

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera**

Núm. 3.629/2014

El Pleno del Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera en sesión plenaria celebrada el día 6 de mayo de 2014, aprobó definitivamente el Avance de Planeamiento para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos existentes en suelo no urbanizable de Aguilar de la Frontera (aprobado inicialmente en sesión plenaria celebrada el día 30 de julio de 2013 y expuesto al público durante un plazo de 30 días hábiles desde su publicación en el BOP número 156, de 7 de agosto de 2013, anuncio número 6.984/2013 y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento). El presente Avance Ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en el BOP, de conformidad con el artículo 70.2, de la Ley 7/85, de 2 de abril; pudiéndose interponer contra este acuerdo, Recurso Contencioso-Administrativo, a partir de la publicación del mismo en el BOP, en la forma y plazo que establecen las normas reguladoras de dicha jurisdicción ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Sevilla. A continuación se publica el texto completo del mismo.

"ANTECEDENTES

Con fecha 16 de mayo de 2013, se presentó el documento de Avance de Planeamiento para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los Ámbitos del Habitat Rural diseminado en el municipio de Aguilar de la Frontera. Este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el día 30 de junio de 2013 y publicado en el B.O.P. el 7 de agosto de 2013.

Durante el plazo abierto de exposición pública se presentó una alegación, al documento aprobado inicialmente, por parte de don Manuel Jiménez Aguilar.

El día 14 de noviembre de 2013, la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emitió el preceptivo informe sobre el documento.

Este informe recoge las siguientes consideraciones:

La documentación se considera adecuada y con el alcance y contenido especificado en la Normativa Directora.

En relación con los Asentamientos Urbanísticos y la denominada Agrupación de Edificaciones establece las siguientes consideraciones a tener en cuenta para la aprobación definitiva. Como son:

- Siguiendo el criterio de consolidación establecido en el Avance, se observan errores en el cálculo de la densidad edificatoria en los asentamientos: A-2, A-3, A-5, A-8 y A-13.

- Considera que el único asentamiento que se ajusta a los criterios establecidos en la Norma 3ª de las Normas Directoras del Decreto 2/2012, es el A-11 "Los Arenales-Cerro del gato", si bien dada su proximidad al núcleo urbano y la facilidad de integración en él, cabría considerar asentamientos a los denominados A-1, A-2, A-3, A-5, A-6, A-7 y A-12. En este sentido también se debería considerar asentamiento a la agrupación ag.4 "Polideportivo".

- Considera que el A-10 "los Arenales Cerro de las Conejeras" y la agrupación ag-2 "Los Arenales Centro", deberían considerarse, junto con el A-11 "Los Arenales Cerro del Gato", un único asentamiento.

- Los asentamientos A-8 "Los Lapachares Norte" y A-9 "Los Lapachares Sur", no reúnen las consideraciones para considerarlos asentamientos, pese a su proximidad entre sí. La misma consideración indica respecto al A-4 "El Aceituno" y el A-13 "La Cruz del

Fraille". Por lo que se deberían considerar como agrupación de edificaciones.

Con fecha 20 de enero de 2014, la oficina técnica del Ayuntamiento emite un informe en el que se recoge:

Tomar en consideración la totalidad de las consideraciones del Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, salvo la referente a Los Arenales, que deja para su justificación al redactor.

En relación con el anexo de Normas Mínimas de Habitabilidad el redactor deberá atender a las siguientes consideraciones:

- Según se especifica en el artículo 5 del Decreto 2/2012, se deberán regular las Normas Mínimas de habitabilidad y salubridad para los usos distinto al de vivienda.

- En relación con la altura libre mínima de suelo a techo se deberá considerar, dadas las características tipológicas de estas edificaciones, lo previsto en la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normas Directoras.

El redactor del documento, siguiendo las instrucciones y recomendaciones indicadas anteriormente, redacta el documento definitivo del Avance de Planeamiento para su aprobación. No obstante quiere aclarar que:

Respecto a las condiciones de salubridad para el total de las edificaciones ya se encuentran indicadas en el anexo II, de otra parte las edificaciones con un uso distinto del residencial no requieren normas mínimas de habitabilidad, ya que estas no son habitables.

Respecto al último punto, el redactor modifica las alturas mínimas por indicación del Ayuntamiento, pero recuerda que estas alturas mínimas ya están reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General. Por lo que piensa que estas Ordenanzas no pueden modificar determinaciones del Planeamiento General, y sí, como recoge el Decreto 2/2012, en ausencia de Plan general de Ordenación Urbanística o en el caso de que no se definan por el mismo, los Ayuntamientos mediante Ordenanza Municipal regularán las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan.

Nota: Se adjunta anexo con los referidos informes.

I. MEMORIA**1. Procedencia y Objeto del Documento**

Se redacta el presente documento de acuerdo con el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía, teniendo por objeto la delimitación de los asentamientos existentes, bien de carácter urbanístico, bien de hábitat rural diseminado, a los efectos de poder identificar las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable de Aguilar de la Frontera, y de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 3 del mencionado Decreto, someterlas a las acciones/procedimientos legalmente establecidos por la legislación urbanística aplicable:

R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (ámbito estatal).

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Y dentro de ésta, con rango reglamentario:

- Decreto 60/2010, Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

- Decreto 2/2012, ya referenciado.

- Con carácter orientativo, 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.

Habrà que tener presente que el planeamiento general (PGOU) de Aguilar de la Frontera no es muy antiguo, aunque precisa su adaptaci3n. El Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 20-10-2004, y publicado en el BOP el 29-11-2004. En 3l ya se recogían todas las parcelaciones urbanísticas existentes en esos momentos, excepto Los Arenales, que se sitúa en los t3rminos municipales de Aguilar y Puente Genil, posee una gran extensi3n, y siguiendo instrucciones de la Consejería se opt3 por no clasificarlos de urbanizable y dejarlo para una futura intervenci3n conjunta de los dos municipios. No obstante, y como se verà más adelante, los nuevos asentamiento han vuelto a proliferar en el municipio, siempre apoyados en las vías de comunicaci3n o en sectores de suelo urbanizable no desarrollado y en la cercanía al núcleo urbano.

El presente documento que debe ser considerado una Ordenanza Municipal, hasta que el Plan General de Ordenaci3n Urbanística determine el tratamiento que se le debe dar a cada uno de los asentamiento identificados en 3l, tiene un caràcter definitivo al objeto de poder identificar y tramitar las distintas edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable de acuerdo con el Decreto 2/2012 y sus Disposiciones Transitorias segunda y tercera.

Lo que permitirà determinar la situaci3n jurídica, artículo 3 Decreto 2/2012, de las distintas edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable.

2. Documentaci3n Utilizada

- Cartografía.

Cartografía vectorizada del ańo 2006, de todo el t3rmino municipal de Aguilar, a escala 1/10.000.

La cartografía anterior, en fichero raster, que fue la utilizada para la redacci3n del PGOU. Así como todos los datos recopilados durante la redacci3n del mencionado plan.

- Ortofotos. Escala 1/10.000, de los ańos:

1977 (parte sur) – 1980 (parte norte)

1984

1998

2002

2004

2006

2007

2008

2010

- Fotografías de vuelos aéreos, de los ańos:

1980, escala 1/25.000

1993, escala 1/20.000

- Inventario de Parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable en Andalucía.

- P.G.O.U. de Aguilar de la Frontera.

- P.O.T. del Sur de Córdoba.

3. Determinaciones que Afectan al Suelo no Urbanizable y a las Categorías de Protecci3n establecidas por el Planeamiento Urbanístico Vigente

3.1. Determinaciones del Plan General de Ordenaci3n Urbanística que afectan al suelo no urbanizable. Recogidas en los siguientes apartados del Plan:

Título VIII. Normas particulares para suelo no urbanizable.

Capítulo 1. Disposiciones comunes.

Capítulo 2. Normas de uso.

Capítulo 3. Normas de edificaci3n.

Capítulo 4. Condiciones para el suelo no urbanizable de especial protecci3n.

Capítulo 5. Condiciones para el suelo no urbanizable preservado por el planeamiento.

Capítulo 6. Condiciones para el suelo no urbanizable sometido a riesgos naturales.

3.2. Determinaciones que afecten al municipio de Aguilar y recogidas en el Plan de Ordenaci3n del Territorio del Sur de Córdoba. Y en especial las recogidas en el apartado de Normativa, Capítulo II: Ampliaci3n del Sistema de Asentamientos.

Artículo 14. Directrices para la ampliaci3n del sistema de asentamientos (D).

1. Los instrumentos de planeamiento general evitarán la clasificaci3n de nuevos suelos que no sean colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes. A estos efectos se consideran: a) Colindantes los crecimientos urbanos que est3n separados de los suelos ya clasificados por arroyos o ríos y/o elementos topográficos que desaconsejen su urbanizaci3n pero que puedan ser integrados en la ordenaci3n urbanística. b) No colindantes las nuevas extensiones separadas del suelo urbano o urbanizable por las autovías.

2. El planeamiento urbanístico general deberà garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificarà expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicaci3n y la viabilidad energ3tica para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administraci3n pública competente y las empresas suministradoras.

3. Los instrumentos de planeamiento general asegurarán la conservaci3n de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas urbanas y rurales, y garantizarán la preservaci3n de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

Artículo 15. Edificaciones y Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable y el Planeamiento Urbanístico (D).

1. Los Planes Generales de Ordenaci3n Urbanística delimitarán los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio y los susceptibles de integrarse en la ordenaci3n urbanística municipal. Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable no incluidas en dichos asentamientos se considerarán edificaciones aisladas a efectos de la normativa urbanística.

2. En ausencia de Plan General, o si 3ste no contuviera las determinaciones precisas, el Ayuntamiento elaborará un avance de planeamiento en el que se identifiquen los asentamientos urbanísticos del municipio.

3. Los Planes Generales de Ordenaci3n Urbanística, o su revisi3n total o parcial, previa elaboraci3n del inventario a que se refiere el artículo siguiente, incorporarán a la ordenaci3n urbanística los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que por el grado de consolidaci3n de las edificaciones o por su continuidad y conexi3n con la ciudad existente, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. A tal efecto, el planeamiento general establecerà el orden de prioridad en el desarrollo y gesti3n urbanísticos de los asentamientos.

4. La incorporaci3n a la ordenaci3n urbanística se producirà, en el marco de la legislaci3n urbanística, preferentemente, como suelo urbano no consolidado y, en caso de contigüidad con los núcleos urbanos existentes, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenaci3n Urbanística para el conjunto del municipio.

5. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenaci3n Urbanística considere conveniente la incorporaci3n como suelo urbanizable ordenado o sectorizado de asentamientos desvinculados de los núcleos existentes, dichos asentamientos deberán

presentar un grado de consolidación por la edificación superior al 50%, y cumplir, además, alguno de los siguientes requisitos: a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación. b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

6. Para los asentamientos desvinculados de los núcleos, el planeamiento general establecerá las medidas necesarias para garantizar su integración territorial, ambiental y paisajística, y para limitar su crecimiento e imposibilitar su extensión.

7. No procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica incompatibles con el régimen de aplicación.

b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, excepto los supuestos establecidos en el apartado 5 del artículo 61 de este Plan.

c) 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.

d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial y verificados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano competente.

Artículo 16. Inventario y Diagnóstico de Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable (D).

1. Los Ayuntamientos con motivo de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, elaborarán un inventario de todos los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de su municipio.

2. El inventario estará constituido por una memoria y los planos de información necesarios para recoger las siguientes especificaciones de cada asentamiento:

a) La situación y delimitación de su ámbito territorial.

b) El proceso histórico de su implantación.

c) La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general y territorial vigente.

d) Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

e) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

f) Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotadas, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

g) Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y dotación de energía eléctrica.

h) Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la parcelación.

i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

3. El inventario, en función de las especificaciones previstas en el apartado anterior, concluirá con un diagnóstico en el que justificadamente se deberán señalar los asentamientos urbanísticos que son susceptibles de integración en la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El inventario de asentamientos urbanísticos formará parte de

los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística. Dicho Plan General, para cada asentamiento susceptible de integración en la ordenación urbanística, deberá realizar un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica, que contemple todas las variables que puedan incidir en la viabilidad de la actuación.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá definir los esquemas de las infraestructuras generales en su término municipal necesarios para dotar a los asentamientos de los servicios básicos urbanísticos, especificando el orden de su implantación, la participación de cada asentamiento en el coste de las mismas y la forma de ejecución.

6. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá delimitar ámbitos homogéneos que incluya varios asentamientos urbanísticos que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

Artículo 17. Modulación de los Parámetros de Crecimiento en Asentamientos Urbanísticos susceptibles de integrarse en la Ordenación Urbanística Municipal (D).

1. Para la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, regirán las siguientes reglas:

A. Para el cálculo del crecimiento superficial se seguirán los siguientes criterios: a) No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado. b) Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística del asentamiento tras su incorporación al Plan General.

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional no computará la población atribuible a las viviendas edificadas ya existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, ni la que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan General.

2. Cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en parcelaciones urbanísticas existentes, con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación, no computará para el cálculo del crecimiento superficial ni poblacional los terrenos donde se sitúen las parcelas edificables objeto de la concentración, si tales terrenos se clasifican como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

3.3. También será de aplicación la legislación sectorial que afecte a cada uno de los posibles casos, en especial los situados en:

Suelo No Urbanizable de Especial protección por Legislación Específica.

- Dominio Público Hidráulico: Cauces y Riveras.

- Por Legislación Medioambiental: Vías Pecuarías.

- Por Legislación del Patrimonio Histórico: Yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural.

- Por Legislación de Infraestructuras del Transporte: Carreteras y Ferrocarriles.

- Por riesgos naturales: Avenidas e inundaciones.

Suelo No Urbanizable de Especial protección por la Planifica-

ción Territorial.

- Reserva Natural Laguna de Zoñar.
- Reserva Natural Laguna del Rincón.
- Paraje Natural Embalse de Cordobilla.

2.4. Otras determinaciones que afectan al Suelo No Urbanizable:

* Dotaciones, equipamientos, infraestructuras públicas o de interés público:

- Gaseoductos y Oleoductos.
- Líneas eléctricas.
- Abastecimiento de agua.

4. Criterios Adoptados para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

Los criterios seguidos son los indicados en la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del 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.

Así como las indicaciones realizadas por los informes de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y del Ayuntamiento de Aguilar de la Frontera.

En el Decreto 2/2012, define las edificaciones en SNU según la forma de ubicación, del siguiente modo:

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

Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

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

Los criterios y parámetros serán los establecidos en la Orden de 1 de marzo:

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

Para su determinación se deberá tener en cuenta la densidad edificatoria, que mide el grado de proximidad de las edificaciones. Para que resulte sostenible la implantación de dotaciones, esta densidad deberá ser elevada, por lo que en las Normativas Directoras se considera que no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para el desarrollo de actividades urbanas y constituir núcleo de población.

Para el caso de usos predominantemente residenciales, se considera que:

Para densidades inferiores a 10 viviendas/Hectárea, deberá justificarse la viabilidad de la implantación de servicios.

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.

Este caso es muy importante en la identificación y delimitación propuesta, ya que existen numerosos asentamientos unidos a sectores de suelo urbanizable no desarrollado. Por lo que pensamos que estos son perfectamente integrables en la ordenación urbanística.

Para el resto de los usos (industrial, terciario, turístico), la Normativa Directora no establece criterios de densidad, pero aconseja que se usen unos similares para el caso residencial.

En nuestro caso aparecen numerosos asentamientos con diferentes usos (residencial, industrial, almacenaje, pequeños talleres, etc.), por lo que también se emplea el criterio de consolidación, es decir las edificaciones que existen de cualquier uso respecto del total de las parcelas existentes, así como el de densidad edificatoria.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

No exige que los asentamientos identificados y delimitados posean ya estructura urbana, pero sí que tengan actitudes para implantarla para el caso de que se proceda a la ejecución de la urbanización según el planeamiento urbanístico.

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

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

Esto viene determinado por la magnitud que alcanza la 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).

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

4.2. Criterios para la identificación y delimitación de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

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

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la acti-

vidad agropecuaria y del medio rural. Esta vinculación, en su origen, es la nota predominante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, aunque en la actualidad 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.

2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse. Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos. Deben poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto de los núcleos de población existentes. Que estos no puedan ser integrados en la trama urbana, de tal forma que manteniendo sus características propias y su autonomía puedan enmarcarse en el medio rural en el suelo no urbanizable.

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

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

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

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

4.3. Criterios para la identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones.

En el documento se recoge la identificación y delimitación de lo que denomina "Agrupación de Edificaciones", que se define por las siguientes características:

Conjunto de edificaciones próximas entre sí, generalmente en una misma finca registral que se ha parcelado, a la que se accede desde un camino o carretera y que posee su propio viario interno de acceso a las distintas parcelas.

No alcanzan el grado de Asentamiento Urbanístico por su número y densidad, según lo establecido en los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012.

Su tratamiento deberá ser similar al de Vivienda Aislada en Suelo No Urbanizable.

Tabla resumen.

Definición	Condiciones
Asentamientos Urbanísticos	<ul style="list-style-type: none"> - Ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí. - Poseer estructura urbana - Generar actividades urbanas y la demanda de servicios:

- * Población > 200 hab.
- * Entre 60 y 100 vivdas.
- * Densidad, > 10 vivda/Ha
- O
- * proximidad al núcleo de población

Ámbitos de Hábitat Agrupación de viviendas con origen Rural Diseminado agropecuario y del medio rural

Agrupación de edificaciones Ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí. - No cumplen las condiciones para los Asentamientos Urbanísticos.

5. Características de los Asentamientos Identificados y Delimitados en el Documento

Tras el estudio y análisis de los distintos asentamientos y ámbitos, solo se han detectado Asentamientos Urbanísticos y lo que se denomina Agrupación de Edificaciones. Los posibles Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se ha desechado su calificación por motivos que más adelante se indican.

5.1. Clasificación.

Los asentamientos identificados se pueden clasificar por su ubicación y por su uso.

5.1.1. Por su ubicación.

Encontramos tres casos diferentes de asentamientos según su ubicación:

Los situados junto al suelo urbanizable previsto por el planeamiento.

Se ubican como prolongación de sectores de suelo urbanizable industrial, preferentemente, con edificaciones preexistentes y que aún no se ha desarrollado. Aprovechan los trazados del viario de estos sectores para prolongarlos y obtener de éste modo su conexión con el casco urbano. Aprovechando también sus infraestructuras.

Estos asentamientos, aunque no cumplan las condiciones de densidad, población o número de viviendas, se han identificado y delimitado ya que se piensa que en la Revisión del PGOU se modificarán los sectores existentes para anexionarse estas delimitaciones, dado que forman una continuidad de los sectores ya previstos y son integrables en la ordenación urbanística.

Este es el caso de los asentamientos delimitados en los planos e identificados como:

- A-2: La Fuentecita. Uso industrial.
- A-4: Las Cuadrillas Centro. Uso industrial.
- A-6: Avenida de Puente Genil. Uso industrial.
- A-9: La Mina. Uso residencial.

Los situados en las inmediaciones, cercanos pero no unidos, del suelo urbano y urbanizable.

Estos aprovechan las vías de comunicación carreteras y caminos, para apoyarse en ellos y conectarse de este modo con el núcleo urbano.

Estos son los casos de los asentamientos delimitados e identificados como:

- A-1: San Cristóbal. Residencial.
- A-3: San Rafael. Residencial e industrial.
- A-5: Las Cuadrillas Sur. Residencial.

Los alejados del núcleo urbano.

Este es el caso de los asentamientos delimitados en los Arenales, se encuentran entre 8 y 9 Km del núcleo de población. Estos asentamientos ya fueron identificados en la redacción de PGOU, pero se optó por clasificar el suelo de no urbanizable, dejándolo para posteriores Los Arenales.

Asentamiento urbanístico muy importante, se encuentra en el límite del término, lindando con el de Puente Genil, en el que también existe un asentamiento que da nombre al de Aguilar.

En Los Arenales se distinguen tres zonas:

La zona norte, A-7, Cerro de Las Conejeras, que constituye un asentamiento urbanístico con un gran número de viviendas (21), una gran superficie (33.092 m²) y una densidad de 6.35 viv/Ha.

La zona sur, A-8, Cerro del Gato, con 61 viviendas, una superficie de 100.747 m² y una densidad de 6.05 viv/Ha.

La zona centro, con una superficie de 129.540 m², 10 viviendas y una densidad de 0.77 viv/Ha. (ag-5)

Este asentamiento comenzó en la zona centro, y estaba formado por edificaciones aisladas sobre una parcela de gran superficie (entre 15.000 y 22.000 m²), con accesos desde la carretera. Al menos desde el año 1956 se tiene documentación de su existencia (ortofoto de 1956). Aunque en sus orígenes tiene similitudes con un Ámbito del Hábitat Rural Diseminado, no parece probable que se trate de un hábitat rural como lo define el Decreto 2/2012. Es en esta zona donde se crea y comienza el núcleo de los Arenales, unido al existente en Puente Genil que cuenta con escuela propia y otra clase de equipamientos.

Con posterioridad se crearon las otras dos zonas, con parcelas mucho menores y con una estructura más urbana, poseen calles y un único acceso desde la carretera.

Aunque en el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se propone su tratamiento conjunto como asentamiento urbanístico de las tres zonas, se ha optado por mantener la calificación propuesta en el documento primitivo por:

Los dos asentamientos identificados (A-7 y A-8) se encuentran alejados entre sí, separados por la zona centro (más de 600 metros) que posee unas características completamente distintas a la de estos.

Los asentamientos (A-7 y A-8) más bien podrían estar unidos a los existentes en el término municipal de Puente Genil, mucho más próximos a estos y con sus mismas características.

Por lo que en este documento se identifican y delimitan estos dos asentamientos y la agrupación ag-5, y considera que deberá ser el Plan General el que determine, junto con los asentamientos vecinos de Puente Genil, el tratamiento que se debe dar a al conjunto.

5.1.2. Por su uso.

No existe un uso claro casi en ningún asentamiento de los delimitados, si bien, en la mayoría, el uso es el residencial, existen varios de uso industrial. Aún también existen delimitaciones que comparten los usos residencial, industrial de pequeña industria y talleres, y algo muy extendido en Aguilar, el uso de la nave almacén.

Los de uso industrial son los que se ubican adosados a los sectores ya existentes, y que se han creado como una prolongación de ellos.

Los de uso residencial, si bien se encuentran muy próximos al suelo urbano y urbanizable, se separan de estos, pero quedando muy próximos. Los únicos alejados de estos suelos son los delimitados en Los Arenales.

Esta proximidad hace, en la mayoría de los casos, que sean integrables en la ordenación urbanística, por su proximidad al núcleo. Por lo que aún no cumpliendo determinadas condiciones se ha optado por su identificación y delimitación.

5.2. Otras agrupaciones edificatorias identificadas y delimitadas.

Existen otras agrupaciones edificatorias, de uso residencial y de cierta entidad, que no cumplen las condiciones de:

- Densidad.

Esta es inferior a 5 viviendas por hectárea.

- No poseen una estructura urbana clara.

- No reúnen las condiciones mínimas para hacer necesaria la implantación de servicios (200 habitantes o entre 60 y 100 viviendas).

- No se encuentran lo suficientemente cercanas al núcleo para que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística.

Se representan en las fichas a modo informativo.

En las fichas incluidas en el documento II: "Fichas", se indican las demás características de los asentamientos delimitados e identificados.

Estos asentamientos se identifican y delimitan en el plano número 2, a escala 1/10.000.

Aguilar de la Frontera, enero de 2014. Manuel Flores Llamas, Arquitecto.

Anexo I

FICHAS

(Se adjuntan al final ficha resumen para su publicación)

Fichas de los distintos asentamientos identificados y delimitados (A) y agrupaciones de edificaciones (Ag).

A-1 Aljamil; A-2 La Fuentecita; A-3 San Rafael; A-4 Las Cuadrillas Centro; A-5 Las Cuadrillas Sur; A-6 Avda. Puente Genil; A-71-A-73; Los Arenales-Cerro de las Conejeras; A-81-A-83; A-9 y A-10.

Ag-1 Aljamil La Tenería; Ag-2 El Aceituno; Ag-3 La Pachares Norte; Ag-4 La Pachares Sur; Ag-5 Los Arenales (Centro); Ag-6 Carretera A-304 km. 1; Ag-7 La Cruz del Fraile (Norte); Ag-8 La Cruz del Fraile (Sur) y Ag-9 Carretera N-331 km. 55,5.

Anexo II

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD

NORMATIVA

Objeto, Contenido y Alcance

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto principal establecer las condiciones mínimas que en materia de habitabilidad y salubridad deben reunir las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y de regularización de las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975. Según lo establecido en el artículo 5 del Decreto 202012, 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.

2. Se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando, sin necesidad de ninguna actuación material posterior, reúna las siguientes condiciones básicas:

a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.

b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.

c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.

d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad sin que se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.

e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. La aplicación de esta Ordenanza Municipal se realizará sin perjuicio del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) El cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la normativa de edificación vigente al momento de la fecha de la terminación de la edificación, con independencia de que en la certifi-

cación técnica exigida en el procedimiento de reconocimiento se acredite que las posibles incompatibilidades quedan debidamente justificadas con las medidas que se adoptaron cuando se construyó la edificación.

b) La aplicación de aquellas otras normas exigibles en todo momento que guarden relación con las condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad dictadas por otros organismos, entidades o Administraciones Públicas.

4. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones establecidas en materia de seguridad, habitabilidad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven a cabo.

Condiciones de Ubicación y Accesibilidad de las Edificaciones

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

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

Impacto Generado por las Edificaciones

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

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

Condiciones de Seguridad

1. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

2. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

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

4. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

Condiciones Mínimas de Salubridad

1. La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eli-

minación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

2. La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando el sistema de abastecimiento sea de carácter autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

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

Condiciones Mínimas de Habitabilidad y Funcionalidad

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², con el siguiente programa: La vivienda dispondrá como mínimo de estancia-comedor, cocina, dormitorio y cuarto de aseo (con ducha o baño, inodoro, lavabo y bidé). En las viviendas de menos de 30 metros cuadrados de superficie útil podrá unirse la cocina o el dormitorio a la estancia-comedor, pero no ambas a la vez. En las viviendas de más de un dormitorio habrá de completarse el programa con un vestíbulo. El cuarto de aseo no podrá comunicar directamente con la estancia-comedor ni la cocina.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

Dimensiones de patios.

a. Patio de ventilación: permitirá la inscripción de un círculo de 1,50 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 1 metro.

b. Patio de Luces: permitirá la inscripción de un círculo de 3 metros de diámetro en todo su desarrollo vertical, siendo la dimensión de cualquier lado del patio no menor de 2 metros ni de un tercio (H/3) de la altura del patio.

f) La funcionalidad deberá cumplir:

Dimensiones de las piezas:

La superficie mínima de la estancia-comedor será de 14 metros cuadrados, incrementada en 2 metros cuadrados por cada dormitorio adicional al primero.

La superficie mínima del primer dormitorio será de 10 metros cuadrados y la de los restantes, 8 metros cuadrados si son dobles y 6 metros cuadrados si son sencillos.

En caso de unirse el dormitorio a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 18 metros cuadrados.

La superficie mínima de la cocina será de 7 metros cuadrados, que pueden disminuir hasta 5 metros cuadrados si la vivienda cuenta con un lavadero de más de 2 metros cuadrados.

En caso de unirse la cocina a la estancia-comedor, la pieza habrá de tener una superficie mínima de 16 metros cuadrados.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser de 2,40 metros y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

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

Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

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

Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Si la edificación se dedica a usos distintos del residencial, deberá cumplir las condiciones establecidas en el Título VIII "Normas particulares para el suelo no urbanizable", del P.G.O. U. de Aguilar de la Frontera".

Aguilar de la Frontera, A 23 de mayo de 2014. El Alcalde, Fdo. Francisco Juan Martín Romero.

HOJA RESUMEN														
ASENTAMIENTO URBANÍSTICO	Localización Plano del Avance	Usos	Superficie (m ²)	Número de parcelas	Número de viviendas	Número de naves	Densidad (edif/ha)	Consolidación (%)	Origen (año)	Servicios Urbanísticos			Clasificación del suelo / Protecciones	
										Suministro eléctrico	Abastecimiento agua potable	Sanearamiento		Accesos
A-1 San Cristóbal	c/ San Cristóbal Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	11.759	20	8	0	6,90	40,00	2002 - 2006	Si	Si	Si	Desde Carretera Cementerio	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada Decreto 85/2001 Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
A-2 La Fuenteclta	c/ La Fuenteclta Plano nº 4, hoja 2-B	Industrial / Residencial	8.200	25	1	9	12,19	40,00	2002	Si	Si	Si	Desde calle La Fuenteclta	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
A-3 San Rafael	carretera CO-5211 Plano nº 4, hoja 2-B	Industrial / Residencial	5.960	11	5	4	15,10	81,82	1990	Si	Si	Si	Desde carretera CO-5211	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano Afectada protección de carreteras.
A-4 Las Cuadrillas "Centro"	Las Cuadrillas Plano nº 4, hoja 2-B	Industrial	12.354	33	1	20	16,99	63,64	2002 - 2006	Si	No	Si	Por calle sin asfaltar	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
A-5 Las Cuadrillas "Sur"	carretera CO-5212 Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	16.173	14	10	0	6,18	71,43	2002 - 2006	Si	No	No	Por carretera CO-5212	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Parte se encuentra en suelo No Urbanizable de especial protección por cauces fluviales. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano. Afectada por la franja de protección de carreteras.
A-6 Avenida, Puente Genil	Avenida, Puente Genil Plano nº 4, hoja 2-B	Industrial	21.232	28	0	19	8,95	67,85	2002	Si	Si	Si	Desde Avda. Puente Genil	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
A-7 Los Arenales Carro de las conajeras	carretera CV-297 Plano nº 4, hoja 3-B	Residencial	33.082	26	21	0	6,35	80,77	década 1990	Si	No	No	Por camino hasta CV-297	No Urbanizable, Valor Agrícola II.
A-8 Los Arenales Carro del Galo	carretera CV-297 Plano nº 4, hoja 3-B	Residencial	100.747	70	61	0	6,05	87,14	década 1990	Si	No	No	Por camino hasta CV-297	No Urbanizable, Valor Agrícola II.
A-9 La Miña	carretera N-331 Plano nº 4, hojas 2-B y 2-C	Residencial	45.860	28	18	0	3,93	64,28	2006	Si	No	No	Por N-331	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
A-10 Polideportivo	carretera A-304 Plano nº 4, hoja 2-C	Industrial / Residencial	9.850	13	10	0	10,15	76,92	2006	Si	No	No	Por camino	No Urbanizable, Valor Agrícola I. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES	Localización Plano del Avance	Usos	Superficie (m²)	Número de parcelas	Número de viviendas	Número de naves	Densidad (edif/ha)	Consolidación (%)	Origen (año)	Suministro eléctrico	Abastecimiento agua potable	Sanearamiento	Accesos	Clasificación del suelo / Protecciones
ag-1 Aljamil (La Teniera)	carretera CV-209 Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	12.988	9	6	0	4,63	66,67	2002 - 2006	Si	No	No	Por CV-209	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano Afectada por la franja de protección de cauces fluviales, carreteras y ferrocarriles.
ag-2 El Aceituno	El Aceituno Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	12.613	13	12	0	9,50	92,31	2002 - 2006	Si	Si	No	Desde antigua carretera	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano
ag-3 La Pachines "Norte"	carretera A-304 Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	12.060	10	6	1	5,80	70,00	2006	Si	No	No	Por carretera A-304	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-4 La Pachines "Sur"	carretera A-304 Plano nº 4, hoja 2-B	Residencial	15.600	24	17	0	10,90	70,84	2000	Si	No	No	Por carretera A-304	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-5 Los Arenales (Km.1)	carretera CV-297 Plano nº 4, hoja 3-B	Residencial	129.540	10	10	0	0,77	100,00	década 1960	Si	No	No	Por CV-297	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-6 carretera A-304	carretera A-304 Plano nº 4, hoja 2-C	Industrial / Residencial	10.698	8	2	4	5,61	75,00	2002 - 2006	Si	No	No	Por A-304	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Dentro del Entorno de Protección Paisajística del núcleo urbano Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-7 La Cruz del Fraile (Nbre)	carretera N-331 Plano nº 4, hoja 2-C	Industrial / Residencial	25.531	20	2	17	7,44	95,00	década 1990	Si	No	No	Por N-331	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-8 La Cruz del Fraile (Sur)	carretera N-331 Plano nº 4, hoja 2-C	Residencial / Almacenoje	15.595	12	7	1	5,16	58,33	década 1990	Si	No	No	Por N-331	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.
ag-9 carretera N-331 (Km.55.5)	carretera N-331 Plano nº 4, hoja 2-C	Residencial	27.750	15	9	0	3,24	60,00	década 1990	Si	No	No	Por N-331	No Urbanizable, Valor Agrícola II. Afectada por la franja de protección de carreteras.

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