

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Monturque

Núm. 357/2019

En cumplimiento de 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 2/2012, 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 en conformidad a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, se hace público el siguiente acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Monturque, en sesión celebrada el día 22 de marzo de 2018, que literalmente dice:

“III. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN EL SUELO NO URBANIZABLE DE MONTURQUE.

La Sra. Alcaldesa manifiesta que el Avance de identificación y

delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado en el suelo no urbanizable de Monturque fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 20 de diciembre de 2016, sometido a información pública e informado favorablemente por la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; por tanto, procede aprobar definitivamente dicho documento una vez realizadas las correcciones pertinentes.

No suscitándose debate, la Corporación, en votación ordinaria, por unanimidad de los presentes que representan la mayoría absoluta del número legal de miembros, adoptó acuerdo con las siguientes disposiciones:

Primera. Aprobar definitivamente el Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado en el suelo no urbanizable de Monturque.

Segunda. Dar traslado del presente acuerdo a los organismos pertinentes, para su conocimiento y efectos”.

Se anexo el texto íntegro del Avance.

En Morturque, a 29 de enero de 2019. Firmado electrónicamente: La Alcaldesa, María Teresa Romero Pérez.



**avance** de identificación y delimitación de asentamientos **urbanísticos** y ámbitos de hábitat rural diseminado en el suelo no urbanizable de **monturque**

## 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. Encuadre Territorial.
- 4.2. Población

#### 5. Análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable.

#### 6. Definición y criterios para la identificación y delimitación asentamientos urbanísticos. Valoración en la aplicación de los criterios.

- 6.1. Definición de asentamientos urbanísticos.
- 6.2. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
- 6.3. Valoración en aplicación de los criterios.

#### 7. Conclusión

### PLANOS

- Plano I1. Edificaciones en Suelo No Urbanizable. Planeamiento Urbanístico Vigente.
- Plano I2. Planeamiento Territorial Vigente.
- Plano S1. Evolución de la zona de vega sobre ortoimágenes
- Plano O1. Evolución AE-1 "N-331"
- Plano O2. Evolución AE-2 "Vega Río Cabra"
- Plano O3. Evolución AE-3 "Quiebracantos"
- Plano O4. Evolución AE-4 "Camino Señorita Pepa"
- Plano O5. Evolución AE-5 "Callejón de Lucio"

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

## MEMORIA

### 1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

#### 1.1. Objeto: encuadre legal, redactores y encargante.

El objeto del presente documento es definir el “Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable en el término municipal de Monturque de Córdoba”.

Dicho Avance corresponde y se desarrolla según lo establecido en 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 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...”

El documento es redactado por Fco. Javier Ponferrada Galán, arquitecto de la Sección Campiña del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba, por encargo del Ayuntamiento de Monturque, y con el asesoramiento de la Unidad de Urbanismo de dicho servicio.

#### 1.2. Contenido documental.

Junto con la regulación del Avance contenida en el artículo 4 del Decreto 2/2012, 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, desarrollan algunas cuestiones relativas a los Avances, tales como su alcance, contenido y documentación.

Conforme a la Norma 1º, el Avance tendría 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 delimitados.

##### 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 afecten.

\* Aquella otra información que conforme al artículo 8, 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 asimilado 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 infringido y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 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.

El presente Avance toma como referencia la regulación y determinaciones de la Norma 1<sup>a</sup>, y añade, como complemento al documento, la información necesaria para los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación, incluyendo esta última en un Anexo.

De este modo, este **Avance** tiene el siguiente contenido:

a) Una **Memoria**, en la que se recogerá:

- 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 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 indicación del resultado obtenido en aplicación de dichos criterios.

b) **Planimetría**, integrada por:

- Plano de edificaciones en suelo no urbanizable, sobre la base del planeamiento urbanístico vigente, así como plano del planeamiento territorial vigente.
- Plano sustantivo de delimitación de asentamientos urbanísticos.
- Planos de evolución de los asentamientos urbanísticos sobre ortoimágenes.

c) Un **Anexo**, en el que se particulariza para el municipio de Monturque la información que conforme al artículo 8, del Decreto 2/2012, 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

Mediante el Decreto 2/2012 se establece el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones en suelo no urbanizable, fijando los requisitos para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. En este sentido, la identificación de las edificaciones con el carácter de aisladas (según concepto del Decreto 2/2012, artículo 2.2.a), resulta esencial para poder definir el régimen aplicable a cualquier edificación en suelo no urbanizable.

Esta identificación requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de los asentamientos urbanísticos que existieran en el suelo no urbanizable del municipio (Decreto 2/2012, artículo 4.1), o en su caso los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística, o en el caso de que éste no contuviese dicha delimitación, el Ayuntamiento tendrá que elaborar un Avance de planeamiento con dicho objetivo, que tendrá carácter de Ordenanza Municipal según prescripción legal (Decreto 2/2012, artículo 4.2).

Ya que el Ayuntamiento de Monturque 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.

El reconocimiento, por tanto, de situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, sólo podrá abordarse después de realizar aquella identificación mediante el Avance, y en los términos habilitados desde el Decreto.

## 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

- Decreto 3/2012 de 10 de Enero por el que se aprueba el **Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba**, publicado en el Boja de 22/3/2012.
- Texto Refundido del **PGOU de Monturque Adaptado a la LOUA** aprobado definitivamente con fecha de 1/2/2010 y publicado en el BOJA de 25/2/2010.
- Resolución de 8/2/1993 publicada en el Boja de 18/2/1993 por la que se acuerda la entrada en vigor de las **Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba**.
- A efectos informativos y justificativos, se ha tenido en consideración las **NNSS de Monturque**, aprobadas definitivamente con suspensiones con fecha 30/07/1996 y publicado en el BOP el 3/12/1999.

## 4. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

### 4.1 Encuadre Territorial.

El municipio de Monturque pertenece a la provincia de Córdoba, ubicado en su Campiña Sur. Limita al norte con los municipios de Montilla y Aguilar de la Frontera, al sur con Moriles y Lucena, al este con Cabra, y al oeste de nuevo con Aguilar. La superficie del término es 32,8 Ha, con un perímetro de 30.693,61 m. La altitud con respecto al nivel del mar es 377 m. Su núcleo de población se encuentra a 61,4 km de la capital.



Localización del municipio de Monturque en la provincia de Córdoba

Desde el Plan de Ordenación del Territorio, Monturque está caracterizada por pertenecer a la Unidad Territorial de la Campiña y Subbética de Córdoba-Jaén, dentro del tipo de unidad territorial "Unidades organizadas por Ciudades Medianas Interiores", y que a su vez, dentro de la jerarquía de sistema de ciudades, se define como asentamiento de cabecera municipal.

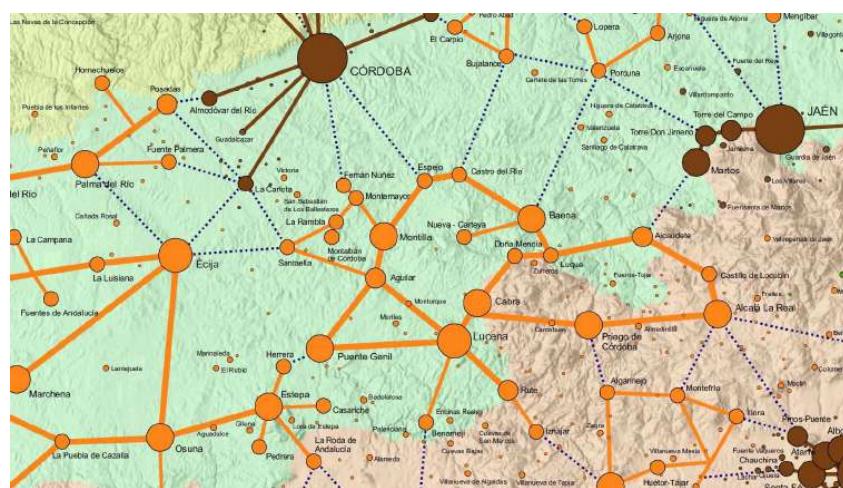


Imagen del Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

#### 4.2 Población

Las buenas condiciones estratégicas del enclave de Monturque, y la fertilidad de las tierras que lo rodean, han hecho de él un emplazamiento prácticamente ocupado sin interrupción desde la prehistoria hasta nuestros días. Su estructura urbana se encuentra, dentro de las tipologías de los distintos pueblos cordobeses, entre los denominados pueblos fortaleza, el cual abunda en la Campiña, y cuya caracterización pasa por la ocupación de cerros testigos de naturaleza caliza y arenisca, de fácil defensa y vigía de la población. Como consecuencia de ésta configuración, la trama urbana se distribuye en una coronación constituida por el castillo y la iglesia mayor., las calles aledaños, que se desarrollan sobre las líneas de nivel del montículo y las perpendiculares a ellas que las unen, y una zona de expansión del núcleo, ubicado ladera abajo, a día de hoy con mayor actividad y ocupación.,



Imagen del municipio desde el noroeste, a pie del río Cabra

Estudios sobre los restos hallados en las excavaciones del Cerro del Castillo han puesto de manifiesto la importancia de este lugar ya en época prerromana, donde parece ser que constituía el centro de una unidad política y económicamente autónoma. Durante la época romana, el carácter relevante de la villa sigue poniéndose de manifiesto por la magnitud e importancia de las obras que en ella se realizaron. Entre los diversos lugares en los que han aparecido restos arqueológicos de la época romana cabe destacar todo el ámbito del Cerro del Castillo, donde se encuentran unos magníficos y bien conservados aljibes y la parte inferior de un edificio dedicado posiblemente a silos o almacenes.

En la época de la dominación musulmana debió existir una fortaleza, probablemente reedificada sobre los cimientos romanos que posteriormente debió ser reconstituida por los cristianos en forma de castillo, del que sobreviven importantes vestigios como la torre cuadrada, llamada "del castillo, restos de otras dos y de parte del lienzo de la muralla. Es en estas construcciones, donde parece estar el origen del actual poblamiento de la villa.

Fue reconquistada por Fernando III en el mes de abril de 1240. En el año 1353, Pedro el Cruel dio el castillo a Don Martín López de Córdoba, que lo poseyó hasta 1370. Posteriormente, en 1377, Enrique II lo donó a Don Gonzalo Fernández de Córdoba pasando a formar parte de nuevo del antiguo señorío de Aguilar. Durante toda esta época, dada la condición fronteriza de todos estos lugares, la población residente en el núcleo debería ser muy escasa, ya que los

documentos de los siglos XIII y XIV cuando hacen referencia al lugar suelen citarlo como “torre de Monturque”, o “castillo de Monturque”, lo que pone de manifiesto que la población residente en ella debía ser mínima.

A partir de la segunda mitad del siglo XV, a medida que la conquista del reino de Granada iba alejando de la zona la frecuencia de las operaciones guerreras, es cuando comienza realmente su poblamiento. Dicha repoblación aumenta de forma considerable en los años siguientes llegando a contar en 1530 con 161 vecinos (700-800 habitantes).

Durante todo el siglo XVI continuó su proceso de expansión demográfica (llega a tener 248 vecinos en 1587), pero con la llegada de la centuria siguientes sucesivas crisis y epidemias en la zona reducen drásticamente su vecindario.

No será hasta la desaparición del régimen señorial, a mediados del siglo XIX, cuando el municipio vuelve a recobrar una cierta actividad como consecuencia del nacimiento de una nueva clase de pequeños propietarios agrícolas, que son los que imponen el modelo de estructura económica que ha llegado a nuestros días.

Como en la mayoría de los pueblos de la provincia, Monturque ha tenido una evolución demográfica regresiva desde mediados del siglo pasado. Mientras que en la posguerra, la población era de 2.809 habitantes, en los años 80 la población llegó a descender a 1.975 hab. A día de hoy, la población es de 1.995 habitantes, lo que implica un crecimiento poblacional prácticamente nulo en los últimos 30 años. De dicha población, según los datos del SIMA de 2.014, 1.916 viven en el núcleo poblacional, y 70 en diseminados.

De la memoria informativa de las NNSS se desprende que Monturque llegó a tener seis entidades menores de población que absorbían algo más de la quinta parte de la población del municipio. Según dicha memoria, en 1.991, de los 2.005 habitantes que vivían en el municipio, 1.717 vivían en el núcleo, frente a los 288 habitantes que residían en los diseminados, aunque gran numero de ellos habitaban en Los Llanos, zona que con la aprobación de las NNSS quedó incluido como suelo urbano. Por lo tanto, se aprecia que ha habido un abandono gradual de la población desde los diseminados hacia el núcleo urbano. Como ya se ha indicado, a día de hoy la población en diseminados representa un porcentaje muy bajo con respecto a la población ubicada en el núcleo, aproximadamente un 3,5 % del total de habitantes.

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

Como punto de partida, se pretende cuantificar las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable. No existe una fuente de información concreta y actualizada que nos aporte la totalidad de los datos en referencia a las edificaciones existentes, por lo que se ha tenido que utilizar varias fuentes. Metodológicamente para la formalización del presente Avance, se han utilizado las siguientes:

- a) De un lado, se ha empleado el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) 1:10.000 vectorial del año 2007, con el que se han cartografiado las edificaciones pertenecientes a las capa EN1 XX (Edificios). Con dicha información, la más reciente disponible en formato vectorial, se ha elaborado el Plano 1. Edificaciones en suelo no urbanizable, en el que pueden contabilizarse 353 edificaciones. Cabe reseñar que de la información vectorial no se puede discernir el uso de las edificaciones ni ninguna otra característica, y que existe un cierto margen de error que puede venir derivado de la colindancia entre edificaciones (que se computan como un único recinto), la inclusión de construcciones que no constituyen realmente edificaciones, edificaciones en ruinas, etc.
- b) A los efectos de completar esta información, concretamente para verificar la constancia de la implantación de nuevas edificaciones desde esa última fecha, se ha analizado la última cartografía disponible, aunque no en formato vectorial: la Ortoimagen digital del

vuelo 2013-2014 de la Junta de Andalucía. El objeto de este análisis ha sido chequear la existencia de nuevas edificaciones posteriores al MTA vectorial del 2007.

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

Del trabajo realizado se desprende, de forma esquemática, las siguientes valoraciones:

- Por una lado, que la mayoría de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable se enmarcan en un ámbito próximo al núcleo, por dos razones, una como consecuencia natural de la búsqueda de proximidad a los servicios y relaciones, y otra, por la limitada superficie del término, que provoca la proximidad al núcleo en términos generales de todas las edificaciones.
- Y por otro, como ya se ha explicado, y a consecuencia del desarrollo urbano propio de la tipología de los pueblo fortaleza, una vez colmatadas las posibilidades de crecimiento sobre el cerro, y, por supuesto, perdido su carácter de fortaleza defensiva, que el pueblo comienza a expandirse en las zonas más acordes topográficamente, así como las más adecuadas en comunicación, valor económico, viabilidad parcelaria, proximidad a la vega del río Cabra, etc.

Por tanto, el conjunto de edificaciones en el Suelo no Urbanizable se desarrolla de la siguiente manera:

- Por un lado, existe un conjunto de edificaciones que se desarrollan en torno a la N-331, topográficamente favorecidas por una pendiente plana, ubicadas en el río Cabra y la A-342 al nordeste y las zonas de mayor pendiente próximas al núcleo al sureste. Si bien, las Normas Subsidiarias ya recogían gran parte de estas edificaciones, con un uso terciario que albergaba la diversidad del uso implantado en la zona, se ha producido una nueva expansión hacia el sureste de edificaciones básicamente del carácter industrial.



- Por otro lado, existe una serie de edificaciones, que se desarrollan en torno a las inmediaciones del río Cabra, al norte de éste, y en torno a la carretera CP-122, que por las ortofotografías se puede observar que, si bien su existencia inicial se remonta a los años 60-70, ha tenido un mayor desarrollo durante los años 90. Si bien originariamente su uso estaba ligado a la explotación agraria de los ricos campos de huerta próximos al río Cabra, a día de hoy han aparecido una serie de viviendas dispares de esta funcionalidad inicial.



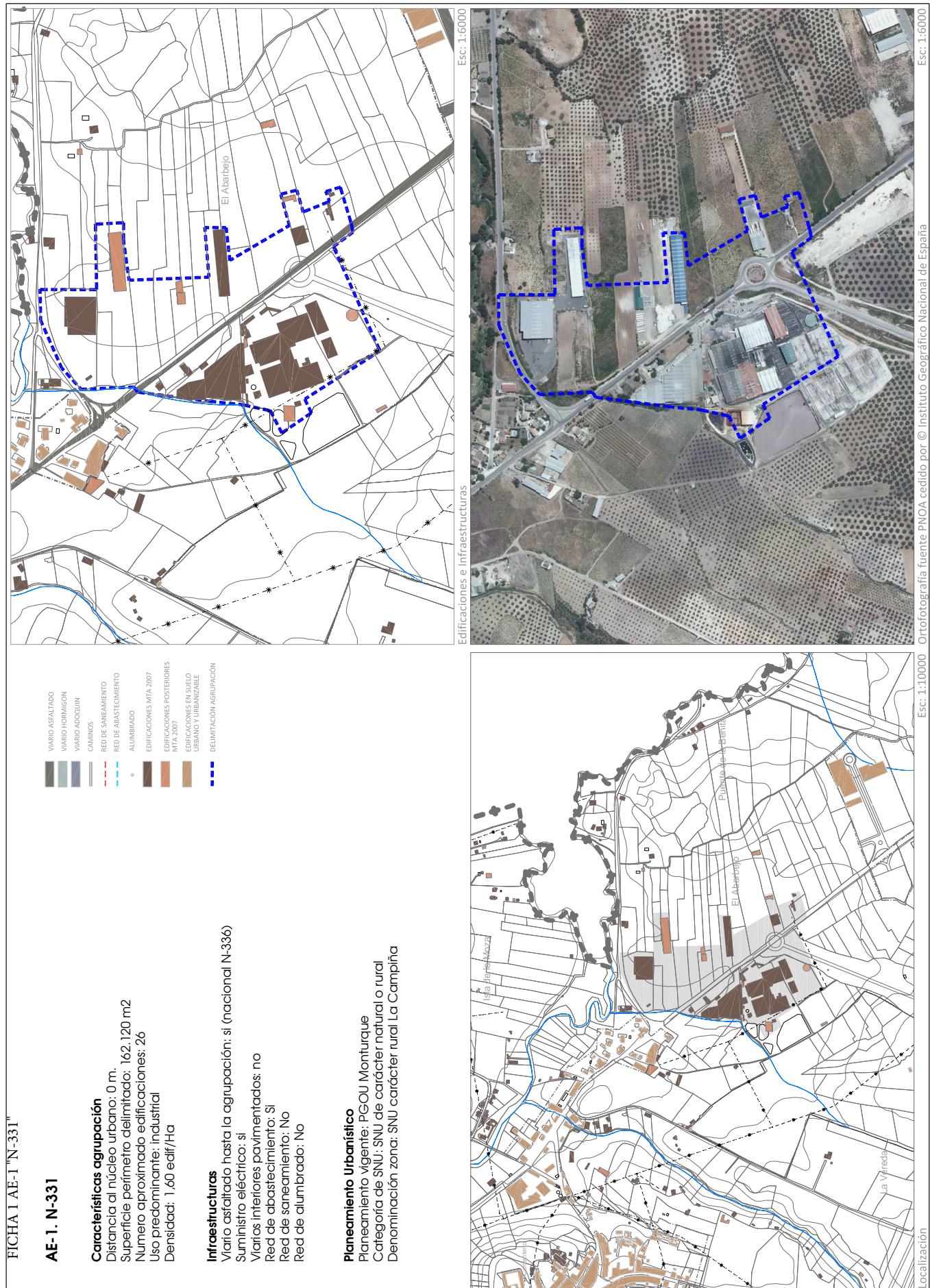
- Por otro lado, han aparecido recientemente zonas colindantes al núcleo, de desarrollo muy parecidos, en extensiones no especialmente grandes, y que generalmente corresponden con el uso de cocherones para el almacenaje de los aperos de labranza. Se ubican en zonas de baja pendiente, aunque limitadas en crecimiento precisamente por su entorno topográficamente más complejo. Suelen estar dotadas de los servicios básicos, aunque su morfología urbana y pavimentación es inapropiada.

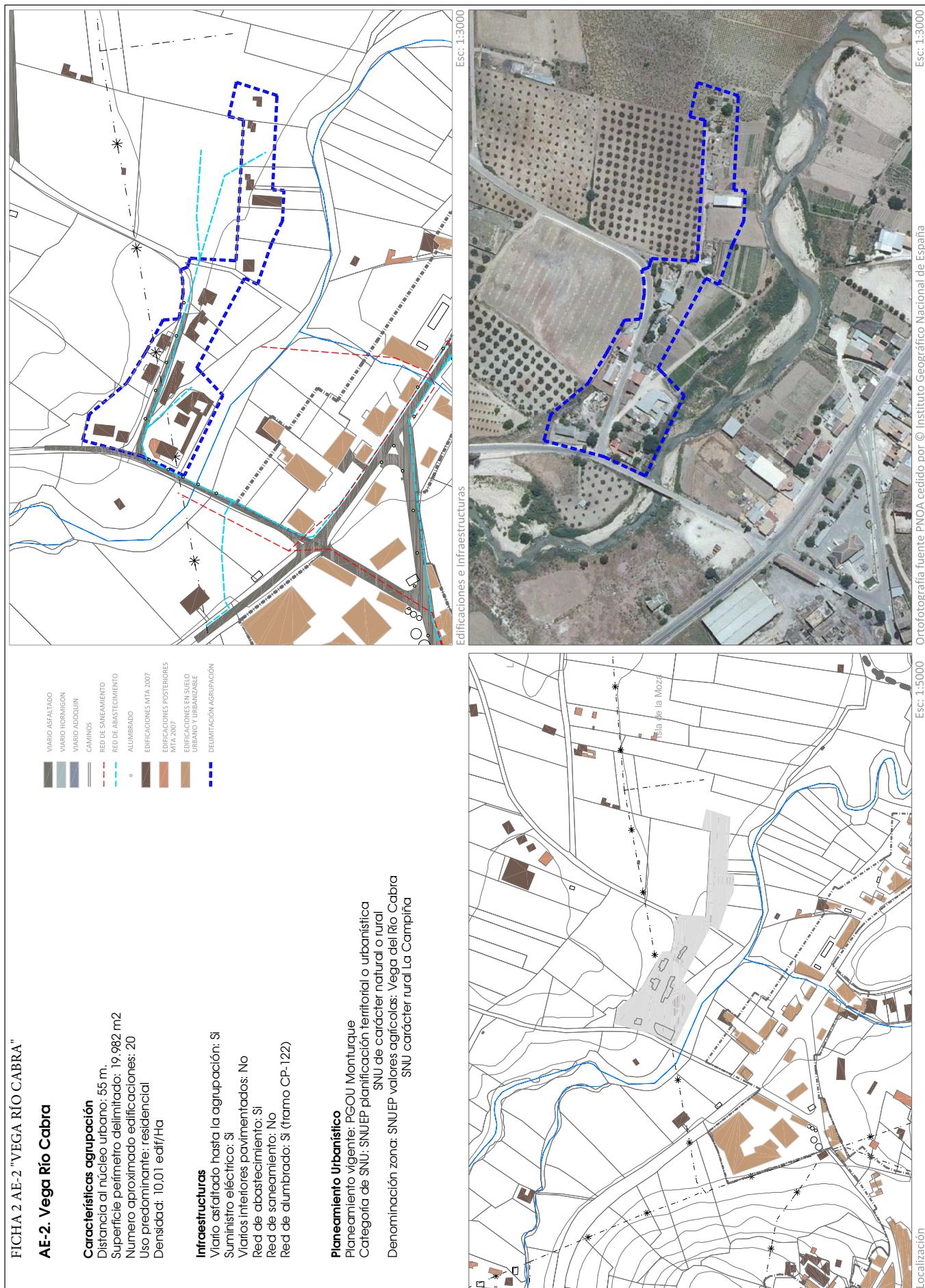


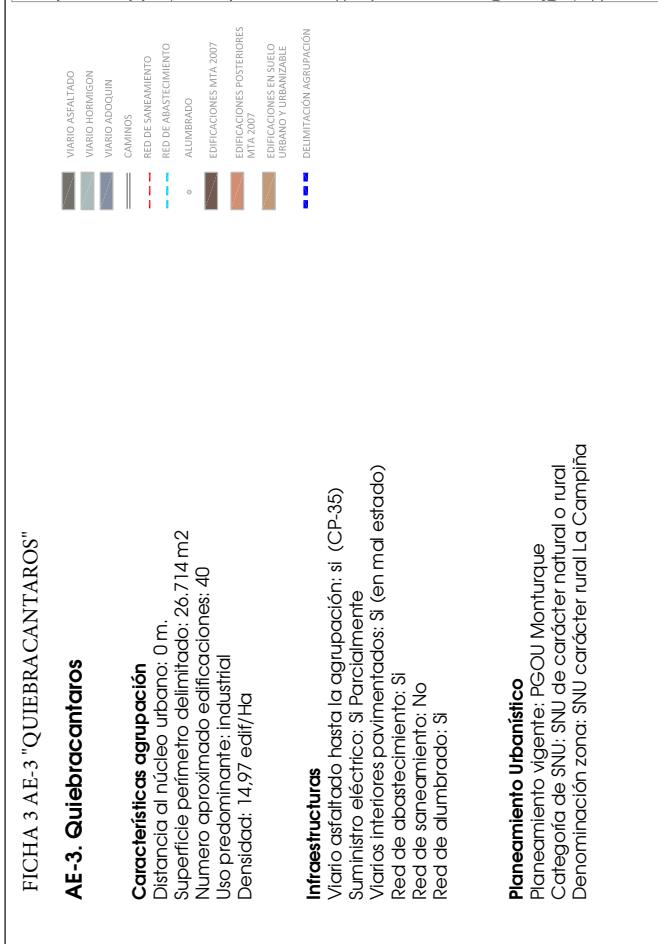
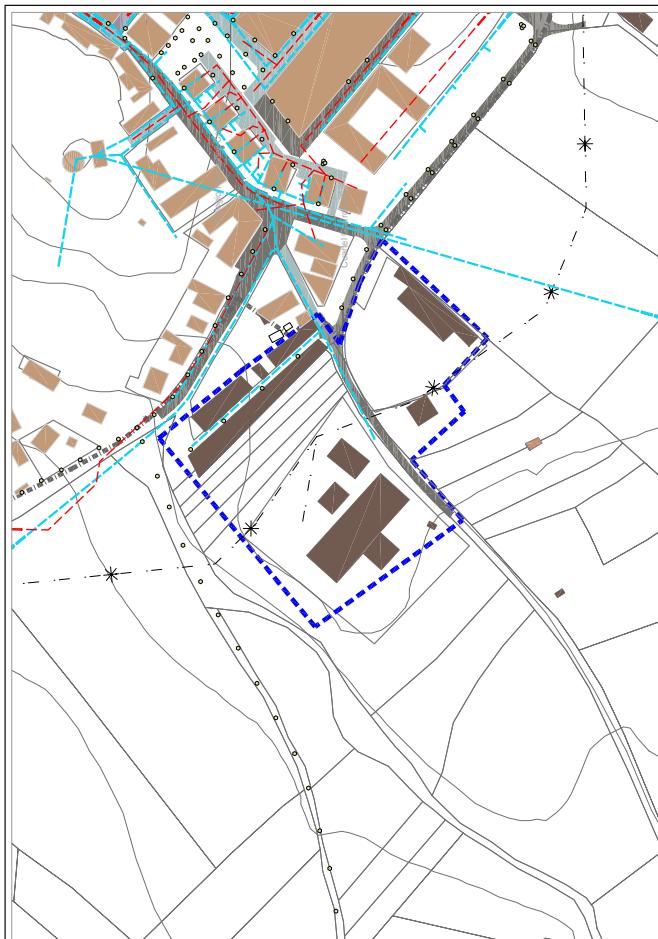
- Por último, han aparecido una serie de edificaciones, resultado de ulteriores desarrollos, por un lado al nordeste del núcleo, ligado igualmente a la parcelación en torno al río Santa María, en terrenos fértiles de huerta, así como al sur del núcleo de población, próximo al Arroyo Hondo, en una parcelación reciente con clara intención de asentamiento, que en 2004 ni siquiera contaba con edificación alguna; ambas distantes del núcleo de población, y que responde a procesos específicos de parcelación propios de los últimos años.



En las siguientes páginas se incluye una ficha de cada una de estas agrupaciones conteniendo la información sustantiva para su valoración como asentamientos, una vez se establezcan, posteriormente, los criterios para su identificación y delimitación.







Esc: 1:3000 Edificaciones e Infraestructuras

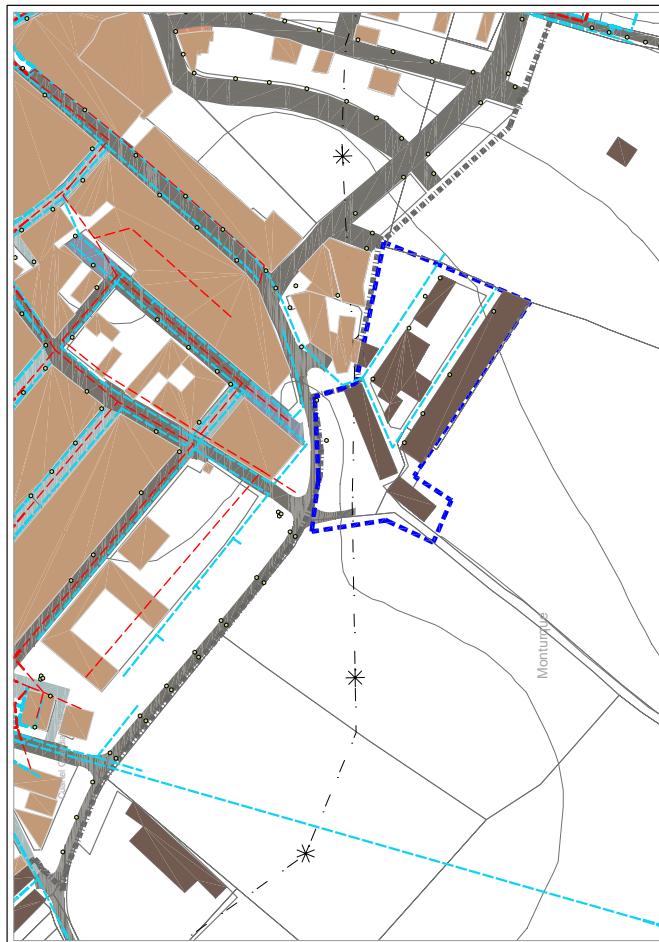
Esc: 1:5000

Esc: 1:13000

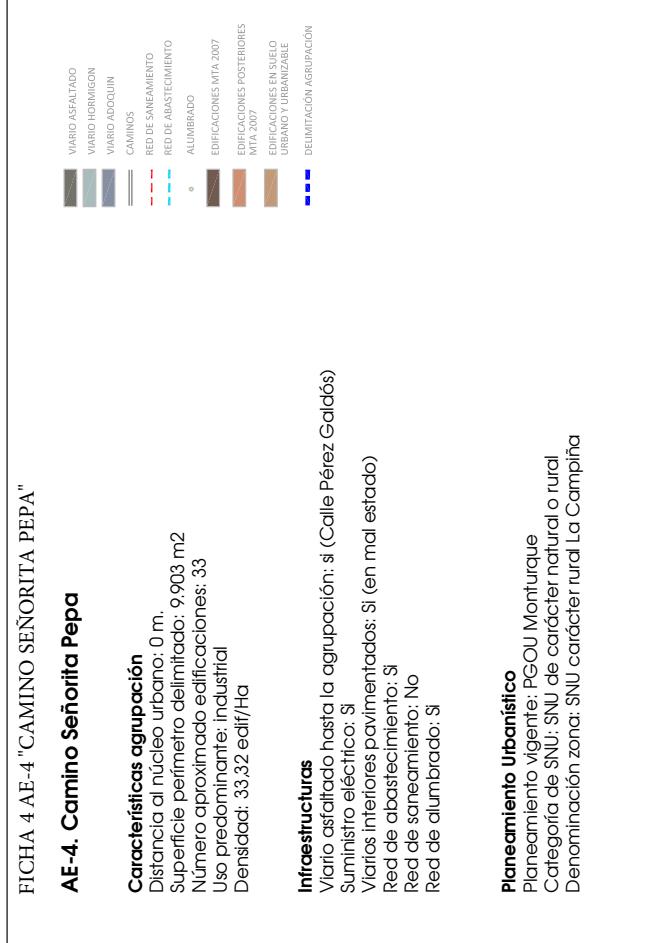
Edificaciones e Infraestructuras

Edificaciones e Infraestructuras

Edificaciones e Infraestructuras



Esc: 1:2500 Edificios e Infraestructuras

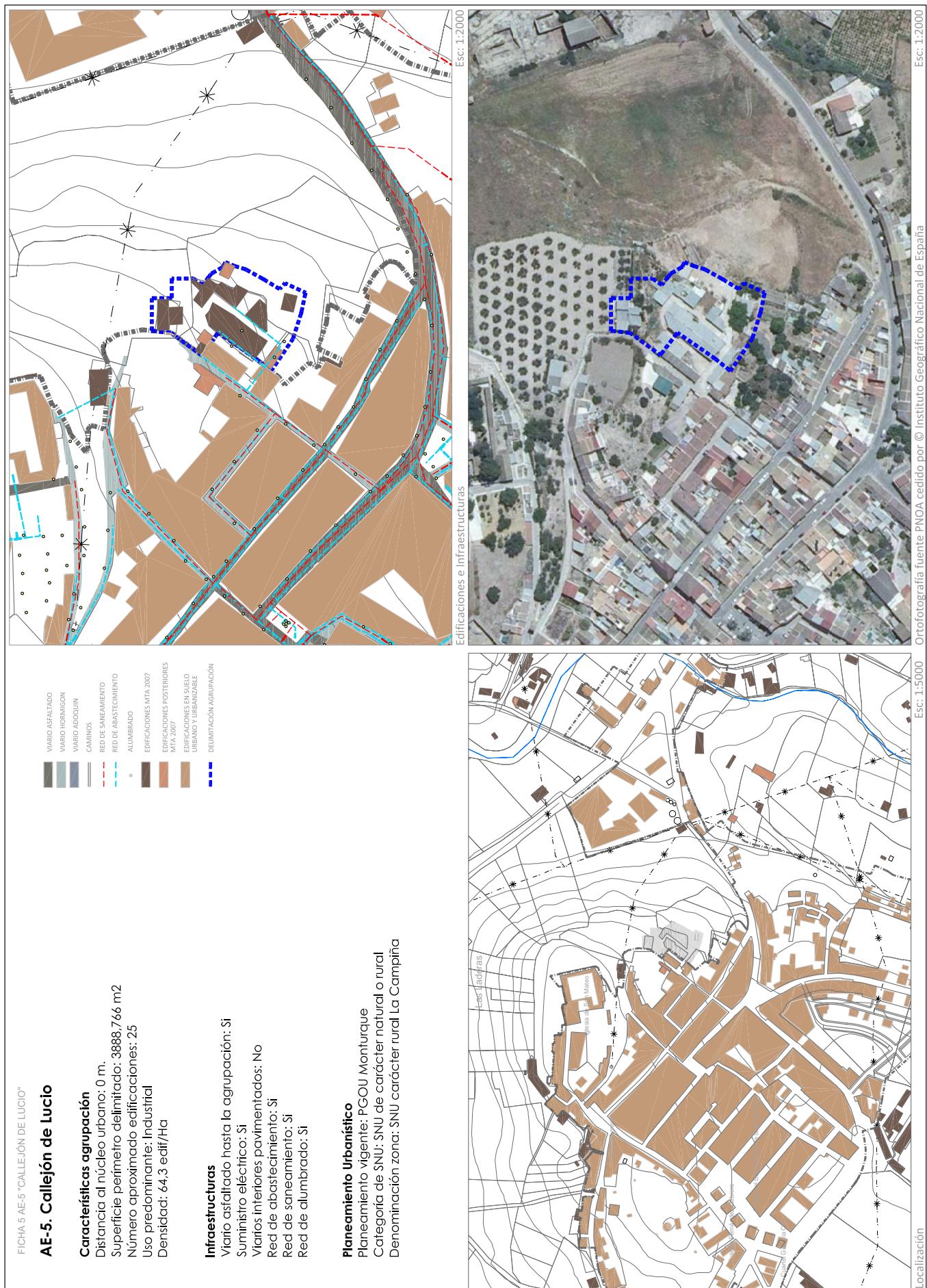


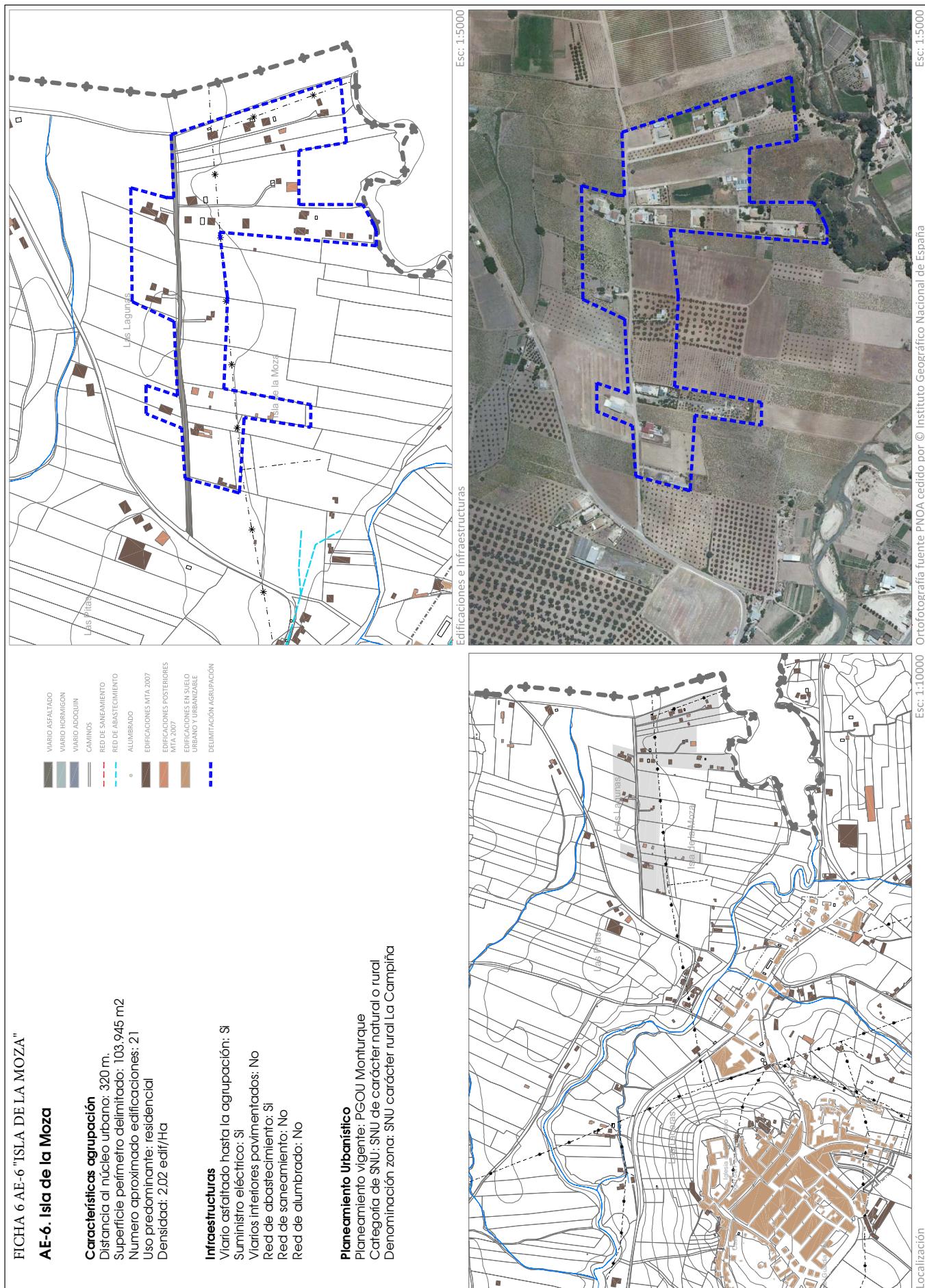
Localización

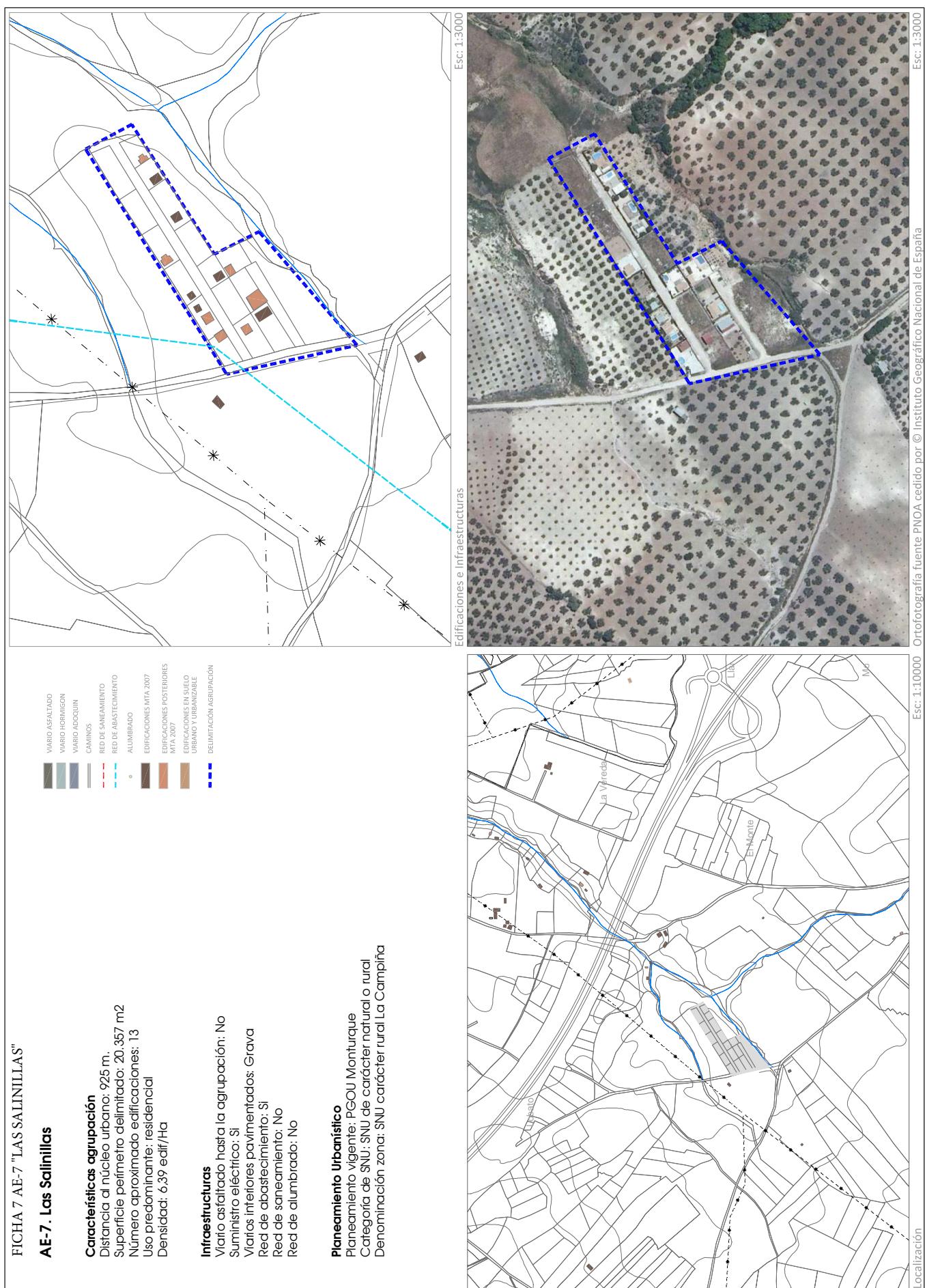
El documento ha sido firmado electrónicamente. Para verificar la firma visite la página <http://www.dipucordoba.es/bop/verify>

Esc: 1:5000

Ortofotografía fuente PNOA cedida por © Instituto Geográfico Nacional de España







## **6. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS. VALORACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS.**

### **6.1. 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

### **6.2. 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.

Este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma 4<sup>a</sup>), 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 mide 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 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 edificadorias inferiores a 10 edificaciones por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión. Por su parte, para densidades edificadorias 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 pueda identificarse bien por su uso, tipología 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 arquitecto técnico municipal. 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 diferencian 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 60 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 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 constituyen o no asentamiento.

#### **AE-1 N-331**

Como ya hemos comentado, como continuidad de la zona de uso terciario que las Normas Subsidiarias recogían en torno a la N-331 se han ido incorporando nuevas edificaciones en torno a la nacional, y en cierta manera, en coherencia con el crecimiento urbano existente, que viene a poner en valor la inmediatez de las conexiones, así como la cercanía al núcleo, de los elementos, preferentemente de carácter industrial, que se han ido implantando. Con la instalación de ACORSA (actualmente DCOOP), mediante la autorización de uso obtenido a través de la Consejería de Obras Públicas de fecha 06-03-1981, expediente 1363, que viene a colmatar gran parte del ámbito, y por otro lado, al ser suelos próximos al núcleo, y por ende muy parcelados, se ha favorecido la implantación de múltiples actividades en la zona.

La agrupación no responde a una parcelación ordenada expresamente para su ocupación, si no que ha sido el resultado natural de la ocupación de las parcelas existentes, ya muy fraccionados, y accesibles de forma directa desde la propia nacional.

Aplicando los criterios de identificación de asentamientos establecidos por la Normativa Directora, se analiza lo siguiente:

- En cuanto a la definición de ámbitos agrupados entre sí, la Normativa aplica el criterio objetivo de densidad de edificaciones cuando el uso predominante es residencial.

Sin embargo, cuando el uso predominante es distinto, como en este caso, donde sólo se percibe una vivienda, la Normativa no establece un criterio de densidad específico, si no que considera como necesario la viabilidad de implantación de servicios y dotaciones comunes de forma sostenible. Esta situación se da sobre el ámbito por dos cuestiones: como ya se ha indicado, porque resulta coherente con el crecimiento urbano ya patente en torno a la N-331, al contar con una vía principal de acceso como es la propia N-331, y porque si bien la densidad no es excesiva, la dimensión de las edificaciones existentes, al ser el uso predominante industrial, implica una amplia ocupación del suelo, por lo que podría entenderse su implantación como sostenible.

- En cuanto a la estructura urbana, la implantación planteada es continuidad de la ya existente como suelo urbano en torno de la N-331, vertebrando como eje principal la nacional, que jerarquiza la comunicación del ámbito, así como la de futuros desarrollos.
- En referencia a la capacidad de generar actividades urbanas, en cuanto a la demanda de servicios y dotaciones comunes, si bien no hay un referente de la capacidad de habitantes existentes, al tratarse de un ámbito de uso prácticamente industrial, dada la dimensión de la implantación en la zona, así como la continuidad con el suelo urbano, se considera capaz de generar demanda de dotaciones y servicios comunes.

Por tanto, se considera adecuado la inclusión de la AE-1 N-331 en el conjunto de asentamientos urbanísticos del término de Monturque.

#### **AE-2 VEGA RÍO CABRA**

Al igual que otras de las agrupaciones en SNU de Monturque, nos encontramos ante una agrupación de pequeña dimensión, apenas 2 Ha. Sin embargo, es la agrupación a analizar con el conjunto de edificaciones (incluido en Colegio Público a día de hoy sin uso) más antigua de Monturque.

Su análisis como asentamiento, y no como Hábitat Rural Diseminada, viene marcado por dos valoraciones:

- Por un lado, el no reconocimiento de la misma por parte de las Normas Subsidiarias de Monturque.

Como se indica en la Memoria Informativa del documento, el municipio de Monturque contó en otros tiempos con hasta seis entidades menores de población que absorbían algo más de la 1/5 parte de la población. A fecha de las Normas Subsidiarias ya se apreciaba una reducción considerable de dicha población, de forma que el censo establecía en 1991 una población de 1.717 habitantes en el núcleo frente al resto ubicados en diseminados de 2.005 habitantes censados. Sin embargo, gran parte de ellos (105 habitantes) se ubicaban en Los Llanos, ámbito que las Normas Subsidiarias ya recondujo urbanísticamente en su ordenación. A día de hoy, la población de diseminados según los datos del SIMA de 2015, se ha reducido considerablemente, pasando a contar con 79 habitantes de población, lo cual refleja y viene a contribuir la postura de obviar la agrupación como hábitat rural diseminado.

- Por otro lado, si bien se observa que originariamente eran edificaciones al servicio de la explotación agrícola, por la proximidad de las zonas de huerta del Río Cabra, no pueden entenderse ya como ámbito de "identidad propia y marcada autonomía", ya que se encuentran prácticamente colindante a los suelos urbanos del municipio en el entorno de la N-331, y conectados con ellos a escasos metros mediante la CP-185. Por lo que no cabría entenderse por tanto, como Hábitat Rural Diseminado.

Cabe indicar, por otro lado, que la zona se encuentra parcialmente dentro de la categoría establecida por la Adaptación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Valores Agrícolas: Vega del Río Cabra, pero que, desde el Decreto 2/2012, así como desde la Orden de 1 de marzo de 2013, esto no lleva implícito necesariamente la exclusión de la agrupación como un posible asentamiento urbanístico, por lo que procedemos a su análisis:

- En cuanto a la agrupación de las edificaciones, no encontramos en un ámbito de uso predominantemente residencial y cuya densidad queda por encima de los 10 viv./ha.
- En cuanto a la posesión de estructura urbana, las edificaciones se desarrollan en torno a la CP-122, que vertebría toda la ordenación, así como a un camino paralelo a ésta. Parece por tanto, contener una ordenación apropiada.
- Y en cuanto a la capacidad de generar actividad urbana y por tanto demanda de servicios y dotaciones comunes, si bien queda lejos el valor de referencia de entre 60 y 100 viviendas, dada la proximidad al núcleo, así como su posible capacidad de integrarse urbanísticamente a éste, se considera adecuada su capacidad dotacional.

Por lo tanto, se estima que la agrupación AE-2 Vega Río Cabra queda incluida dentro del conjunto de asentamientos urbanísticos del municipio de Monturque.

#### **AE-3 QUIEBRACANTAROS, AE-4 CAMINO SEÑORITA PEPA Y AE-5 CALLEJON DE LUCIO**

Se procede al análisis conjunto de estas tres agrupaciones de edificaciones, ya que las tres parten de una situación morfológica y de usos similar, y se desarrollan urbanísticamente de forma parecida.

Ya desde las Normas Subsidiarias, en su memoria justificativa, se hacía referencia a la aparición de "numerosas cocheras y almacenes destinados a maquinarias agrícolas", y que desde las propias Normas se apostaba por encauzar tales usos, cuya necesidad derivada de la explotación agrícola no era cuestionable, hacia unas zonas concretas compatibles con el modelo de desarrollo urbano previsto.

Lejos de conseguir dicho encauzamiento hacia una ordenación integradora, las agrupaciones, a raíz del estudio de las ortofotos de las distintas épocas, han ido a más, con un mayor número de edificaciones, y sin conseguir una adecuada integración con la trama urbana existente.

La agrupación AE-3 Quiembracantares, desarrollada a principio de los ochenta, consiste principalmente en conjunto de cocherones que se originan al suroeste del núcleo de población, en el cruce de la CP-35 con la prolongación de la calle de Moriles. Se estructuran en una calle, con pendiente negativa al norte, de escasa anchura (5,75 m.), a la cual se accede desde la CP-35 y da salida a la calle de la Fuente Nueva. En torno a dicha calle se implantaron un conjunto de cocheras de pequeñas dimensiones, con una parcelación excesiva, y que no responde a una tipología lógica de edificación. Dada la proximidad de otras edificaciones a dicha calle, se han incorporado también a la agrupación.

La agrupación AE-4 Camino de la Señorita Pepa, ubicada al sureste, tiene un desarrollo algo posterior a la AE-3, a raíz de las ortofotos aportadas, entre mediados y finales de los años 80. Consiste en la formación de dos calles, en dirección noroeste-sudeste, con pendiente negativa al sudeste, y enlazadas entre sí igualmente al sudeste, mediante una calle transversal, conformando una manzana, y conectadas al noroeste con otra vía que a su vez comunica, dando entrada y salida, con la calle Pérez Galdós. A diferencia de la AE-3, las divisiones del terreno son algo superiores, entre 100-150 m<sup>2</sup>., y el uso más variado, con alguna actividad industrial, y alguna otra vivienda, a parte de las cocheras ligadas a la actividad agrícola. Morfológicamente, se configura como un añadido sin conexión coherente con la trama urbana existente.

Con respecto a la AE-5 Callejón de Lucio, ubicada al nordeste del núcleo, partimos de una situación similar a las anteriores, en cuanto a morfología, crecimiento y uso. Si bien, las Normas Subsidiarias recogen las primeras edificaciones que fueron desarrollándose en continuación de la calle Tetuán, dentro del SUNC/ARI/4 definido por la Adaptación. Desde finales de los 80 comenzaron a aparecer nuevas edificaciones, en una serie de calles paralelas a ésta que han acabado albergando un nutrido grupo de edificaciones. En este caso, la limitación del crecimiento viene forzada por la fuerte pendiente de la ladera ubicada al este. Las edificaciones tienen un uso principal de cocheras ligadas a la explotación agrícola, aunque también aparece alguna actividad industrial.

En cuanto al análisis referente a la formalización de los asentamientos urbanísticos, se establece lo siguiente:

- En relación con la definición de ámbitos agrupados entre si, como ya se ha indicado, la normativa no establece un criterio de densidad específico. Las tres agrupaciones se encuentran por encima de las 10 edif./Ha que establecería la Normativa para el uso residencial, ofreciendo un grado de compacidad y ocupación elevado en los tres casos. Se ha tomado como criterio, dada la pequeña dimensión de las edificaciones existentes, similares en planta a la tipología de viviendas adosadas, utilizar los mismos valores de densidad que la Normativa establece para el uso residencial, por lo que las tres agrupaciones se consideran en este sentido viables como asentamientos, de cara a entenderse como sostenibles la implantación de servicios y dotaciones en ellas, que en cualquier caso, dada la colindancia con el núcleo, parecen ciertamente viables.
- En relación con la posesión de estructura urbana, las tres agrupaciones se configuran en torno a un conjunto de viarios que permiten la comunicación con el resto del núcleo, a pesar de que su firme y tamaño no serían idóneos para una correcta ordenación del ámbito. En general cuentan con alguna infraestructura básica, y la tendencia lógica de las agrupaciones sería a incluirse, dentro de ámbitos más coherentes en cuanto a ordenación urbanística se refiere, como parte del desarrollo urbano futuro.
- Y en relación a la capacidad de generar actividades urbanas, y por tanto, demanda de servicios y dotaciones comunes, si bien no se fija desde la normativa unos valores concretos para el uso existente, dada la colindancia al núcleo de población de las tres agrupaciones, su capacidad de integración, que se bien en ninguno de los tres casos es idónea, actualmente mantienen conexiones viarias, su alta densidad edificatoria, así como la presencia de alguna infraestructura básica, se entiende como viables para su consideración como asentamientos urbanísticos.

Por lo tanto, las tres agrupaciones se consideran apropiadas para su inclusión en el conjunto de asentamientos urbanísticos.

#### **AE-6 ISLA DE MOZA**

Ubicada al norte del Río Santa María, al nordeste del núcleo de población, se trata de una agrupación cuyo ámbito contiene una amplia segregación parcelaria, resultado de la fertilidad de los suelos, así como de su proximidad al núcleo, que ha favorecido la aparición de nuevas edificaciones en la última década. Si bien, el ámbito ya contaba con alguna edificación de uso meramente agrícola desde los años 50-70, como se aprecia en los ortofotos, ha sido principalmente a partir del 2000 cuando se observa la proliferación de viviendas en la zona.

Las divisiones del terreno se estructuran en torno a un camino, con salida desde la CP-122, con una dirección este-oeste, que actualmente se encuentra asfaltado, y que se comunica más adelante con la A-342 que une Monturque con Cabra. Al sur de dicho camino principalmente comunican, o bien las parcelas que cuentan con las edificaciones directamente, o bien otros caminos secundarios, con dirección norte-sur, sobre los que aparecen más edificaciones. Se aprecian la aparición de otras edificaciones al oeste de la CP-122, que se han dejado fuera del

ámbito, para concluir un análisis más adecuado, pero que responden a una situación similar a la de esta agrupación.

Se procede, por tanto, al análisis de dicha agrupación:

- En cuanto a su consideración como ámbito territorial consolidado por agrupación de edificaciones próximas entre sí, en aplicación del criterio establecido por la Normativa, se obtiene una densidad edificatoria inferior a 5 viv./ha., en concreto 2,02 viv./Ha, por lo que, actualmente, no es viable la implantación de dotaciones y servicios comunes. Dado que la agrupación no es próxima ni forma parte de la estructura del núcleo urbano, no es posible, por tanto, su integración al mismo.
- En cuanto a la posesión de estructura urbana, se aprecia que reúne algunas características básicas que permitirían el desarrollo futuro de una urbanización coherente, por lo que en este apartado se entiende adecuado como asentamiento.
- Y en cuanto a la capacidad de generar actividades urbanas, con demanda de servicios y dotaciones comunes, en aplicación del criterio de la normativa, nos encontramos con un número de edificaciones por debajo de los parámetros establecidos de 60 viviendas, en concreto 21, y dado que la agrupación carece de la posibilidad de integrarse en la estructura urbana del núcleo debido a su lejanía, no se considera viable la consideración de asentamiento en este apartado.

Por tanto, se estima que la agrupación AE-6 Isla de Moza, no debe formar parte del conjunto de Asentamientos Urbanísticos del Municipio de Monturque.

#### **AE-7 LAS SALINILLAS**

Agrupación de viviendas ubicada al sur del núcleo urbano. Según conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, y tras comprobar los ortofotos anteriores a 2001, se observa que originariamente el uso al que se destinaba el terreno era de salinas de las aguas que se recogían del río Salinillas. A partir del 2004, se observa la aparición de un proceso parcelario, con la creación de dos nuevos viarios perpendiculares al camino que le da acceso.

Desde 2004 a 2014 se ha colmatado el proceso con la aparición de viviendas en torno a ambos viarios. La agrupación, por tanto, procede de un proceso de parcelación intencionado y ordenado, que a día de hoy se encuentra ocupado en buena medida.

Analizando la agrupación, se aprecia lo siguiente:

- En cuanto a la conformación de agrupación de edificaciones próximas entre si, la densidad de vivienda es de 6,39 viv./Ha, interior a 10 viv./Ha., pero superior a 5 viv./Ha.

A priori, dado que cuenta con parte de las infraestructuras básicas, como es electricidad y abastecimiento de agua, podría tener cabida desde este punto de vista, sin embargo, pasamos a analizar los puntos siguientes y según los resultados se hará un mayor análisis de este apartado.

- En cuanto a la capacidad de poseer una estructura urbana, si bien no podría integrarse con el núcleo de población, ya que se ubica a 1 km. De éste, su morfología, con la creación de dos anchos viarios que permite el acceso a las parcelas, resulta coherente con un desarrollo formal más o menos idóneo.
- Y en cuanto a la posibilidad de generar demanda de servicios y dotaciones comunes, nos encontramos actualmente con un total de 13 viviendas, muy por debajo de las 60 mínimas establecidas en la normativa. Dado que no es posible su integración en el núcleo urbano, al ubicarse a 1 km. de éste, no sería viable como asentamiento en base a este criterio.

Por tanto, la agrupación AE-7 Las Salinillas no se considera apropiada para incorporarse al conjunto de Asentamientos Urbanísticos de Monturque.

#### 7.- CONCLUSIÓN.

Por lo anteriormente expuesto, cabe señalar que de las agrupaciones de edificaciones analizadas, las agrupaciones AE-1 “N-331”, AE-2 “Vega Río Cabra”, AE-3 “Quiebracantares”, AE-4 “Camino Señorita Pepa” y AE-5 “Callejón de Lucio”, se identifican en el presente Avance como **asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable**, quedando por tanto fuera de al identificación como tales la AE-6 “Isla de la Moza” y AE-7 “Las Salinillas”

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

En Montilla, abril de 2015

Fco. Javier Ponferrada Galán

Arquitecto

## 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 60/2010, 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 2/2012), 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 señalando 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 universal 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 improcedencia del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación cuando concurre 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 60/2010).
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, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.
  - d) Que la edificación esté integrada en una 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.

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 procedería 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 POTSURCO establece algunas determinaciones en suelo no urbanizable, que provocarán que el instrumento de planeamiento urbanístico municipal considere las zonas afectadas por aquéllas como suelo no urbanizable de especial protección. De estas determinaciones, sólo se extraerán las que en este momento son de aplicación directa, y por tanto, vinculantes para el propio planeamiento urbanístico, recogiéndose en caso de establecerse una doble alternativa de tratamiento urbanístico para ellas, el criterio consensuado con la Junta de Andalucía. Con este carácter, el planeamiento territorial indica que han de ser considerados por el planeamiento urbanístico municipal, como SNUEP, los siguientes:

Dentro del bloque C “Los recursos y los riesgos naturales y tecnológicos” del Plan, como Zonas de protección ambiental (artículo 60), las vías pecuarias y el dominio público hidráulico.

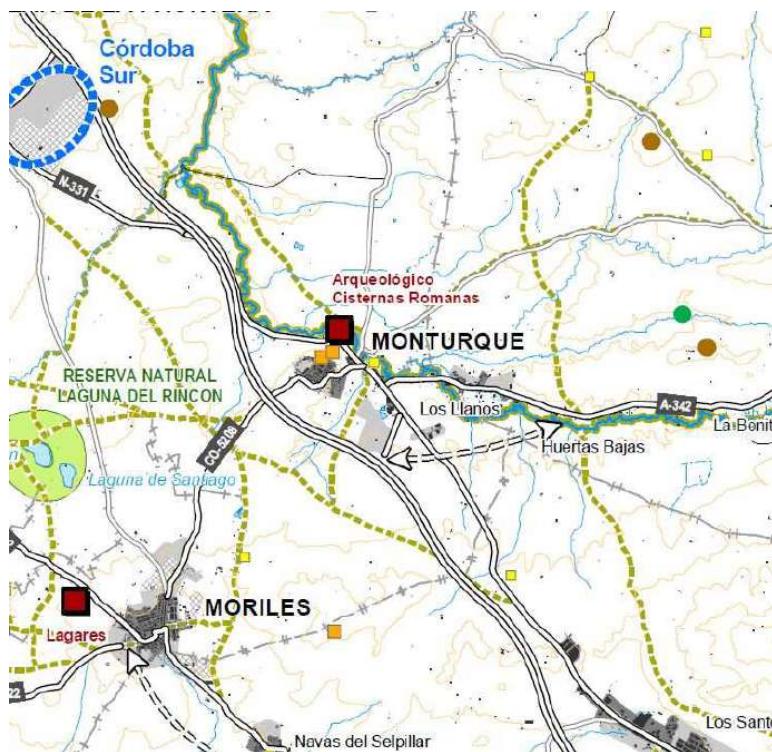


Imagen del Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POTSURCO

También dentro del bloque C “Los recursos y los riesgos naturales y tecnológicos” del Plan, como Zona de Protección Territorial, el Corredor Ecológico del Río Cabra (art. 64), y como Zona cautelar ante riesgo de inundación, la delimitada por éste correspondiente igualmente al Río Cabra (artículo 78.2).

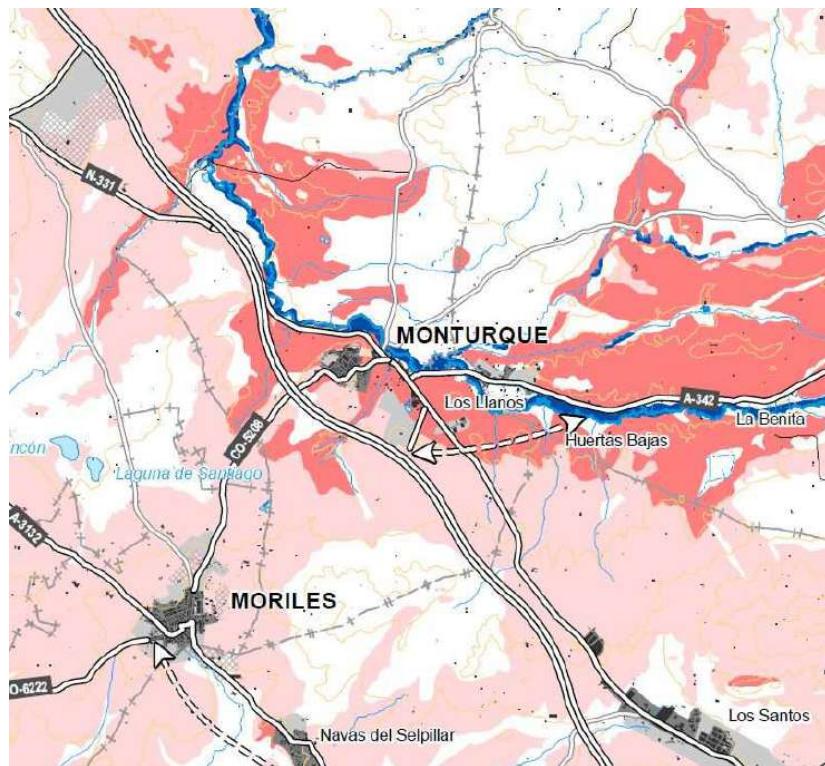


Imagen del Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO

Por otro lado, el planeamiento urbanístico vigente de Monturque, establece las siguientes categorías y zonas:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-LE):

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística: Cauces, Riberas y Margenes.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA (SNUEP-PT O SNUEP-PU):

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Valores Agrícolas: 1ª Calidad Denominación de Origen Montilla-Moriles.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Valores Agrícolas: Vega del Río Cabra.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística: Ladera Norte.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística: Barranco Arroyo Hondo.

- Suelo no Urbanizable de Especial Protección Arqueológica: Entorno del Castillo.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Recursos Culturales.

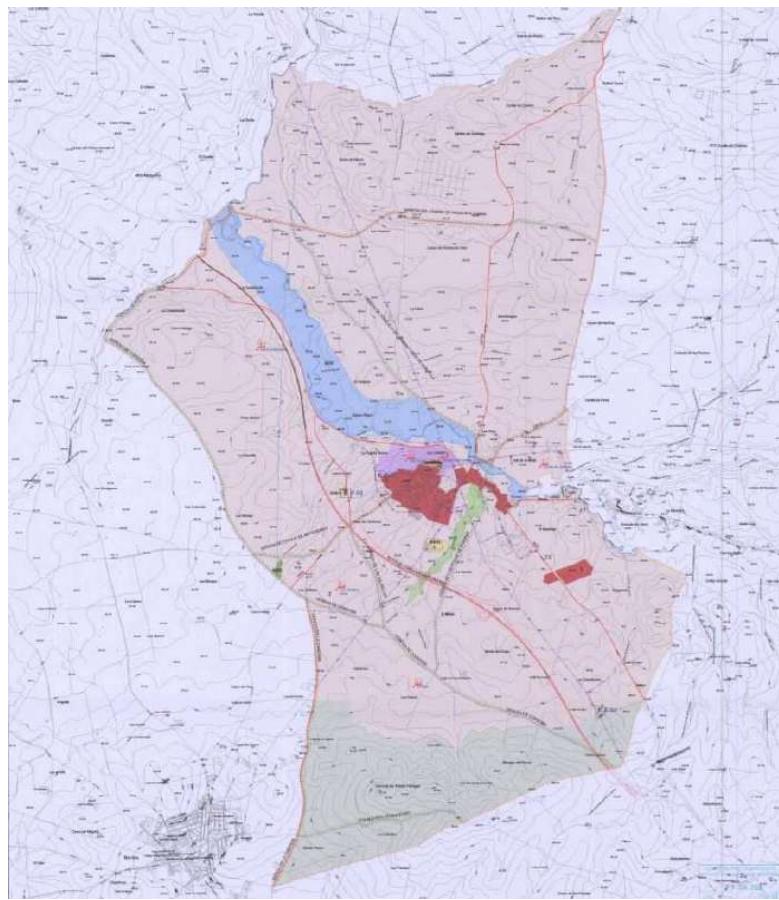


Imagen del PGOU del Plano de Ordenación Completa del término municipal

**b) Suelos destinados a dotaciones públicas.**

Al igual que se ha dicho en el punto anterior, tampoco procedería 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 existentes o para los que se ha establecido por el planeamiento urbanístico la oportuna reserva.

Desde el POTSURCO se extraen únicamente aquellas determinaciones que en este momento serían de aplicación directa, y por tanto, vinculantes para el propio planeamiento urbanístico, y que conforme al criterio de la Junta de Andalucía habrían de entenderse con el carácter de suelo dotacional, tal como se ha realizado en el punto anterior.

Queda así identificado, perteneciente al bloque A “Sistema de Articulación Territorial” del Plan, como Sistema Supramunicipal de Espacios Libres (artículo 32.1), el mirador ubicado al noroeste del núcleo de población, aunque para la delimitación concreto del ámbito deberá incorporarse desde el PGOU.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio reconoce los siguientes sistemas en suelo no urbanizable:

A.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

- SG-EQ Complejo Deportivo
- SG-EQ Cementerio Nuevo

B.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- SG-EL Parque Periurbano

C.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS:

- SG-TI Estación Depuradora de Aguas Residuales

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

Ni la LOUA, ni el Decreto, definen qué ha de entenderse por riesgo “cierto”. Ello obliga a realizar un entendimiento a los efectos que aquí interesan.

Se considera que existen tres supuestos de hecho que cabría englobar bajo el paraguas del concepto de riesgo cierto:

- a) Del literal del artículo 46.1.i) en relación con el art. 46.2.a) se colige que habría un primer supuesto relativo a aquellos terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales. Tales riesgos, cuando se encuentran acreditados en el planeamiento sectorial, constituyen una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En el PGOU no se recoge ningún suelo adscrito a dicha categoría de suelo en función de este criterio. Tampoco se tiene constancia de la existencia de documentos técnicos en materia de riesgos realizados por el correspondiente órgano sectorial que acrediten la existencia de zonas sujetas a riesgos naturales o de otra procedencia en el término municipal.
- b) El POTSURCO delimita en el Plano de Riesgos naturales y Tecnológicos distintas clases de riesgos naturales y tecnológicos y obliga (art. 78), en una serie de supuestos a su clasificación por los planes urbanísticos como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial. Tal como se ha visto anteriormente, el POTSURCO ha establecido en el municipio de Monturque una Zona cautelar ante riesgo de inundación correspondiente al río Cabra, lo que comportaría su

entendimiento como SNU de Especial Protección, aunque no venga recogida como tal en el planeamiento municipal vigente.

- c) Finalmente, se entiende que hay un tercer supuesto de zonas sujetas a riesgos en el que tampoco procedería el reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación: el de suelos en los que se sepa de manera fehaciente (normalmente porque hay constancia de un evento o episodio de riesgo acaecido) que son susceptibles de riesgos naturales o tecnológicos. Por ejemplo, una llanura de inundación de un cauce fluvial que se anega periódicamente; una ladera que se ha deslizado o ha sufrido un corrimiento de tierras, etc. En este supuesto, se entiende que estaríamos ante un supuesto de riesgos ciertos –aunque aún no acreditados- donde tampoco procede el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

En este sentido se ha realizado consulta al Ayuntamiento de Monturque, el cual ha informado de la inexistencia de zonas sujetas a riesgos distintas de las ya identificadas en el planeamiento territorial. Es decir, no se tiene constancia de la concurrencia de este tercer supuesto en el municipio de Monturque.

Ello no es óbice para realizar una llamada de atención sobre la conveniencia y necesidad de que en los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación se acredite, caso a caso, la inexistencia de riesgos ciertos 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.**

Procedería la verificación de este 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 tales las siguientes agrupaciones de edificaciones: AE-6 Isla de la Moza y AE-7 Las Salinillas.

En relación a estas agrupaciones de edificaciones, que no constituyen asentamiento urbanístico, interesa determinar si pudieran 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, habría que añadir que la parcelación urbanística es un concepto dinámico que requiere un contraste preciso en cada momento.

Ello 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 sin tener en cuenta los terrenos sobre los que se implantan o sobre si los mismos se han producido fenómenos de división o loteo, por lo que no pueden establecerse conclusiones sobre este aspecto, 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 al artículo 186 del PGOU, que define el concepto de "formación de nuevos asentamientos":

*"Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

*"Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano."*

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 Montilla, abril de 2015

Fco. Javier Ponferrada Galán

Arquitecto



avance de identificación y delimitación de asentamientos **urbanísticos** y ámbitos de hábitat rural diseminado en el suelo no urbanizable de **Monturque**



Ayuntamiento  
de **Monturque**



