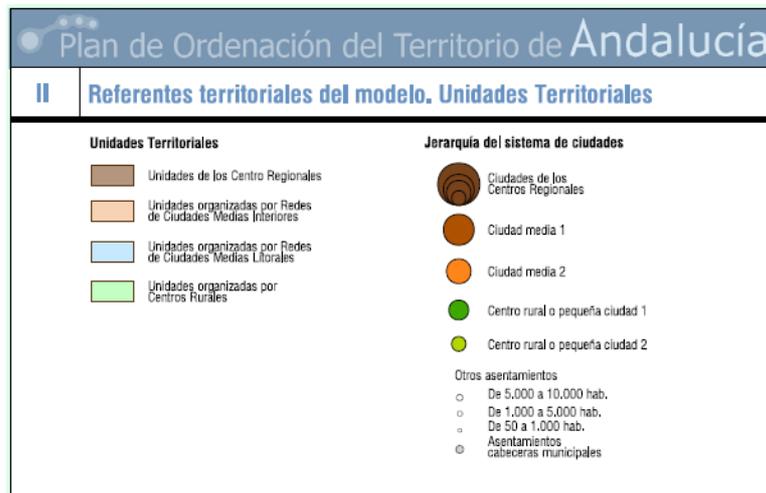


Imagen de las Unidades Territoriales del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Córdoba (PEPMF.C)

El PEPMF.C de la provincia de Córdoba, aprobado en 1986, contempla en su memoria de ordenación una serie de normas tendentes a ordenar el territorio de una manera equilibrada, tratando de compatibilizar el desarrollo de procesos urbanísticos con la conservación del medio ambiente, proporcionando algunos criterios y objetivos a tener en cuenta en la redacción del planeamiento local.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Además contiene un Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos que en su día conformó el primer inventario o relación de lugares de interés ambiental a nivel provincial.

En el término municipal de Espiel se encuentran catalogados los siguientes espacios

- Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-10 Doña Loba
- Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-11 Cerro Sordo
- Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-18 El Álamo
- Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-19 Sierra Morena Central
- Paisaje Sobresaliente PS-1 Collado de las Tres Encinas

Todos ellos se encuentran representados en el plano de Planeamiento Vigente.

Espacios protegidos Red Natura 2000

La Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, sustituye a la antigua Ley 4/89 de Conservación de los Espacios Naturales y la Flora y Fauna Silvestres. Propuesta por el Ministerio de Medio Ambiente, ha incorporado las dos directivas europeas fundamentales para la conservación de la naturaleza, las denominadas de Aves y de Hábitats.

El Título II se centra en la Red Ecológica Europea Natura 2000, compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves. Estos espacios tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación específica de espacios protegidos Red Natura 2000, con el alcance y las limitaciones que las Comunidades autónomas establezcan en su legislación y en los correspondientes instrumentos de planificación.

En el término de Espiel existen dos Lugares de Interés Comunitario (LIC,s):

- o LIC- ES6130007 GUADIATO-BEMBÉZAR
- o LIC- ES6130006 GUADALMELLATO

Sin embargo, y debido a la inexistencia de una regulación de usos en dichos espacios, éstos no han sido subsumidos por el planeamiento urbanístico vigente del término municipal.

3.3. Planeamiento urbanístico vigente

El planeamiento urbanístico vigente está conformado por la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Espiel, aprobada definitivamente con fecha 14 de enero de 2010. Sin embargo, este planeamiento carece de regulación normativa, siendo necesaria para ello la remisión a las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente con fecha 19 de Diciembre de 1996.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Según la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, el suelo no urbanizable está integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías y subcategorías:

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, definido por los siguientes ámbitos:

SNUEP_DPH: Los CAUCES, RIBERAS Y MÁRGENES FLUVIALES

SNUEP_VVPP: Las Vías Pecuarias deslindadas, que son:

Cañada Real Soriana

Vereda de la Ermita de la Estrella

SNUEP_BIC: Los BIC (Bienes de Interés Cultural) y Catalogación General de elementos de interés existentes en Suelo No Urbanizable.

BIC	Disposición
Ruinas del Cerro El Gemo	03/06/1931
Castillo de El Vacar	DA 2ª Ley 16/86 PHE
Castillo Cabeza de Vaca	DA 2ª Ley 16/86 PHE
Castillo en Sierra del Castillo (o de Espiel)	DA 2ª Ley 16/86 PHE
Castillejo de los Robles	DA 2ª Ley 16/86 PHE

Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Planificación territorial o urbanística

SNUEP_MN: Manantiales de agua minero medicinales en el entorno de Santa Elisa y Fuente Agría.

SNUEP_YC: Yacimientos, de carácter geológico, paleontológico o arqueológico. Inventariados en su mayoría en el Catálogo General de Yacimientos Arqueológicos de Andalucía.

Todos los BIC señalados en el apartado anterior son así mismo Yacimientos de Interés Científico, por lo que no se incluyen en la siguiente relación.

Código	Nombre
A	Castillejo de los Robles
B	Restos en Ermita Nuestra Señora de la Estrella
C	Val de ladrillos
D	Navafernando
E	Alfayate
F	Murallas de la Grijuela
G	Puentes sobre el Guadiato
H	Molino cubo en arroyo Los Molinos

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

SNUEP_ES: Elementos Singulares

Kiosko y ruinas de Santa Elisa
Kiosko de Fuente Agría
La Vegosa
Molino Los Pilonos
Collado de las Tres Encinas
Molinos La Torre y Las Palomas

SNUEP_PEPMF: PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA, aprobado por Orden de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. En el que se definen las siguientes figuras incluidas en el TM de Espiel.

Código	Nombre		
28	Complejo Serrano	Cerro Sordo	CS_11
37	Complejo Serrano	Cerro Doña Loba	CS_10
53	Complejo Serrano	El Álamo	CS_18
45	Complejo Serrano	Sierra Morena Central	CS_19
50	Paisaje Sobresaliente	Collado de las tres encinas	PS_1

SNUEP_PEPV: Planes especiales incluidos en el Planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias)

Código	Situación	Superficie
PEMF_1	SNU junto a borde de suelo urbano apoyado a lo largo del antiguo trazado de la Carretera Nacional	15.000 m ²
PEMF_2	Entorno del Embalse de Puente Nuevo	9.316 has

Categoría de CARÁCTER NATURAL O RURAL (SNU_CNR).

De la que formarán parte el resto de los suelos del Término Municipal, no definido por tanto en las categorías anteriores, y que no constituya Sistema General en Suelo No Urbanizable, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente (Normas Subsidiarias).

Dentro de esta categoría se encuentran igualmente los Montes Públicos y Vías Pecuarias sin deslindar del Término Municipal, así como los Lugares de Interés Comunitario.

SNU_CNR. MONTES PÚBLICOS: En particular las reservas de bosque mediterráneo esclerófilo (con *quercus*), la flora del soto-río, y la de los siguientes montes de dominio público.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Código	Titular	Monte Público	Superficie (Has)
CO_10044	JA	La Zarca	697.50
		Cerro del Sordo	820.33
		La Lozana	531.78
CO_10022	JA	Cabeza Agüilla Alta	138.43
CO_10050	JA	El Zorzalejo	83.64
CO_10008	JA	Caballeras	1276.04
		Los Azahares	1452.24
		La Vaquera	482.94
		El Barrero	1156.92
		Madroñera-Adelfilla	417.32
CO_40001	CO	Puente Nuevo	1.936.00
CO_70014	AY	La Cueva	26.68
CO_20005	CO	Sierra Alta	146.63
CO_20030	CO	La Aguja	1242.17
CO_20138	CO	Los Membrillos	706.61
CO_20124	CO	El Barrero II	133.55

SNU_CNR. VÍAS PECUARIAS. (Sin incluirse las Vías Pecuarias deslindadas). Clasificadas en su mayoría por Orden de 12 de Junio de 1961.

Núm Vía Pecuaría

- 01 Cordel de Fuente Obejuna o de Extremadura
- 02 Cordel del término de Hornachuelos
- 03 Vereda de Posadas a la Alhondiguilla
- 04 Vereda de Alcaracejos
- 05 Vereda de la Zarca y Peña Crispina
- 06 Vereda de Peñaladrones "Camino del Valle"
- 07 Vereda de Almoladeras
- 08 Vereda de Córdoba por Villaviciosa
- 09 Vereda del Águila
- 10 Vereda del Mansegal

SNU_CNR. ZONAS LIC (Lugares de Interés Comunitario). Adoptadas por Decisión de la Comisión Europea de 19/06/06, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo.

Código	Denominación	TM afectados
ES_6130007	Guadiato-Bembézar	Espiel, Fuenteobejuna, Obejo, Villanueva del Rey, Villaviciosa de Córdoba
ES_6130006	Guadiato	Obejo, Espiel

Además, en esta Categoría, el Planeamiento General Vigente (Normas Subsidiarias) reconoce el uso de "Defensa" como de USO NO RÚSTICO distinto del uso propiamente rústico como las actividades "agrícolas, forestales o pecuarias", delimitándose de modo similar tanto la Central Térmica de Puente Nuevo, como el enclave de Fuente Agría. Se reconoce consecuentemente una subcategoría dentro del SNU de Carácter Natural o Rural, denominada de Uso No Rústico.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

SNU_NR: SUELO NO URBANIZABLE NO- RÚSTICO

Código	Denominación	Sup.
SNU_NR_1	Polvorín de El Vacar (Uso de Defensa)	30.05 has
SNU_NR_2	Central Térmica de Puente Nuevo	24.25 has
SNU_NR_3	Balneario y zona residencial anexa de Fuente Agría	1.75 has

4. DEFINICIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y CRITERIOS PARA SU IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN.**4.1. 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

Los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Espiel, son los definidos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 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, en su Anexo I, Norma 3ª", publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº46, de 7 de marzo de 2013, en base a la cual, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

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

El grado de consolidación se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones existentes por hectárea), la cual deberá ser lo suficientemente elevada como 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 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.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

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

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

Para el resto de usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), se tendrá en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de lo establecido para los asentamientos residenciales.

2- Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

En este sentido, no se exige que el asentamiento urbanístico que se identifique posea ya implantada la estructura urbana, sino, que presente aptitudes adecuadas para su implantación en caso de procederse a la ejecución de la urbanización, conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3- En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas.

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

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

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

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

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

A continuación se extractan de forma resumida las características que han de reunir las agrupaciones de edificaciones residenciales en orden a considerarse asentamiento o no, según los criterios expuestos anteriormente.

LOCALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO RESPECTO AL NUCLEOURBANO	Densidad	Número de viviendas (capacidad de población)	Superficie
No próximo al núcleo urbano	• ≥ 10 viv/ha	60 viv	60.000 m ²
		100 viv	100.000 m ²
	• ≥ 5 viv /ha ⁽¹⁾	60 viv	120.000 m ²
		100 viv	200.000 m ²
Próximo al núcleo urbano ⁽²⁾	• ≥ 10 viv/ha	< 60 viv	
• ≥ 5 viv /ha ⁽¹⁾			

(1) Para densidades inferiores a 10 viv/h deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales, próximas a la misma de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

(2) Para asentamientos próximos al núcleo urbano se reduce el requisito de capacidad de población, es decir el número de viviendas, para considerarse como asentamiento urbanístico, cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su capacidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística del núcleo urbano.

Respecto a las agrupaciones de edificaciones de usos no residenciales se tendrá en cuenta fundamentalmente la posibilidad de implantar infraestructuras de forma sostenible.

Independientemente de lo anterior existen diversos supuestos invalidantes para la futura incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos, supuestos contenidos en el artículo 13.3 del D. 2/2012, valorándose si se encuentran en alguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- 1 Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- 2 Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- 3 Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.
- 4 Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.
- 5 Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

C. Valoración

La adopción de los criterios establecidos en el presente documento de Avance, se ha basado en la realidad física detectada, y principalmente en:

- a) Demanda real existente en las distintas agrupaciones de edificios, que supone la ejecución de infraestructura de cierta envergadura, que repercute en el normal funcionamiento de las redes básicas y que relativamente presenta fácil accesibilidad a las mismas.
- b) Proximidad al casco urbano existente, que provoca la demanda y el acceso a las infraestructuras enunciadas en el apartado anterior.
- c) Adaptación a una morfología de estructura urbanística, capaz de integrarse en la ordenación actual, sin provocar alteraciones significativas de la misma.

Del estudio del suelo no urbanizable del término municipal de Espiel, se detecta la existencia de 4 agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable de diferentes dimensiones y emplazamientos, todas ellas con presencia de edificaciones de uso residencial. En las Normas Subsidiarias vigentes en el momento de redacción de la Adaptación Parcial se hacía referencia a ellas como parcelaciones no tolerables.

Hoy día estas agrupaciones toman la denominación de La Cañada de la Espada, San Bernardo, La Matanza y Fuente Agría.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Cañada de la Espada

La parcelación La Cañada de la Espada o Solana del Sacristán se localiza en el extremo sureste del término municipal, a orillas del embalse de Puente Nuevo, en su cara norte. Se encuentra a unos 14 kilómetros en línea recta del núcleo principal de Espiel, con el que se comunica a través de un recorrido de 19 kilómetros por la N-432 y unos 4 km de viario de acceso a la misma. La clasificación del suelo donde se emplaza es la de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística. Su origen se remonta al año 1980.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión aproximada de unas 49,6 hectáreas y se encuentra dividida en 80 parcelas, de las cuales 62 se encuentran edificadas. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de 1,25 viviendas por hectárea, siendo ésta inferior al límite mínimo establecido por las Normas Directoras de 5 viviendas por hectárea.

En cuanto al tercer criterio, es decir, la aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada, como ya vimos, por la dimensión de cada agrupación. La parcelación La Cañada de la Espada presenta 62 edificaciones, estando por tanto este dato dentro de los límites recomendados para la consideración de dicha aptitud, los cuales, para agrupaciones inconexas a otro núcleo urbano, están entre 60 y 100 viviendas. En cuanto a las infraestructuras y servicios, las viviendas disponen de luz al encontrarse enganchadas a la red con centro de transformación propio; no disponen de red de abastecimiento de agua, obteniéndola de pozos a la vez que tampoco disponen de saneamiento; si cuentan con servicio de recogida de basura a través de la empresa provincial EMPREMASA.

Por todo ello, y a pesar de que, como hemos dicho, la densidad edificatoria no alcanza las 5 viviendas por hectárea, esta agrupación de edificaciones cuenta con estructura urbana, capaz de generar actividades propiamente urbanas y precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos, por lo que cabe caracterizarla como Asentamiento Urbanístico.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.



Ortofoto del año 2010

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

San Bernardo

La parcelación se emplaza relativamente próxima a la anterior (Cañada de la Espada) localizándose en el límite sureste del término, a tan solo 2 kilómetros de la población de El Vacar. Comparte origen con la parcelación continua situada al norte denominada Pedrique, ya en el término de Obejo y separada de ella por la Nacional 432. En la Adaptación Parcial de las NNSS la clasificación del suelo donde se emplaza es la de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística. Sin embargo, las Normas Subsidiarias contemplaban sobre esta agrupación un Plan Parcial (PP-R1), motivado por la necesidad de legalizar una situación de hecho y resolver los déficits existentes en el paraje de San Bernardo (Finca "Solanas del Sacristán"). Así, con una superficie aproximada de 240.000 m² se preveía la formulación de un Plan Parcial de iniciativa privada, fijándose como tipología edificatoria la vivienda Unifamiliar Aislada Existente, con una edificabilidad bruta por parcela de 250 m²t, determinándose el cumplimiento de los estándares que fijaba la legislación vigente, y en especial el Reglamento de Planeamiento.

Ahora bien, dicho Plan Parcial PP R-1 quedó sin vigencia, a tenor de la Resolución de la CPU de 19 de diciembre de 1996, en razón de la falta de precisión del propio ámbito de planeamiento, y de compleción de la ficha de planeamiento.

Se trata ésta de una parcelación de reducidas dimensiones, compuesta por dos viarios, o caminos, que parten perpendicularmente del carril de servicio de la carretera nacional. La extensión de esta agrupación es de unas 11,6 has y se encuentra dividida en 39 parcelas edificadas. Por tanto, la densidad edificatoria que presenta San Bernardo es de 3,3 viviendas/has. Esta densidad es inferior a la mínima densidad de 5 viviendas/has recomendada por las Normas Directoras.

Sin embargo, podemos decir que San Bernardo presenta aptitud adecuada para la implantación de una estructura urbana. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones. En cuanto a la necesidad de dotaciones, servicios e infraestructuras, actualmente las viviendas de esta agrupación disponen de luz al encontrarse enganchadas a la red con centro de transformación propio; no disponen de red de abastecimiento de agua, obteniéndola de pozos a la vez que tampoco disponen de saneamiento; si cuentan con servicio de recogida de basura a través de la empresa provincial EMPREMASA.

Por todo ello, unido al hecho de que esta agrupación ya fue propuesta por las NNSS como un suelo urbanizable a desarrollar por un plan parcial, podemos considerarla como Asentamiento Urbanístico.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.



Ortofoto del año 2010

AVANCE DE PLANEAMIENTO

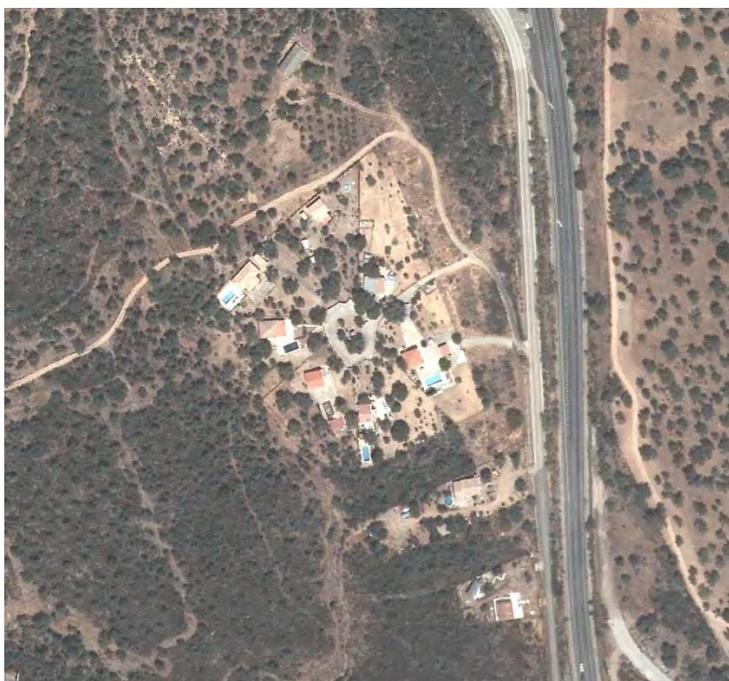
PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

La Matanza

La parcelación de La Matanza o Fuente de Juan Rayo se emplaza a pie de la Nacional 432, al norte de la parcelación San Bernardo, en el sureste del término municipal. Se trata de una pequeña agrupación de 15 parcelas, de las cuales 12 se encuentran edificadas por viviendas. La superficie de la agrupación es de unas 2,5 hectáreas, generando una densidad de 4,8 viv/has., algo por debajo del límite mínimo aconsejado para la consideración de un asentamiento urbanístico. Por el escaso número de viviendas podríamos incluso obviar la consideración de parcelación para esta pequeña agrupación. Su distribución es concentrada y radial, en torno a un fondo de saco que ejerce como centro o plaza al que confluyen todas las parcelas y desde el que, por tanto, se tiene acceso a ellas. La clasificación del suelo sobre el que se emplaza es la de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística. Su origen se remonta al año 1985.

Tanto la baja densidad que presenta esta agrupación como, sobre todo, la imposibilidad de su integración en alguna de las estructuras urbanas existentes en Espiel, hacen que la parcelación La Matanza no pueda ser considerada como un asentamiento urbanístico.

Además, por su escasísima dimensión, esta agrupación no reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes, presentando un número de viviendas muy por debajo del número mínimo considerado por las Normas Directoras para necesitar y posibilitar dicha implantación.



Ortofoto del año 2010

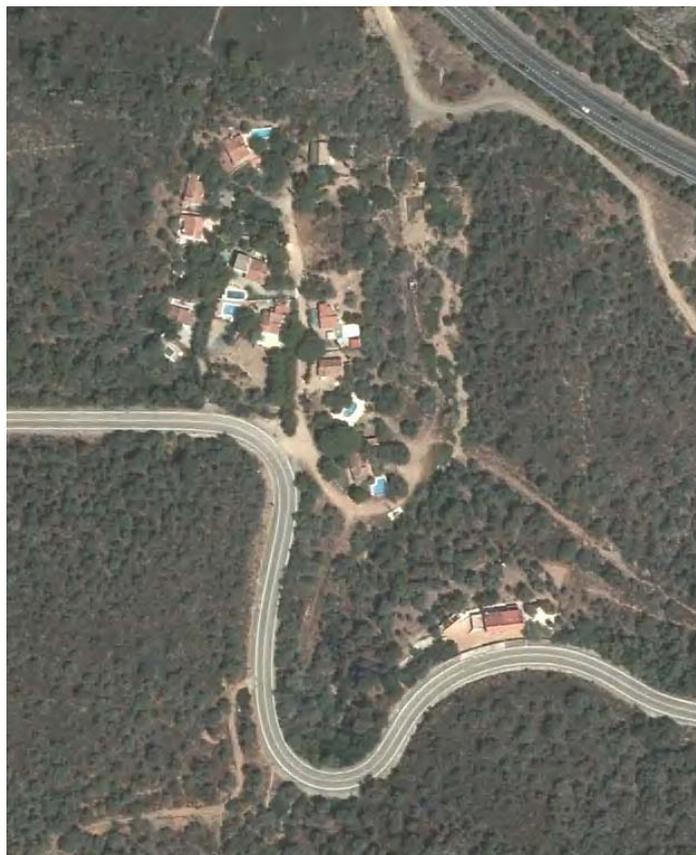
AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Fuente Agría

La parcelación Fuente Agría se localiza al norte de las anteriores, en las inmediaciones de la Nacional 432, muy próxima al "Cruce" y junto al Manantial minero-medicinal y Kiosko de Fuente Agría, ambos elementos singulares protegidos por el planeamiento urbanístico vigente. La clasificación del suelo donde se emplaza es la de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística. Por el escaso número de viviendas podríamos incluso obviar la consideración de parcelación para esta pequeña agrupación. Se trata, al igual que el caso anterior, de una pequeña agrupación de tan solo 10 viviendas en una superficie de unas 1,65 hectáreas, generando una densidad de 6,06 viv/has. Su distribución es en torno a un vial principal que parte de la carretera A-3176 y que presenta escaso recorrido por la densidad de la vegetación y la topografía desfavorable, hechos que han retenido la expansión de este inicio de parcelación.

Aunque presenta una densidad algo superior a 5 viv/has, esta agrupación carece de la aptitud para dotarse de una estructura urbana y sobre todo, presenta un escasísimo número de viviendas, lo cual hace inviable cualquier implantación de servicios y dotaciones comunes, no siendo posible por tanto su consideración como asentamiento urbanístico.



Ortofoto del año 2010

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

FICHA DESCRIPTIVA

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

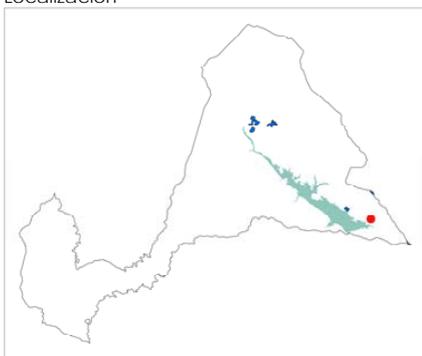
Denominación	Cañada de la Espada
Localización	
Hoja/s MTA 1:10.000	901-4.2
Centroide UTM X-Y	333519,4476-4218859,2425

2.- DATOS URBANÍSTICOS

Superficie aproximada (Has)	49,6
Densidad edificatoria aproximada (Viviendas/hectárea)	1,25
Dimensión (nº de viviendas aproximado)	62
Clasificación Planeamiento Vigente	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística.
Uso predominante	Residencial

3.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Localización



Ortofoto año 1998



Planeamiento urbanístico vigente



Ortofoto año 2010



4.- VALORACIÓN CONJUNTA DE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ART.2.2.b DEL DECRETO 2/2012

a) Ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí:	Si
b) Estructura urbana:	Si
c) Actividades urbanas y demanda de servicios y dotaciones comunes:	Si

5.- SITUACIÓN SEGÚN FORMA DE UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (ART.2.2. DEL D. 2/2012):

ASENTAMIENTO URBANÍSTICO

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

FICHA DESCRIPTIVA

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

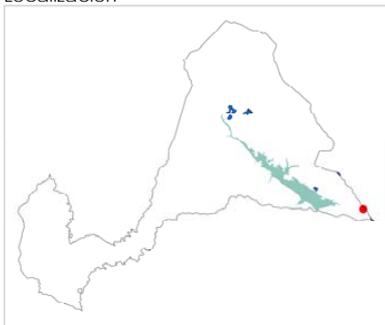
Denominación	San Bernardo
Localización	
Hoja/s MTA 1:10.000	901-4.2
Centroide UTM X-Y	336486,1338-4217735,4456

2.- DATOS URBANÍSTICOS

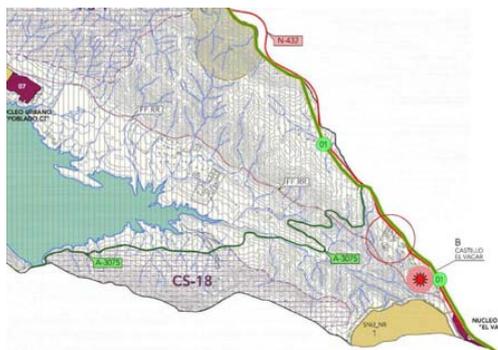
Superficie aproximada (Has)	11,6
Densidad edificatoria aproximada (Viviendas/hectárea)	3,3
Dimensión (nº de viviendas aproximado)	39
Clasificación Planeamiento Vigente	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística.
Uso predominante	Residencial

3.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Localización



Planeamiento urbanístico vigente



Ortofoto año 1998



Ortofoto año 2010



4.- VALORACIÓN CONJUNTA DE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ART.2.2.b DEL DECRETO 2/2012

a) Ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí:	Si
b) Estructura urbana:	Si
c) Actividades urbanas y demanda de servicios y dotaciones comunes:	Si

5.- SITUACIÓN SEGÚN FORMA DE UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (ART.2.2. DEL D. 2/2012):

ASENTAMIENTO URBANÍSTICO

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

FICHA DESCRIPTIVA

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

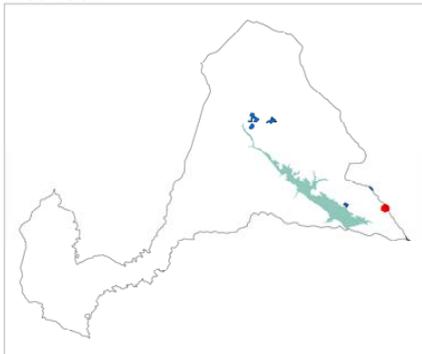
Denominación	La Matanza
Localización	
Hoja/s MTA 1:10.000	901-4.2
Centroide UTM X-Y	335220,3996-4219555,8546

2.- DATOS URBANÍSTICOS

Superficie aproximada (Has)	2,5
Densidad edificatoria aproximada (Viviendas/hectárea)	4,8
Dimensión (nº de viviendas aproximado)	12
Clasificación Planeamiento Vigente	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística.
Uso predominante	Residencial

3.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

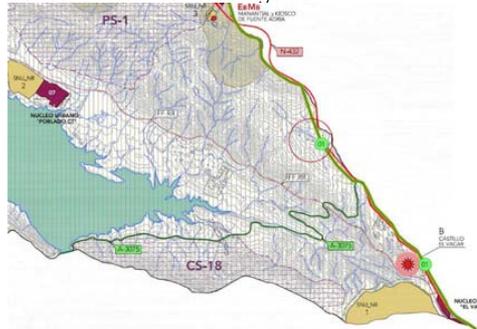
Localización



Ortofoto año 1998



Planeamiento urbanístico vigente



Ortofoto año 2010



4.- VALORACIÓN CONJUNTA DE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ART.2.2.b DEL DECRETO 2/2012

a) Ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí:	Si
b) Estructura urbana:	No
c) Actividades urbanas y demanda de servicios y dotaciones comunes:	No

5.- SITUACIÓN SEGÚN FORMA DE UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (ART.2.2. DEL D. 2/2012):

EDIFICACIONES AISLADAS

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

FICHA DESCRIPTIVA

1. DATOS IDENTIFICATIVOS

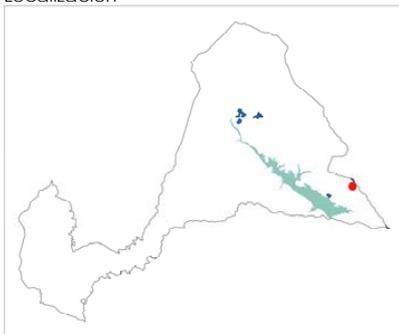
Denominación	Fuente Agría
Localización	
Hoja/s MTA 1:10.000	901-4.2
Centroide UTM X-Y	333832,7279-4221049,0507

2.- DATOS URBANÍSTICOS

Superficie aproximada (Has)	1,65
Densidad edificatoria aproximada (Viviendas/hectárea)	6,06
Dimensión (nº de viviendas aproximado)	10
Clasificación Planeamiento Vigente	Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la Planificación territorial o urbanística.
Uso predominante	Residencial

3.- IDENTIFICACIÓN GRÁFICA

Localización



Ortofoto año 1998



Planeamiento urbanístico vigente



Ortofoto año 2010



4.- VALORACIÓN CONJUNTA DE REQUISITOS ESTABLECIDOS EN ART.2.2.b DEL DECRETO 2/2012

a) Ámbito territorial definido y consolidado por edificaciones próximas entre sí:	Si
b) Estructura urbana:	No
c) Actividades urbanas y demanda de servicios y dotaciones comunes:	No

5.- SITUACIÓN SEGÚN FORMA DE UBICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (ART.2.2. DEL D. 2/2012):

EDIFICACIONES AISLADAS

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

4.2. Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

A. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (art. 2.2.c 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 así mismo 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.

Al igual que se ha hecho para los asentamientos urbanísticos, este Avance adopta como criterio propio el recogido en las Normas 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.

Elo 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 identidad 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

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

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

- 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.

C. Valoración

Partiendo de las valoraciones realizadas en el punto anterior en relación a agrupaciones de edificaciones y de la aplicación de los criterios anteriormente descritos, prioritariamente el de la localización, forma de implantación y origen de dichas edificaciones, puede concluirse que **en el municipio de Espiel no existen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado** en suelo no urbanizable.

4.3. Conclusión

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto se concluye que en el municipio de Espiel se identifican y se delimitan dos asentamientos urbanísticos: La Cañada de la Espada y San Bernardo. Su posible integración conforme al modelo territorial o urbanístico de Espiel será objeto del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio. Así, con respecto a dichos asentamientos, el Plan General deberá resolver aspectos como la clasificación del suelo adecuada, determinación de las dotaciones y servicios, conexión de éstos con las infraestructuras exteriores, accesibilidad, eliminación de impactos ambientales negativos, etc. El propio Plan determinará, así mismo, el régimen aplicable en caso de que estos asentamientos no puedan integrarse en la ordenación por resultar incompatibles con el modelo urbanístico establecido.

Por otra parte, en cuanto a los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, el Avance no identifica la existencia de ninguno en el término municipal.

AVANCE DE PLANEAMIENTO

PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SNU (Decreto 2/2012) ESPIEL.

Por tanto la totalidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable no incluidas en los asentamientos urbanísticos La Cañada de la Espada y San Bernardo tienen la consideración de edificaciones aisladas.

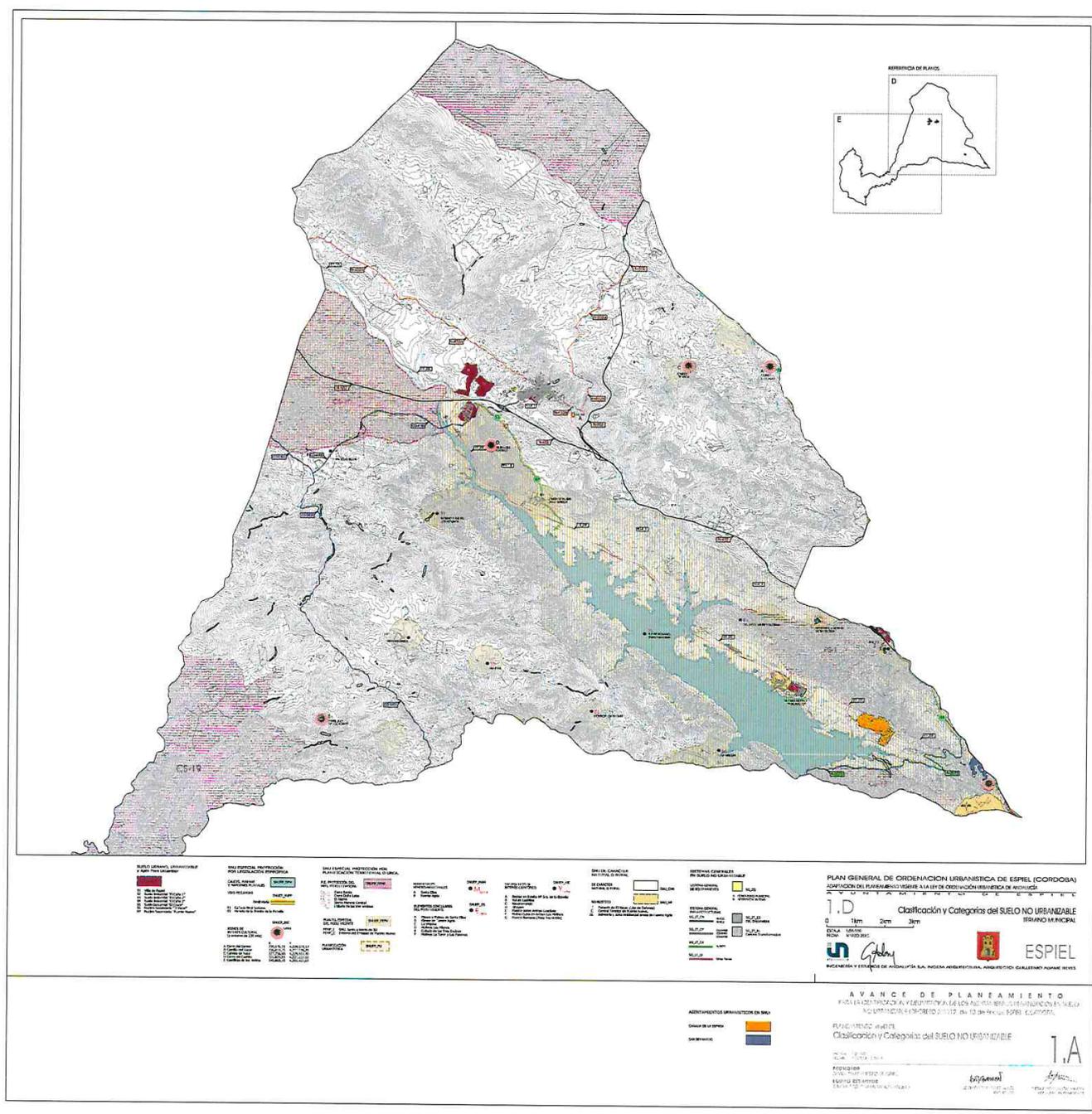
Córdoba, Noviembre de 2014.



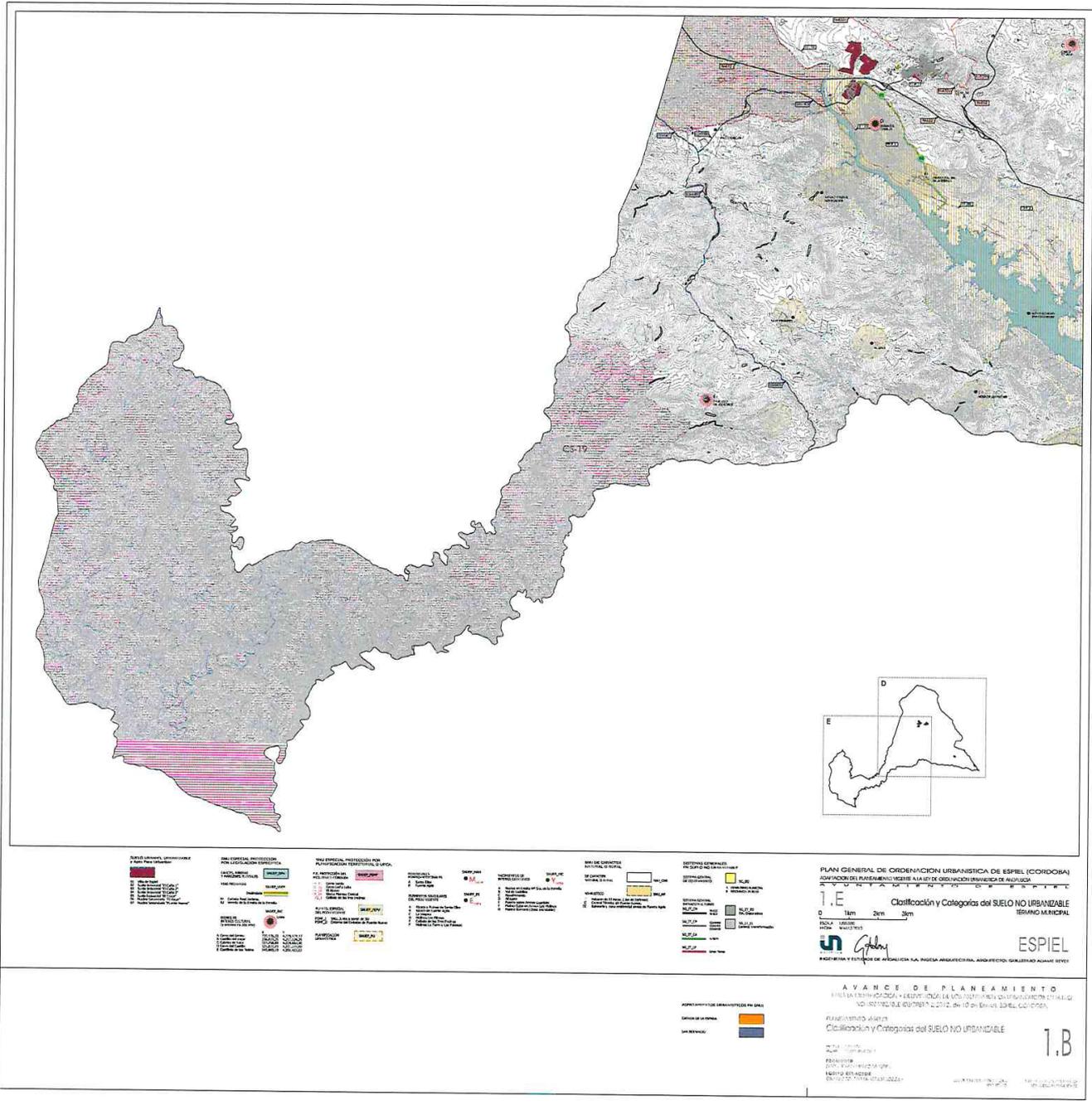
Luis Giménez Meléndez-Valdés
Arquitecto.



Miriam Mengual Campanero
Lda. Ciencias Ambientales.



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>

