

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palenciana

Núm. 3.332/2015

Por Acuerdo del Pleno de fecha 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente el Avance de planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, cuyo texto integro reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

En Palenciana, a 30 de abril de 2015. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, Carmen Pinto Orellana.

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto/Encuadre legal/Encargo

El objeto del presente documento de Avance es delimitar, identificar y analizar los parámetros de los ámbitos que pudieran ser susceptibles de ser considerados como asentamientos urbanísticos o como hábitat rural diseminado, según lo previsto en el decreto 2/2012 en relación con la Orden de 1 de marzo de 2013.

Se redacta el presente instrumento en cumplimiento de la norma 2ª de la Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que aprueba 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 desarrolla el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La memoria del Avance ha sido redactada por Manuel Hurtado París, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Palenciana (Córdoba), en relación con la solicitud de dicho Ayuntamiento, para la redacción de avance o informe de declaración de innecesidad, regulado en la Norma 2ª de la Orden de 1 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

1.2. Contenido

Tal y como se ha puesto de manifiesto en párrafos precedentes el presente Avance aparece regulado en el artículo 4 del Decreto 2/2012; sin embargo, dicha regulación es muy exigua y, en lo relativo a sus contenidos, no precisa ninguna determinación. marzo de 2012, por la que se someten a información pública las normativas directoras para la ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, (en adelante Normas Directoras), con la finalidad de establecer criterios orientativos que sirvan de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identi-

car y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable y así determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas a los efectos de aplicarles a ellas los distintos regímenes previstos en el Decreto 2/2012.

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

Es por ello por lo que el presente documento basa su contenido, con carácter general, en las recomendaciones establecidas en dichas Normativas, y en concreto a lo establecido en la Norma 1ª Alcance y Contenido Documental del Avance de las Normativas Directoras, conforme al cual el Avance tendrá que contener la siguiente documentación:

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.

Planos con el siguiente contenido

-Planos informativos

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 establece el 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.

-Planos sustantivos

Delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, identificados o no por el planeamiento vigente.

Delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, identificados o no por el planeamiento vigente.

El presente documento parte de la documentación contemplada en la Norma Directora, y la adapta en lo que resulta necesario teniendo en cuenta el planeamiento territorial y urbanístico vigente y las edificaciones existentes en suelo no urbanizable en el municipio de Palenciana. Se complementa con un documento de Anexo solicitado a los técnicos del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba, Sección Sur, en su función de asesoramiento técnico y jurídico a los municipios.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD

2.1. Procedencia

El Decreto 2/2012 fue publicado el 30 de enero de 2012 y según su Disposición Adicional Tercera entró en vigor al mes de su publicación. Su objeto principal es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

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

A su vez, para identificar las edificaciones aisladas, se requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable del municipio y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (Decreto 2/2012, artículo 4.1). En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística, o en el caso de que este no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación que tendrá carácter de Ordenanza Municipal (Decreto 2/2012, artículo 4.2).

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

2.2. Necesidad

Según el punto anterior ha quedado justificada la necesidad de elaborar un Avance para poder aplicar en su plenitud el régimen previsto en la legislación urbanística vigente para las edificaciones en suelo no urbanizable. Pero a esta necesidad genérica, cabe añadir una más precisa y perentoria: 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, requiere la elaboración del presente documento.

La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, como reciente novedad de la legislación urbanística, trata de dar respuesta al régimen jurídico aplicable a las edificaciones en situación de ilegalidad que se encontraban con anterioridad a su regulación genérica en el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, RDU, en un cierto "limbo jurídico".

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

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

3.1. Introducción

Como se ha explicado con anterioridad, no existe ningún texto legal vigente con un desarrollo pormenorizado de los contenidos de esta clase de Avances. Las Normas Directoras publicadas para su información pública por la Junta de Andalucía contienen una propuesta de contenidos que, aunque esbozada a grandes rasgos, sí precisa que la Memoria del Avance deberá contener las "Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente" (Norma 1ª.2.a). Además, en referencia a los contenidos a incluir en los planos del Avance dichas Normas establecen "aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación", lo que más adelante será debidamente analizado.

Palenciana está, como se verá más adelante, incluida dentro

del ámbito de un plan de ordenación del territorio de ámbito subregional y, además, posee su propio instrumento de planeamiento general, concretamente un PGOU. El análisis de ambos instrumentos de planificación, uno de escala subregional y otro de escala municipal, resulta por tanto inexcusable en el presente documento, si bien resultará necesario discriminar la información que sea estrictamente relevante para el Avance.

La respuesta, a tenor de lo expresado en párrafos precedentes parece relativamente concreta para el caso de los planes de ordenación del territorio: las categorías de protección que establecen, como contenido a incluir en la memoria del documento. Si bien en relación a estas categorías cabe señalar que requerirán, en su caso, el ajuste del planeamiento urbanístico en caso de que no estén contempladas por el mismo, cuestión esta indiferente de cara a su aplicación inmediata a efectos de valorar la procedencia de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.

Por el contrario la Norma 1ª.2.a), resulta ciertamente ambigua en referencia a los planes urbanísticos, por cuanto en la misma se hace referencia a las "determinaciones que afecten al suelo no urbanizable", sin más concreción. En cualquier caso, lo único que parece claro, es que la planimetría del Avance tendrá que discriminar el suelo urbano y urbanizable, por un lado, y las diferentes categorías de suelo no urbanizable, por otro.

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

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

Por tanto a efectos del Avance sólo sería necesario extraer del planeamiento vigente la delimitación del suelo urbano y urbanizable para, por exclusión, obtener la delimitación del suelo no urbanizable y así poder analizar la situación de las edificaciones existentes en esta clase de suelo. El resto de previsiones señaladas en los artículos 8.2, 13.2 y 13.3 del Decreto se incluyen en el documento Anexo, en el subepígrafe: "Directrices para valorar la procedencia de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación".

3.2. Planeamiento Territorial Vigente

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (en adelante POTSURCO) aprobado mediante el Decreto 3/2012, de 10 de enero, comprende un ámbito territorial de 3.444 km², e incluye el término municipal completo de Palenciana junto con los términos municipales de Aguilar de la Frontera, Almedinilla, Baena, Benamejé, Cabra, Carcabuey, Castro del Río, Doña Mencía, Encinas Reales, Espejo, Fernán Núñez, Fuente Tójar, Iznájar, Lucena, Luque, Montalbán, de Córdoba, Montemayor, Montilla, Monturque, Moriles, Nueva Carteya, Priego de Córdoba, Puente Genil, La Rambla, Rute, San Sebastián de los Ballesteros, Santaella, Valenzuela, La Victoria y Zuheros.

El POTSURCO establece determinaciones en el suelo no urbanizable que se organizan en cuatro bloques relacionados con:

- A. El sistema de articulación territorial.
- B. La ordenación y compatibilización de usos.
- C. Los recursos y los riesgos naturales y tecnológicos.
- D. Las infraestructuras básicas del ciclo del agua, energéticas, de telecomunicación y residuos.

De estas determinaciones, algunas de ellas provocarán la consideración de zonas como suelo no urbanizable de especial protección por legislación sectorial, planificación territorial o como dotaciones públicas, lo que se desarrolla en el documento Anexo.

3.3. Planeamiento Urbanístico Vigente

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Palenciana, aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, el 20 de febrero de 1998.

Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Palenciana a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, aprobadas definitivamente el 5 de junio de 2010, e inscrito en el registro de entidades urbanísticas de la Junta de Andalucía el 23 de septiembre de 2010.

Respecto al Suelo No Urbanizable, las NNSS de Palenciana contienen las Normas específicas en suelo no urbanizable y de protección, compendidas en tres capítulos:

-Capítulo 1: Disposiciones Generales. Ámbitos de aplicación y definiciones.

-Capítulo 2: Normas Generales de Protección en Suelo No Urbanizable Común.

-Capítulo 3: Normas Específicas de Protección.

Asimismo, el documento de adaptación parcial de las NNSS a la LOUA, contiene las distintas categorías de suelo no urbanizable, que se detallan a continuación:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica:

- Dominio Público Hidráulico.
- Dominio Público carreteras: Se incluyen la CO-8219 y CO-8221 (Se corresponderían las dos con la antigua MA-709).
- Dominio Público Forestal: Zona destinada en el término municipal de Monte Público "Dehesa de Palenciana", deslinde publicado en la Orden de 23 de julio de 2009, BOJA número 161 de 19 de agosto de 2009, terrenos catalogados como dominio público forestal, por aplicación de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía teniendo la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística:

Conforme al Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba (categorías recogidas en las NNSS de Palenciana), se incluyen las siguientes:

- Rivera del Genil.
- Complejos serranos de interés ambiental en la zona Norte del núcleo urbano.
- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:
- El Resto del Suelo No Urbanizable.

4. ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

En este punto se procede a la valoración y análisis detallado de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, en cumplimiento de la normas 3ª y 4ª de la Orden 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, que regulan los criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado.

Asimismo, para ubicar el término municipal de Palenciana a escala territorial y urbanística, se detallan algunos términos cuantitativos, extraídos de los documentos de Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA, Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, Catastro y Archivo Municipal:

- * Censo poblacional en 2013: 1.589 habitantes.
- * Extensión del Término Municipal: 16,1 Km².
- * Número de Núcleos que componen el Municipio: 1.
- * Superficie de suelo urbano: 235.115 m².
- * Superficie de suelo urbanizable: 156.068 m².
- * Grado de desarrollo de las NNSS: Si bien existe algún sector con aprobación del planeamiento de desarrollo (Sector 8), no se ha desarrollado completamente ningún sector de contenidos en las NNSS, estando prácticamente pendiente el completo desarrollo de los suelos previstos en las NNSS.

* Distancia media desde el borde del núcleo urbano y el límite del término municipal:

- Distancia media entre el borde norte del núcleo urbano y el límite norte del término municipal: 2,4 Km.
- Distancia media entre el borde Sur del núcleo urbano y el límite Sur del término municipal: 2,0 Km.
- Distancia media entre el borde Este del núcleo urbano y el límite Este del término municipal: 1,1 Km.
- Distancia media entre el borde Oeste del núcleo urbano y el límite Oeste del término municipal: 2,6 Km.

Con el objeto de determinar los posibles asentamientos urbanísticos o hábitat rurales, hemos procedido al barrido de todo el término municipal y girado visita para conocer las tipologías y usos de las edificaciones.

Del análisis de la mitad norte del término municipal, se aprecia la inexistencia de edificaciones en suelo no urbanizable, salvo el Cortijo el Toril, ubicado en el límite oeste del término municipal, y alguna nave de aperos de reducidas dimensiones cuyo uso es compatible con el planeamiento.

Al oeste del núcleo urbano, se observa que las edificaciones existentes en suelo no urbanizable están situadas próximas al núcleo principal. Estas edificaciones se pueden dividir en tres usos característicos:

- Instalaciones Industriales.
- Edificaciones de uso residencial.
- Edificaciones de uso turístico.

Del análisis de las edificaciones ubicadas en la zona norte y oeste del término obtenemos los siguientes datos:

BORDE NOROESTE DEL NÚCLEO URBANO

Polígono	Parcela	Sup. Has	Uso	Viviendas	Densidad viviendas
2	4	4,36	IND- RES	2	0,50

1	29	0,50	RES	1	2,00
2	139	0,61	IND	0	0
2	140	0,59	IND-RES	1	1,70
4	141	0,66	RES	1	1,52
2	8	0,90	IND-RES	2	2,22
1	507	0,39	TUR	1	2,56
2	13	0,96	IND	0	0
		8,97			1,30

Así pues, considerando la baja densidad edificatoria, la densidad media de viviendas de 1,3 viv/ha, la dispersión de las edificaciones, que carecen de estructura urbana capaz de integrar dichas edificaciones en la trama urbana del núcleo principal y que su población potencial es sustancialmente inferior a los 200 habitantes que prevé la normativa directora (8 viviendas * 3 habitantes/vivienda = 24 habitantes), no podemos considerar este ámbito como un asentamiento urbanístico ni como un hábitat rural diseminado, ya que las edificaciones que lo componen no tienen su origen en la actividad agropecuaria.

Al sur del núcleo urbano se localizan algunas edificaciones en suelo no urbanizable, dispersas, que no comparten servicios urbanísticos y en su mayoría son usos permitidos en la categoría de suelo donde se ubican, incluso con autorización para su implantación mediante los mecanismos previstos legalmente.

Así pues, al Este del núcleo urbano y solapado con la delimitación entre el suelo urbanizable y el suelo no urbanizable, existe el asentamiento urbanístico denominado el Bujeo-Cerro Las Viñas, cuyo detalle se incorpora en el Anexo adjunto.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

5.1. Los asentamientos urbanísticos

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

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 por el artículo 45.1.a) de la LOUA.

El planeamiento urbanístico no establece ninguna definición relativa a las características y cualidades de este tipo de implantaciones en Suelo No urbanizable.

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

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. A continuación reproducimos los criterios establecidos por las Normas Directoras en su Norma 3ª para la identificación y delimitación de asentamientos en suelo no urbanizable conforme a lo siguiente:

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

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse 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.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes. Sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considera que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberá tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible a semejanza de los asentamientos residenciales.

-Los asentamientos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012 no exige a los asentamientos urbanísticos que se identifiquen por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla 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, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones

-En los asentamientos urbanísticos deberán generarse infraestructuras urbanas y en consecuencia la 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 viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos.

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 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas). Sin embargo cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística del núcleo urbano existente, 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 al residencial el tamaño mínimo de las mismas será el que garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demandas 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.

De la conjunción de criterios anteriormente expuestos deducimos que las agrupaciones de edificaciones de uso residencial para considerarse un asentamiento como mínimo debieran tener

una densidad mínima de 5 viviendas por hectárea, un número mínimo de 60 edificaciones y que la agrupación presente aptitud para dotarse de infraestructura, lo que viene a significar que una agrupación de edificaciones para entenderse como asentamiento debería de tratarse como mínimo de 60 edificaciones, que afectarían a 12 hectáreas, con objeto de obtener las densidades mínimas señaladas de 5 viviendas hectáreas

C. Valoración

Las edificaciones y la población se localizan de forma concentrada en núcleo de población existente en el término municipal de Palenciana, no existiendo núcleos secundarios ni apenas población censada en suelo no urbanizable. Las construcciones e instalaciones dispersas existentes en el término municipal se consideran edificaciones aisladas.

No obstante se señala e identifica en el plano de asentamientos urbanísticos la parcelación de El Bujeo-Cerro Las Viñas, como Asentamiento Urbanístico en suelo no urbanizable, cuyos datos se incorporan en el Anexo.

Se entiende que el nivel de consolidación de la estructura urbanística y de implantación de servicios de infraestructuras colectivos existentes, así como la densidad de las edificaciones, unidos a la potencial población residente justifican a los efectos de este Avance su consideración como Asentamiento Urbanístico.

Aún cuando la escasa entidad de la implantación de edificaciones pudieran generar alguna duda respecto de la conveniencia de la integración en el modelo urbanístico de Palenciana; se considera oportuno teniendo su implantación concentrada en los alrededores del núcleo urbano, su alta densidad, y las circunstancias concretas de localización, accesibilidad, consolidación y dotación de servicios, por lo que se estima más adecuado el tratamiento de estas edificaciones como asentamientos con criterios de ordenación urbanística integral, mejor que con procedimientos individualizados de implantación/reconocimiento.

En este sentido parece más oportuno impulsar el proceso de reconducción e integración de la parcelación de El Bujeo-Cerro de las Viñas en la ordenación urbanística del futuro planeamiento general de Palenciana mediante la clasificación del suelo y el establecimiento de los parámetros urbanísticos convenientes desde una técnica de planificación, gestión, ejecución coordinada y global.

No resultaría adecuado atendiendo al grado de consolidación de las edificaciones y al nivel de implantación de servicios urbanísticos, pensar en un tratamiento urbanístico individualizado del problema y menos aun confiar en que su adecuada resolución pase por su consideración como suelo no urbanizable.

Deberá ser el planeamiento urbanístico general con el impulso del ayuntamiento y la colaboración y contribución de los propietarios el que establezca las condiciones para el desarrollo urbanístico y para la implantación de los servicios y dotaciones necesarias en este Asentamiento Urbanístico.

Corresponderá a los particulares incluidos en el ámbito que finalmente delimite el planeamiento sufragar los gastos correspondientes a la implantación y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones que resulten, así como de las mejoras y conexiones exteriores que sean necesarias.

Por tanto, aplicando los criterios anteriormente descritos, se concluye que en el municipio de Palenciana se identifica un Asentamiento Urbanístico que se corresponde/n con la localización de la parcelación del Bujeo-Cerro de las Viñas.

5.2. Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado

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

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.

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

La delimitación de los asentamientos que constituyen 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, a continuación reproducimos los criterios establecidos por las Normas Directoras en su Norma 4ª para la identificación y delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado 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 es 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, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hagan 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 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.

-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 a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no queda integrarlos 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:

Aunque en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura 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.

-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 construye 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.

C. Valoración

Teniendo en cuenta el análisis del poblamiento y distribución espacial de las edificaciones efectuado en el punto 5.1 y aplicado los criterios anteriormente descritos, se concluye que en el municipio de Palenciana no existen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

ANEXO I

ANÁLISIS DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES UBICADAS EN EL BUJEO-CERRO DE LAS VIÑAS DE PALENCIANA

Denominación de la Agrupación: Bujeo-Cerro de las Viñas.

Características Geográficas: Zona de tierra calma, localizada a ambos lados de la carretera del Tejar, en su acceso al núcleo de Palenciana.

Existencia de Carreteras y/o Caminos: Se apoya en la carretera del Tejar.

Estructura de la Agrupación: se distinguen dos zonas, ambas apoyadas en la carretera del Tejar. La zona del Bujeo, que se lo-

caliza al sur de la carretera, y que cuenta con dos caminos perpendiculares a la misma, y la zona del Cerro de las Viñas, que cuenta con un camino de acceso a la carretera del Tejar.

Proximidad al Núcleo: La agrupación es colindante con el límite del suelo urbanizable de las NN.SS.

Capacidad de Integración en la Ordenación Urbanística del Núcleo Urbano: Aunque la agrupación es colindante con la delimitación de suelo urbanizable prevista en las NN.SS. los sectores no se han desarrollado urbanísticamente. Así pues, existe suelo de uso agrícola entre la presente agrupación y el borde del núcleo urbano, distando aproximadamente 300 metros. No obstante, algunas edificaciones contenidas en la presente agrupación cuentan con servicios de saneamiento a la red municipal, abastecimiento de agua de la red municipal, red eléctrica y de telefonía.

Valoración de la Agrupación: Dicha agrupación es un posible asentamiento, ya que su estructura pudiera ser integrable en el planeamiento futuro.