

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba

Núm. 2.906/2015

El Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de marzo de 2015, aprobó definitivamente la Ordenanza Municipal para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y el Ámbito del Hábitat Rural Diseminado en Suelo no Urbanizable del municipio de Villafranca de Córdoba.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local se publica a continuación el literal de las Ordenanza aprobada:

#### 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 y doblamiento.
5. Análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable.
6. Definición y criterios para la identificación y delimitación de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y asentamientos urbanísticos. Valoración en la aplicación de los criterios.
  - 6.1. Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
    - A. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
    - B. Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
  - 6.2. Los asentamientos urbanísticos.
    - A. Definición de asentamientos urbanísticos.
    - B. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
  - C. Fichas
- 6.3. Valoración en la aplicación de los criterios.
7. Conclusión

#### PLANOS

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

#### 1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

##### 1.1. Objeto: Encuadre Legal, Redactores y Encargante.

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

Esta figura de "Avance" corresponde a la establecida por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante Decreto 2/2012), que en su artículo 4.2 establece que:

"En 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,..."

A pesar de su denominación, su objeto, contenido, alcance, tramitación y efectos son diferentes a los previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en

adelante, LOUA), para los "Avances de los instrumentos de planeamiento" (artículo 29.2), tratándose de una nueva figura instituida ex profeso por el Decreto 2/2012, sin antecedentes en la legislación urbanística previa.

El documento está redactado por Juan de Dios Sarazá Jimena, Geógrafo y Carmen Ruiz Aguayo, Asesora Jurídica, pertenecientes a la Unidad de Urbanismo del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, por encargo del Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba.

#### 1.2. Contenido Documental.

La regulación del Avance contenida en el artículo 4 del Decreto 2/2012, es muy exigua y, en lo relativo a sus contenidos, no precisa ninguna determinación. No obstante, 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.

En relación a estos aspectos, resultan importantes las determinaciones contenidas en la "Norma 1ª. Alcance y Contenido Documental del Avance". Conforme a dicha Norma el Avance 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.

Si bien el presente Avance toma como referencia la regulación y determinaciones de la Norma 1ª, no responde exactamente a su estructura, y por el contrario articula su contenido distinguiendo entre la documentación propia del objeto del Avance y aquella

otra que recoge el resto de información necesaria para los procedimientos de reconocimiento de 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 y poblamiento del municipio y su evolución.

-El análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones existentes en suelo no urbanizable en orden a delimitar los ámbitos de estudio para la aplicación de los criterios identificados de asentamientos.

-La justificación de los criterios adoptados por el Ayuntamiento en orden a la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, con explicitación del resultado obtenido en aplicación de dichos criterios.

b) Planimetría, integrada por:

-Plano de edificaciones en suelo no urbanizable

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

-Planos de evolución de la zona de vega y de los asentamientos urbanísticos sobre ortoimágenes.

c) Un Anexo, en el que se particulariza para el municipio de Villafranca de Córdoba 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

El objetivo fundamental del Decreto 2/2012, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

En este sentido, la identificación de las edificaciones que tengan el carácter de aisladas (según concepto del Decreto 2/2012, artículo 2.2.a), constituye uno de los requisitos fundamentales para poder desplegar en su totalidad el régimen aplicable a cualquier edificación en suelo no urbanizable.

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

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

Puede añadirse además, que tras la entrada en vigor del Decreto 2/2012, el reconocimiento de situaciones de asimilación al

régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, sólo podría abordarse después de realizar aquella identificación y en los términos habilitados desde el Decreto.

## 3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

El municipio de Villafranca de Córdoba se encuentra incluido en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba (POTAGLO), formulado por iniciativa de la -entonces denominada- Consejería de Obras Públicas y Vivienda y que se encuentra en fase de elaboración.

El procedimiento seguido hasta el momento presente por el POT de la Aglomeración Urbana de Córdoba ha tenido los siguientes hitos:

1. Febrero 2011: Diagnóstico Territorial Propositivo.

2. Febrero 2011: Audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por el ámbito del Plan.

3. Julio 2011: Decreto 242/2011, de 12 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Córdoba.

4. Febrero 2012: Avance de Ordenación. Documento para la participación municipal. Este documento constituye, hasta el momento presente, el último hito en el procedimiento técnico-administrativo del POT de la Aglomeración Urbana de Córdoba.

Es por ello por lo que se puede afirmar que en la actualidad el POTAGLO aún no ha alcanzado un nivel de desarrollo y tramitación suficiente para que pueda ser tenido en cuenta; en definitiva, el municipio de Villafranca de Córdoba no está afectado en la actualidad por ningún Plan de ámbito subregional.

Por su parte, el planeamiento urbanístico municipal vigente está constituido por los siguientes instrumentos de planeamiento:

-Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente con suspensiones el 7 de marzo de 1994, y sus distintas Modificaciones. De entre estas Modificaciones resulta destacable por su especial incidencia, la que aborda la ordenación y Normas Urbanísticas en Suelo no Urbanizable, aprobada definitivamente con suspensiones el 28 de julio de 2005, y cuya subsanación se aprobó definitivamente el 9 de noviembre de 2006.

-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento a la LOUA, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 11 de mayo de 2009.

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

## 4. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

### 4.1. Encuadre Territorial.

El término municipal de Villafranca de Córdoba pertenece a la provincia de Córdoba. Tiene una extensión de 58,5 km<sup>2</sup> y se localiza en la zona centro-oriental de la provincia, limitando con los siguientes municipios: al Oeste y Sur con Córdoba; al Norte con Obejo y Adamuz y al Este con El Carpio. Su núcleo de población se encuentra a 27 Km. de la capital provincial, a una altitud de 145 m.s.n.m.

El río Guadalquivir divide su término en dos partes prácticamente iguales. Dentro de la provincia de Córdoba, y sobre el eje que marca el río, se sitúa al Este de la capital. En el Término se distinguen tres zonas geográficamente distintas: la sierra, al Norte, el valle, en el centro a ambos lados del río, y al Sur, la campiña.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), Villafranca forma parte de dos de los 4 grandes dominios territoriales que delimita el Plan en Andalucía: Sierra Morena – Los

Pedroches y Valle del Guadalquivir.

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

En cuanto a su adscripción al sistema de Unidades Territoriales del POT, Villafranca pertenece al tipo "Unidades territoriales de los Centros Regionales", concretamente se inscribe en el Centro Regional de Córdoba y su entorno metropolitano, que forma parte a su vez del Sistema Polinuclear de Centros Regionales. De hecho, como ya se ha mencionado anteriormente, Villafranca se encuentra dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba, actualmente en fase de elaboración.

En cuanto a la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POT, Villafranca se encuentra en el primer "eslabón" del sistema: Ciudades de los Centros Regionales; es decir, en un ámbito de organización funcional de carácter metropolitano, que pivota en torno a la Ciudad de Córdoba.

#### MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA

Dominio Territorial: Sierra Morena, Vega del Guadalquivir y Campiñas Bajas.

Tipo de Unidad Territorial: Centros Regionales.

Unidad Territorial: Centro Regional de Córdoba.

Jerarquía Sistema Ciudades: Ciudad del Centro Regional de Córdoba.

La única entidad de población es la propia cabecera municipal cuya ubicación se encuentra en la zona centro del término municipal.

Considerando el término municipal en su conjunto y exceptuando el núcleo urbano como zona residencial y las vías de comunicación, la práctica totalidad del suelo tiene uso agrícola (59,90% aproximadamente) o forestal (32,19% aproximadamente). Los cultivos predominantes son herbáceos (trigo) en secano o regadío y en menor medida, cultivos leñosos de olivar. Además de en la agricultura, especialmente de regadío, la actividad económica del municipio se vincula a la fabricación de muebles de cocina y a un incipiente sector turístico y de ocio.

#### 4.2. Población y Poblamiento.

La situación de Villafranca, al pie de Sierra Morena, junto al río Guadalquivir y su fértil Vega, ofrece un lugar idóneo para la ocupación humana.

El casco urbano se ubica en la ribera derecha del río Guadalquivir y al pie de Sierra Morena. Su morfología urbana responde a los denominados "pueblos de llanura", pues carece de emplazamiento defensivo, ya que su fundación se produjo cuando la frontera entre cristianos y musulmanes se encontraba muy alejada, y por lo tanto la población se encontraba al abrigo de ataques.

Los primeros vestigios de poblamiento de estas tierras son restos arqueológicos que se remontan de época prehistórica: en lo que hoy ocupa su territorio se han encontrado hachas neolíticas y restos cerámicos superficiales de la Edad del Bronce y de la época ibérica.

Los romanos construyeron una calzada, la Vía Augusta, de la que hoy quedan algunos restos. La proximidad de la Vía Augusta, que trascurría por las inmediaciones de la ermita de La Soledad y paralela al río Guadalquivir, tuvo que favorecer el poblamiento de la zona.

Los materiales del período romano que han aparecido son inscripciones funerarias, una pequeña necrópolis en la finca "Los Linares" y sólidas cimentaciones de estructuras agrícolas. Así en el campo de Pontejón encontramos una pequeña presa semiderruida y en los pagos de los Mugrones, Huerta de la Diña y Lumbre-

ras, afloran sólidas cimentaciones, tégulas, cerámica común y terra sigilata.

La existencia de asentamientos visigodos en el territorio que ocupa la villa, está avalado por una sepultura de la época del rey Chindasvinto.

Tras la ausencia de datos de la época musulmana se cita por primera vez la "Aldea de Cascajar" en la época de la reconquista en el año 1264. El proceso de señorialización de El Cascajar lo inicia en 1358 Don Martín López de Córdoba, maestro de Calatrava, alcalde mayor de Córdoba y Camarero del rey Pedro I de Castilla, que compra las tierras de El Cascajar (ya entonces despoblado) a la Iglesia. Un año más tarde, el monarca concedió a Don Martín la fundación de un núcleo de población, en su heredad de El Cascajar, que recibiría desde entonces, por orden del monarca, el nombre de Villafranca. Para incentivar su población el monarca le otorga un privilegio para que pueda poblar el lugar con 50 vecinos exentos, es decir, unidades familiares libres de ciertos tributos. El texto de privilegio, que constituye al mismo tiempo una carta puebla, no se firma hasta junio de 1359. Antes de primero de mayo de 1360 el monarca queriendo agradecer los buenos servicios que le había prestado don Martín le concede un nuevo privilegio por el que aumenta de 50 a 100 el número de pobladores exentos.

Ya en época contemporánea, a mediados del S. XIX se produce una crisis demográfica como consecuencia de las epidemias y hambrunas que padecieron sus gentes. A partir de 1900 se inicia una lenta recuperación interrumpida por la Guerra Civil. En 1960 la población llegó a superar los 5.000 habitantes, descendiendo a partir de esa fecha como consecuencia de las migraciones. La población se estabiliza a partir de los años 80, y comienza un suave ascenso que se "dispara" en la primera década del S. XXI, como se aprecia en la tabla siguiente:

#### EVOLUCION DEMOGRÁFICA RECIENTE

Año	Habitantes
1996	3.777
1998	3.748
1999	3.689
2000	3.625
2001	3.626
2002	3.707
2003	3.702
2004	3.758
2005	3.893
2006	4.074
2007	4.231
2008	4.401
2009	4.552
2010	4.660
2011	4.752

En la actualidad la población de Villafranca de Córdoba, según datos del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2013, extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE), es de 4.876 habitantes, cifra muy próxima al máximo histórico mencionado de 5.000 habitantes.

A continuación se incluye una tabla que refleja la evolución demográfica de Villafranca de Córdoba en los últimos veinte años. Obsérvese el espectacular dato de evolución de la población de 2003 a 2013, que responde más que al incremento vegetativo de la población, a la atracción que ejerce el núcleo como lugar de residencia para personas que trabajan en la cercana Córdoba.

## EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA RECIENTE

Población en 1993:	3.669 h.
Población en 2003:	3.702 h.
Evolución población 1993-2003:	+ 0,8914%
Población en 2013:	4.876 h.
Evolución población 2003-2013:	+31,71%
Población núcleo urbano 2012:	4.595 h.
Población en diseminado 2012:	237 h.
Densidad de población:	83,35 h/km <sup>2</sup>

La población está concentrada fundamentalmente en el único núcleo que compone el municipio. Según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA), en el año 2012 (último disponible) Villafranca de Córdoba contaba con una población en núcleo de 4.595 habitantes, frente a los 237 empadronados en diseminado, suponiendo esta última población un 4,91% del total.

La densidad de población en el municipio es de 83 hab/km<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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 1.041 edificaciones. Cabe reseñar que de la información vectorial no se puede coleccionar 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 2010-2011 de la Junta de Andalucía. El objeto de este análisis no ha sido la búsqueda de la exactitud en el número total de edificaciones en el término municipal, sino chequear la existencia de nuevas edificaciones posteriores al MTA vectorial del 2007 en las zonas donde existe cierto agrupamiento de la edificación, ya que es en estas zonas donde dicha información puede ser relevante de cara al objeto del presente trabajo: determinar la existencia o no de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

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

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

a) En torno al 47% de las edificaciones (494) se localizan en una corona de 500 m. medidos desde el perímetro del núcleo urbano. Ese porcentaje aumenta hasta el 60% (623 edificaciones) si se amplía la distancia de la corona hasta 1 Km. del núcleo.

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

-El número y la densidad edificatoria en la zona de Sierra es bajísima, localizándose además la práctica totalidad de las edificaciones en el piedemonte de la Sierra. No existen agrupaciones de edificaciones.

-La densidad edificatoria en toda la mitad sur del municipio (al Sur del Guadalquivir), correspondiente a terrenos de Campiña Baja es baja y corresponde a explotaciones agrarias, a excepción puntual de varias actividades empresariales localizadas en un camino de servicio de la A4 y de algunas otras junto al suelo industrial. La distribución de la edificación es, en todo caso, muy dispersa.

-En la zona de Vega hay que distinguir dos situaciones diferenciadas: Por un lado, la de los Huertos Familiares, experiencia agraria llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización a partir de 1950, pero que con el devenir del tiempo se han ido transformando y en la actualidad, aunque no ha perdido completamente la actividad productiva agrícola, esta ha retrocedido notablemente mientras que, por el contrario, se ha producido un importante incremento en el número y densidad de edificaciones. Y por otro lado, la de los terrenos de vega situados al Oeste del núcleo urbano, terrenos que hasta el año 2001 mantenían un poblamiento disperso vinculado a la base agraria, pero que desde entonces han sufrido un proceso de densificación edificatoria mayormente vinculado a varios procesos de "micro-parcelación", a juzgar por las lotificaciones parcelarias aparentes (ver Plano 3). En esta zona de vega, no obstante, "sólo" se han contabilizado en torno a 125 edificaciones, sin que exista ninguna agrupación que alcance las 10 unidades.

-Finalmente, en la zona de olivar localizada entre la Vega y la Sierra, y más concretamente, en un ámbito situado al norte del núcleo urbano de Villafranca se aprecia una concentración de edificaciones vinculadas aparentemente a procesos de parcelación que, en algunos casos, han alcanzado un grado de consolidación importante, con agrupaciones de edificaciones entre las que destacan por su densidad y número de edificaciones las conocidas como Los Linares (que no existía en 2001) y Camino de las Caleñas (que ya se encontraba bastante desarrollada en 2001).

c) Las edificaciones que presentan mayor grado de agrupamiento, se localizan fundamentalmente sobre dos de las unidades ambientales y respectivas categorías de suelo no urbanizable del PGOU de Villafranca: La Vega del Guadalquivir (clasificada como Suelo no urbanizable de especial protección de valores agrícolas: La Vega) y Olivar Mioceno (Suelo no urbanizable de carácter rural. Olivar) situado al norte de la vega y del núcleo de población.

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

Como el Avance tiene por finalidad la delimitación de asentamientos existentes en suelo no urbanizable, metodológicamente resulta fundamental realizar una primera "criba" de agrupaciones y diferenciar de las que claramente no van a constituir asenta-

mientos, aquellas otras que por presentar un umbral mínimo de edificaciones, densidad, compacidad, relaciones urbanas, etc., van a requerir de un análisis más profundo para determinar si constituyen o no asentamientos.

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

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

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

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

Aplicando este criterio se han descartado directamente todas las agrupaciones de edificaciones existentes en el SNUEP de Valores Agrícolas La Vega, exceptuando la zona de los Huertos Familiares, y todas las existentes en el SNU de Carácter Rural Olivar, excepto tres denominadas Los Linares, Camino de las Caleras y Ronda Norte-Cementerio, esta última anexa al núcleo urbano.

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

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

- AE-1. La Huerta Nueva o Huertos Familiares.
- AE-2. Camino de las Caleras.
- AE-3. Los Linares.
- AE-4. Ronda Norte-Cementerio.

De estas 4 agrupaciones sólo la AE-1, La Huerta Nueva, tiene un claro origen agropecuario. Las otras tres agrupaciones de edificaciones, sin embargo, no tienen un origen de este tipo, respondiendo a un proceso de simple parcelación del terreno o de edificación desordenada de épocas más recientes. En relación a la AE-2 "Camino de Las Caleras", aunque ya en el año 2001 había adquirido un grado de consolidación importante (ver Plano 5), no aparece, sin embargo, en el Inventario de Parcelaciones Urbanísticas de la Junta del año 2003. Por su parte, como se aprecia en el mismo plano, en la misma fecha no existía ningún indicio de la AE-3 Los Linares, pudiéndose comprobar que incluso en el año

2004, la implantación de edificaciones era aún muy reducida. Para finalizar, la AE-4 Ronda Norte presenta ya implantaciones en el año 2001, alcanzado un nivel de consolidación muy parecido al que tiene en la actualidad sobre el año 2008 (ver plano 6).

En páginas sucesivas se incluye una ficha sintética de cada una de estas agrupaciones conteniendo la información sustantiva en aras a su valoración como asentamientos, una vez se establezcan, en páginas sucesivas, los criterios para su identificación y delimitación.

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

### 6.1. Los Ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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

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

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

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

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

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

La vinculación de las edificaciones al medio rural será la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen y que en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

-Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que tengan que preservarse.

Ello supone que en cada Hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

-Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.

Los ámbitos de Hábitat Rural diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto al núcleo o núcleos de población existentes. En este sentido, se exigirá de ellos que no puedan integrarse en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

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

La existencia en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado de pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura elemental, no deberá implicar su consideración como núcleos de po-

blación en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población.

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

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

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

## 6.2. Los Asentamientos Urbanísticos

A. Definición de asentamientos urbanísticos (artículo 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 artículo 45. 1. a) de la LOUA.

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

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

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

-Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí:

Ello supone tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se 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 artículo 10.3 del Decreto 2/2012, del 10 de enero.

Su delimitación se efectuará teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. De este modo, para densidades edificatorias inferiores a 10 edificaciones por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión. Por su parte, para densidades edificato-

rias 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 municipales para la delimitación de asentamientos se procede en este punto a su aplicación individualizada en cada agrupación de edificaciones seleccionada a fin de determinar si constituyen o no asentamiento.

### AE-1. LA HUERTA NUEVA

La singularidad de esta agrupación, como ya se ha expuesto, es que tiene un claro origen vinculado al medio rural. Esta singularidad determina que conforme a la metodología del presente Avance, la agrupación se someta en un primer momento a un análisis y valoración conforme a los criterios de hábitat rural determinado, sin perjuicio de que en el supuesto de no reunir los requi-

sitos exigidos para tal consideración, se someta posteriormente a un nuevo análisis y valoración para su posible identificación como asentamiento urbanístico.

Es de reseñar que la vinculación en origen de esta agrupación al medio rural se remonta a la experiencia agraria llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización a partir del Decreto de 12 de mayo de 1950 (BOE número 165, de 14 de junio de 1950), mediante el cual se autorizaba al mencionado Instituto para adjudicar en venta aplazada a los Ayuntamientos las fincas que adquiriese y que fueren aptas para el establecimiento de los huertos familiares o para su aprovechamiento comunal. Se entendía el huerto familiar como "...toda pequeña parcela de regadío, próxima a un poblado, en la que una familia campesina pudiera obtener, empleando en su cultivo las horas libres de trabajo, productos hortícolas con los que atender sus necesidades elementales de consumo directo". Asimismo, se pensaba que serían un excelente medio para que el trabajador agrícola encontrara empleo a su actividad laboral durante los paros estacionales.

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

En 1951, en Villafranca ya estaban en producción 161 huertos familiares y había 25 viviendas realizadas. En 1977, seguía habiendo 161 huertos pero el número de viviendas había aumentado a 45. No obstante, muchas de esas viviendas se fueron abandonando y según parece desapareciendo o, en los casos en que hubo voluntad de seguir usándolas, fueron objeto de profundas remodelaciones ya que eran construcciones muy humildes. Hoy en día no se distingue un patrón de edificaciones homogéneo en los Huertos Familiares de Villafranca. En el Plano 4 se aprecia la evolución sufrida por este ámbito.

La anterior semblanza se trae a colación para corroborar que en su origen el conjunto de edificaciones que allí existían tenían una clara vinculación con el medio rural, sin embargo en la actualidad, aunque la agrupación mantiene una similar estructura parcelaria ni se ha mantenido el modo de implantación y carácter de las edificaciones, ni se mantiene mayoritariamente la explotación agrícola del terreno, de manera que no son reconocibles las características definidas y propias en el ámbito que requieran su preservación. Además, la proximidad al núcleo urbano se ha convertido en colindancia, estando claramente vinculado a él.

De hecho, en el denominado "Inventario de Parcelaciones Urbanísticas" (Junta de Andalucía, 2003), ya aparece identificado el enclave "La Huerta Nueva" (cod.: 1406701) bajo la tipología de "parcelación", con una superficie de 27,81 ha, 150 parcelas y 95 edificios, 75 de ellos viviendas.

Por las razones expuestas, la AE-1 Huerta Nueva no constituye un ámbito de hábitat rural diseminado.

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

-En relación al primer criterio, el de que se trate de un ámbito claramente definido y consolidado por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, cabe decir que el ámbito delimitado es coincidente con la estructura parcelaria original de los Huertos Familiares de Villafranca, que ha ido sufriendo un progresivo abandono de la actividad agrícola al tiempo que se iba produciendo un proceso de intensificación de la edificación. El resultado es un ámbito nitidamente diferenciado, tanto del suelo urbano como del suelo rural que rodea la agrupación.

Respecto al grado de consolidación de la agrupación, se toman como referencia los valores contenidos en las Normas Direc-

toras correspondiente al tramo de entre 5 y 10 edificaciones por hectárea. En este sentido, si bien la AE-1 Huerta Nueva tiene una densidad de 9,2 edificaciones/hectárea, ya consta con las infraestructuras urbanísticas más importantes, por lo que resulta superflua la exigencia prevista por aquéllas. Por su parte, la implantación de dotaciones en el ámbito resultaría coherente, dada su localización inmediata al núcleo.

-En relación al segundo criterio, relacionado con la aptitud de la agrupación para poseer estructura urbana, hay que reseñar que el mantenimiento de la estructura reticular originaria del Programa de Huertos Familiares, con "manzanas" de parcelas trasdosadas, todas recayentes a viario, y la presencia de infraestructuras, ya dota en el estado preoperacional de una cierta estructura urbana a esta agrupación de edificaciones. Ello no obsta para que hubiera que resolver algunas dificultades como la escasa anchura de los viarios que no permiten la doble dirección o la diferencia de cota entre la ronda sur (suelo urbano) y la llanura en la que se ubica la agrupación.

-El último criterio establecido en el presente Avance, se refiere a la posibilidad de generación de actividades urbanas y, en consecuencia, a la demanda de servicios y dotaciones comunes, y está directamente relacionado con la dimensión de la agrupación y su posibilidad de integración en la ordenación urbanística existente, estableciéndose una dimensión mínima de entre 60 y 1000 viviendas o una población mínima de 200 habitantes.

La AE-1 Huerta Nueva cuenta con unas 262 edificaciones, de las que unas 100 son viviendas, lo que aplicando el parámetro oficial de 2,4 habitantes/vivienda supone una capacidad de unas 240 habitantes. Por su parte, la posición y características de la agrupación favorecen su integración en la ordenación urbanística del núcleo urbano, sin perjuicio de la necesidad de que hubiera de resolverse previamente el problema del carácter anegable de los terrenos que la integran.

En definitiva, esta agrupación cumple de forma objetiva este criterio.

Por lo expuesto, cabe concluir que la agrupación AE-1 La Huerta Nueva cabe identificarla como asentamiento urbanístico.

#### AE-2. CAMINO DE LAS CALERAS

La delimitación del ámbito se ha ceñido al que envuelve con claridad el conjunto de edificaciones relacionadas entre sí por la estructura viaria existente. De este modo, han quedado fuera del ámbito otras edificaciones que si bien están relativamente cerca no tienen relación funcional alguna con la agrupación, y que o bien tienen uso residencial o bien se destinan a otros usos, cuya implantación en suelo no urbanizable pudiera responder incluso a un proceso reglado.

-La aplicación del primer criterio permite concluir que la agrupación presenta una densidad edificatoria muy alta, situándose en 18,75 edificaciones/hectárea. Como puede observarse en las fotografías aéreas, el grado de compacidad y ocupación en el ámbito es elevadísimo pudiendo afirmarse que está prácticamente colmatado. Su uso predominante es el residencial. Está situada a unos 375 metros del núcleo urbano al que se une por el camino asfaltado de Las Caleras, que da nombre a la agrupación. Su cercanía al núcleo y la proximidad del depósito de agua municipal y de una red eléctrica de media tensión ha favorecido la dotación de infraestructuras mediante redes. De hecho, la agrupación cuenta con red de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico e, incluso, alumbrado en uno de los dos viarios interiores que la articulan, que se encuentra pavimentado. La implantación de dotaciones comunes, podría entenderse igualmente sostenible.

-Con respecto al segundo criterio cabe afirmar que esta agru-

pación es la que cuenta con una estructura urbana más definida. La agrupación se organiza en torno al camino de Las Caleras, desde el que parten, perpendiculares a él, los dos únicos viales existentes en el ámbito, que lo atraviesan en sentido Oeste-Este. De los dos viales, uno se encuentra completamente urbanizado, contando incluso con farolas, mientras que el otro se encuentra en estado terrizo. Ambos viales terminan en fondo de saco, por lo que son de doble registro, resultando estrechos para tal fin. Como se ha dicho anteriormente, la agrupación cuenta con todas las infraestructuras urbanas. Por lo expuesto, puede considerarse que en general su integración en la estructura urbana de Villafranca no resultaría compleja.

-Por lo que respecta finalmente al tercer criterio cabe decir que, aunque la agrupación no alcanza el número mínimo de 60 edificaciones que establecen las Normas Directoras y, por ende, la capacidad mínima de 200 habitantes, al tratarse de una agrupación próxima e integrable en la ordenación urbanística, cabe aplicar la reducción de dichos parámetros a los efectos de este criterio.

Esta proximidad e integrabilidad queda confirmada por un hecho consumado: el suministro de servicios mediante redes municipales. Pero además, esta agrupación se localiza en una de las zonas de "crecimiento natural" más propicias de Villafranca, con una topografía ascendente suave, sin obstáculos naturales, buenas condiciones para la dotación de infraestructuras, y bien comunicada. Además la existencia de numerosas edificaciones situadas entre el núcleo y la agrupación provocan una tensión urbanística que recomiendan la ordenación urbanística de la zona.

Así pues, se considera que, a pesar de sus pequeñas dimensiones, la AE-2 Camino de las Caleras reúne claramente los requisitos derivados de la aplicación del criterio 1 y 2 establecidos en el presente Avance, y cumple también el tercero gracias a la posibilidad de reducir el requisito de capacidad poblacional mínima. Por tanto, el resultado al que se llega es que la agrupación AE-2 Las Caleras, constituye asentamiento urbanístico.

#### AE-3. LOS LINARES

-En relación al primer criterio, el de que se trate de un ámbito claramente definido y consolidado por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, cabe decir que el ámbito delimitado tiene su origen en una parcelación producida a finales de la década de los 2000, flanqueada al Este por el camino de Los Linares y al Oeste por el arroyo del Curandero. Además de estos límites territoriales claramente reconocibles, la compacidad de la agrupación, -prácticamente colmatada- y su significativa dimensión la individualizan claramente del entorno rural circundante.

La agrupación tiene un grado de consolidación importante, rozando las 10 edificaciones/hectárea. Se trata mayoritariamente de edificaciones de uso residencial.

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, cabe reseñar que Los Linares ya cuenta con infraestructura de saneamiento, abastecimiento y suministro eléctrico conectadas al núcleo urbano, del que dista unos 280 m. Por su parte, no existen inconvenientes reseñables para la implantación de dotaciones.

-En relación al segundo criterio, relacionado con la aptitud de la agrupación para poseer estructura urbana, cabe apreciar que esta agrupación muestra una distribución elongada N - S, organizada en su mayor parte sobre parcelas recayentes al camino asfaltado de Los Linares, lo que facilitaría una mínima estructura urbana. También existe un camino que la divide en dos y la encinta parcialmente por la parte trasera. Ambos viarios han servido de soporte para las redes de infraestructuras existentes. Por el contrario, presenta como hándicaps su escasa permeabilidad trans-

versal, la aparición de alguna edificación reciente que no recae al viario de fachada sino al camino trasero, y un apreciable desnivel transversal. Aunque su localización y distancia al núcleo urbano permiten su fácil conexión a él, los elementos físicos existentes, especialmente la red de drenaje, constituyen un condicionante importante para una integración compacta y coherente desde el punto de vista urbanístico.

-Por lo que respecta al tercer criterio que se evalúa, el de la posibilidad de generación de actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes, es un hecho objetivo que la agrupación cuenta con menos de 60 edificaciones/hectárea, umbral mínimo que se ha establecido como criterio general. Ello implica que no cumple tampoco el requisito de capacidad poblacional mínima.

No obstante, el Ayuntamiento, valorando la situación actual de la agrupación, su proximidad al núcleo urbano y el hecho de que no existan obstáculos decisivos que impidan su integración en la ordenación urbanística, considera oportuno la reducción de los parámetros dimensionales en orden a la aplicación de este criterio.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-3 Los Linares se identifica como asentamiento urbanístico.

#### AE-4. RONDA NORTE-CEMENTERIO

-Por lo que respecta al primer criterio, cabe decir que se trata de una agrupación de edificaciones próximas entre sí, colindante al suelo urbano y con una densidad de 15,7 edificaciones/hectárea, de uso preferentemente residencial. Ya cuenta en la actualidad con la totalidad de infraestructuras y de servicios urbanísticos, con puntos de suministro en las calles Alcalde Rafael Misas y Camino del Cementerio, a donde dan frente la gran mayoría de las parcelas que sirven de asiento a las edificaciones existentes.

-En relación al segundo criterio, esto es, el de la aptitud para adquirir estructura urbana, dado que en la actualidad la mayoría de las edificaciones son accesibles desde viarios urbanos, no existe una adecuada estructura viaria interna. A pesar de ello, por su posición y características, es fácilmente susceptible de poder adquirir una estructura urbana óptima, del mismo modo que el suelo urbano colindante.

-Finalmente, en relación al último criterio, se indica que la agrupación no alcanza las dimensiones mínimas de partida establecidas por las Normas Directoras, ya que sólo tiene unas 16 edificaciones y una población estimada de 22 habitantes. A pesar de ello, puede aplicarse en este supuesto la posibilidad de reducción de parámetros mínimos dado que se trata de una agrupación inmediata al núcleo urbano y con una evidente capacidad de integración en la ordenación urbanística del núcleo urbano.

En consecuencia, se concluye que la agrupación AE-4 Ronda Norte-Cementerio constituye un asentamiento urbanístico.

#### 7. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, cabe señalar que la totalidad de agrupaciones de edificaciones analizadas, esto es, AE-1 "La Huerta Nueva", la AE-2 "Camino de Las Caleras", la AE-3 "Los Linares" y la AE-4 "Ronda Norte - Cementerio", se identifican en el presente Avance como asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable.

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

#### 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 extractando 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 concorra alguno de las siguientes circunstancias:

1. Que la edificación no se encuentre terminada, conforme a lo establecido en el artículo 8.1. del Decreto 2/2012.

2. Que la edificación no sea apta para el uso al que se destina (artículo 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 planeamiento urbanístico vigente de Villafranca de Córdoba, establece las siguientes categorías y zonas (Adaptación Parcial):

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

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección "Parque Periur-

bano de Fuente Agría".

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección Hidrológica.

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección Histórico-Cultural.

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras Territoriales.

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección Paisajística: cauce, riberas e isletas del río Guadalquivir.

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

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico – Paisajística: La Sierra.

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección Ecológico - Paisajística: Valles Serranos.

\* Suelo no Urbanizable de Valores Agrícolas: La Vega.

\* Suelo no Urbanizable de Especial Protección de Recursos Culturales.

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.

La Adaptación Parcial vigente en el municipio reconoce los siguientes sistemas en suelo no urbanizable:

A. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS:

\* SG-EQ Cementerio

B. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

\* SG-EL Parque Periurbano de Fuente Agría. (Coincidente en su ámbito con el Suelo no Urbanizable de Especial Protección "Parque Periurbano de Fuente Agría".

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

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

El Decreto 2/2012, establece las mismas prescripciones que en los dos supuestos anteriores para el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación de edificaciones situadas en suelos de estas características, habiendo de tener en cuenta igualmente la excepcionalidad prevista en el artículo 3,2,b), del Decreto.

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

a) Un primer supuesto relativo a aquellos terrenos que presentasen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que, constituirían necesariamente una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica sólo cuando se encontrasen

acreditados en el planeamiento sectorial (literal del artículo 46.1.i), de la LOUA, en relación con el artículo 46.2.a), del mismo texto legal y tuvieran tal tratamiento en el planeamiento urbanístico.

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

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

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

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

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

a) Por lo que se refiere a los riesgos ciertos acreditados, hay que decir que el planeamiento vigente de Villafranca de Córdoba no recoge ningún suelo adscrito a dicha categoría de suelo en función de este criterio.

A día de hoy tampoco se tiene constancia de estudios de riesgos de erosión deslizamientos, corrimientos, etc. Realizados por organismos sectoriales competentes y debidamente aprobados que merecieran este entendimiento, excepción hecha del relativo al riesgo de inundación en las márgenes del Guadalquivir. Y ello gracias al Estudio denominado "Zonas de Inundación del Río Guadalquivir y del Río Genil. Estudio hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables (Córdoba)" Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 1995.

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

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

Se ha verificado que, en efecto, en los instrumentos de planeamiento general realizados en la provincia de Córdoba ribereños con el río Guadalquivir (como el del cercano municipio de Pedro

Abad, por ejemplo), el órgano competente en materia de aguas ha venido admitiendo en su informe sectorial al Plan General la equivalencia entre periodo de retorno de 500 años en régimen real con la de 25 años en régimen natural.

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

b) Por lo que respecta al segundo tipo de riesgos, tal como se explica en el Avance, al no encontrarse Villafranca de Córdoba en el ámbito de ningún Plan de Ordenación del Territorio subregional vigente, no concurre este supuesto de hecho.

c) Finalmente, en relación al tercer supuesto, realizada una investigación somera no se han encontrado localizaciones de suelos afectados. No obstante, resulta conveniente, por no decir necesario, que en los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación se acredite por parte del promotor, caso a caso, la inexistencia de riesgos 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-1 La Huerta Nueva, AE-2 Las Celleras, AE-3 Los Linares y AE-4 Ronda Norte-Cementerio.

En relación a las restantes 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 edificacio-

nes 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 102 del PGOU, que define el concepto de "formación de nuevos asentamientos":

"Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, 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 de-

mandas 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.

Villafranca de Córdoba, a 27 de abril de 2015. El Alcalde, Fdo. Francisco Javier López Casado.