

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Puente Genil**

Núm. 6.813/2013

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2013, aprobó definitivamente el Avance para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado existentes en el suelo no urbanizable de este municipio, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se procede pues a publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el texto de dicho documento haciendo saber que el resto de planos que integran el documento así como los reportajes fotográficos que lo completan podrán ser consultados tanto en la página web de este Ayuntamiento (<http://www.aytopuentegenil.es/normas-urbanisticas-2>) como en las oficinas municipales de obras y urbanismo de este Ayuntamiento, pudiendo cualquier persona interesada obtener una copia en formato papel o digital.

Punto séptimo. Aprobación definitiva del Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado, existentes en el Suelo No Urbanizable del Municipio.

Leído este epígrafe del orden del día y siendo que el mismo no ha sido dictaminado por la Comisión Informativa correspondiente. Siendo urgente su resolución, el Ayuntamiento Pleno en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó ratificar su inclusión en el orden del día.

Conocidos los informes técnico y jurídico emitidos en relación con el documento una vez subsanadas las deficiencias en el mismo puestas de manifiesto en el Informe de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, Delegación Territorial de Córdoba, de la Junta de Andalucía de fecha 30 de abril de 2013.

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son la totalidad de los veintiuno que lo componen, acordó aprobar definitivamente el Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado, existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio de Puente Genil, a efectos de su publicación junto con el texto completo del Avance en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos de la Corporación entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Avance para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado, existentes en el Suelo No Urbanizable del Municipio de Puente Genil.

MEMORIA JUSTIFICATIVA**1. Equipo Redactor**

Componen el equipo redactor del presente Avance los siguientes técnicos:

Arquitecto: D. Tomás Espejo García.

Delineación: D. Rafael Martín Riquelme y D. Manuel Aguilar Villa

2. Antecedentes y objeto

Con fecha 19 de julio de 1991 se aprobó definitivamente con subsanación de deficiencias la revisión del plan general de orde-

nación urbana de Puente Genil.

El 31 de octubre de 2011 se aprueba definitivamente la adaptación parcial, que alcanza al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, a la LOUA del plan general vigente, según Decreto 11 de 2008.

La publicación el 30 de enero de 2012 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, obliga a este Ayuntamiento a redactar un avance de planeamiento para identificar la delimitación de los asentamientos. La aprobación del mismo posibilitará el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

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

3. Contenido

Determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del Plan de Ordenación del Territorio del sur de la provincia de Córdoba y del PGOU vigente que afectan al suelo no urbanizable de Puente Genil.

Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

4. Determinaciones del Plan de Ordenación del territorio de Andalucía, del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba y del PGOU vigente que afectan al Suelo No Urbanizable de Puente Genil

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba y el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Puente Genil establecen diversas determinaciones que han de ser tenidas en cuenta a efectos de proceder al tratamiento de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del municipio. Dichas afecciones han sido recogidas en el Anexo descriptivo de los distintos ámbitos estudiados, susceptibles de ser delimitados como asentamientos, que se incluye en esta Memoria. No obstante hacemos aquí una valoración global de sus posibles afecciones.

POTA

En su base 45 define el modelo de ciudad, con el carácter de norma:

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.

En su base 55, habla del control de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable:

1. La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, principalmente en el entorno de los Centros Regionales, en las áreas litorales y prelitorales y en determinados espacios forestales. Estas actuaciones provocan importantes alteraciones del orden territorial de estos espacios y frecuentes impactos sobre los

recursos naturales y el paisaje. Por otro lado, la complejidad de las situaciones de hecho creadas por estas parcelaciones dificulta notablemente la acción pública, lo que lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional.

POTSPC

Artículo 15. Edificaciones en suelo no urbanizable y planeamiento urbanístico. (D y R)

Los municipios del ámbito del Plan mediante revisión de su planeamiento y en relación con las edificaciones existentes en suelo no urbanizable abordarán los siguientes aspectos (D):

a) Elaboración de un diagnóstico en el que se establezcan los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable, que por su continuidad y conexión con la ciudad existente o por sus características urbanísticas, sociales y económicas, puedan integrarse en el modelo de crecimiento del municipio. Asimismo, identificará aquellos ámbitos que no puedan ser regularizados por ubicarse en suelos de especial protección por legislación específica o por el presente Plan, por estar sometidos a riesgos naturales de difícil o imposible eliminación, o porque resulte inviable el acceso a las infraestructuras básicas desde el punto de vista económico, técnico o ambiental.

b) Para cada uno de los ámbitos delimitados se elaborará la siguiente información:

- Origen, antigüedad y nº de habitantes permanentes.
- Densidad media, tamaño medio de parcela y techo global de cada parcelación o ámbito.
- Tipología de las viviendas y grado de consolidación de las mismas.
- Grado de urbanización, disponibilidad de recursos (agua y energía) y posibles afecciones ambientales.
- Identidad social del ámbito y límites físicos reconocibles.
- Cartografía en la que se representen las edificaciones existentes, especificando los asentamientos y las parcelaciones en los que predomine el uso residencial permanente o el uso estacional/ocasional, y los ámbitos en los que existe vinculación con la explotación agraria en los predios propios o inmediatos, o en los que ha existido en su origen.

c) Justificación de los ámbitos cuya integración en el modelo urbano es prioritario y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística, por reunir las condiciones para su incorporación al proceso urbanístico, valorando las necesidades que en cada caso se precisen para cumplir las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística.

d) Estimación de los costes de la regularización, incluidos el acceso a las infraestructuras, la urbanización y la dotación de los servicios.

e) Programa de viabilidad para el desarrollo y gestión de los ámbitos delimitados prioritarios, teniendo en cuenta en cada caso el nivel de consolidación, los recursos económicos de los propietarios, y todas las variables que pueden incidir, complejizar y viabilizar la intervención sin que ello suponga coste para las administraciones públicas.

2. A efectos de su estudio, se recomienda a los Ayuntamientos del ámbito elaborar, para el conjunto del término municipal, un inventario integrado por fichas individualizadas de las edificaciones existentes ubicadas en los ámbitos señalados en el apartado anterior, que contendrá al menos la siguiente información. (R)

- Localización de la edificación (coordenadas UTM, plano catastral y fotografía).
- Origen, antigüedad y uso (año de construcción, parcelación

rural o urbanística, uso residencial, turístico, industrial, dotacional,...).

- Estado de la edificación existente (superficie, consolidación, construcciones anejas, infraestructuras, y acceso).
- Situación de la ocupación (nº de habitantes, uso permanente, estacional u ocasional).
- Situación administrativa y jurídica (licencia, autorizaciones, declaración de interés público, proyecto de actuación, expediente disciplinario y/o procedimientos penales.)

Artículo 16. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable (D)

1. Los ámbitos prioritarios a que se hace referencia en el artículo anterior se podrán incorporar al proceso urbanístico atribuyéndole el planeamiento general algunas de las siguientes categorías:

a) La clasificación de suelo urbano no consolidado cuando las edificaciones existentes alcance el grado de consolidación establecido en el artículo 45.1 b) de la LOUA y, complementariamente, cuenten con capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos existentes o en ejecución en el marco temporal previsto en el propio planeamiento.

Cuando excepcionalmente se trate de núcleos de población no contiguos con los suelos urbanos o urbanizables previstos en el planeamiento, su clasificación como suelo urbano no consolidado, además de las condiciones establecidas en el párrafo anterior, estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Conexión al sistema viario definido en este Plan.
- Disponibilidad de infraestructuras urbanas de agua, saneamiento y energía.
- Dotación de suelo para equipamientos y servicios públicos acordes a la potencial población del ámbito.
- Constitución de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Los demás requisitos complementarios y compatibles que permitan la conformación de un núcleo autónomo e independiente del núcleo principal.
- Medidas para limitar su expansión estableciendo, en su caso, una corona de suelo no urbanizable de especial protección.

No computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la población correspondiente a las viviendas edificadas ya existentes en dichos ámbitos ni la correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

b) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación de sectores (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes, pese a no alcanzar la intensidad requerida en el artículo 45.1 b) de la LOUA, representen al menos el cuarenta por ciento del total de viviendas posibilitadas en el ámbito delimitado como sector.

Del ámbito delimitado se deducirá a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la superficie correspondiente a las parcelas de las edificaciones existentes, la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos ámbitos, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

c) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación secto-

rial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano los habitantes correspondientes a las viviendas edificadas existentes en el ámbito, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan; en todo caso, computará la totalidad del suelo clasificado.

2. En los ámbitos que se incorporen al proceso urbanístico, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán prever los plazos de programación que aseguren que la ejecución se inicia en el primer cuatrienio del plan, disponiendo las formas de gestión pública que garanticen el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos exigidos por la legislación en función de cada categoría de suelo, y los convenios de gestión que garanticen que los costes no implican gastos extraordinarios para las administraciones implicadas. A tal efecto, de forma previa a la aprobación del planeamiento urbanístico, deberán haber quedado garantizados o avalados económicamente los costes de ejecución de la actuación urbanizadora que precise.

Artículo 55. Hábitat Rural Diseminado (D)

1. En las áreas de explotación agraria que hayan dado lugar a edificaciones residenciales vinculadas a dichas actividades los instrumentos de planeamiento general deberá:

a) Delimitar de forma justificada los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y, en su caso, establecer las determinaciones para su ordenación.

b) Ordenar los procesos de ocupación existentes, propiciando la generación de servicios primarios, el mantenimiento del paisaje rural y los caminos rurales.

c) Evitar nuevas edificaciones, delimitando las existentes.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general regularán directamente o mediante la aprobación de un plan especial de mejora del medio rural el proceso y las condiciones para su ordenación y los mecanismos de gestión.

3. En la ordenación del Hábitat Rural Diseminado se cumplirán y desarrollarán, en todo caso, los siguientes criterios:

a) Mantener la estructura de caminos existente, no permitiéndose ninguna actuación que no sea para mejorar sus condiciones físicas.

b) No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral a efectos de su posible edificación, ni alterar las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención.

c) Resolver las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones, con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial.

4. Para alterar la clasificación de los suelos no urbanizables en los que se ubican ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán garantizar:

a) La conexión con el sistema viario.

b) La red de abastecimiento de energía eléctrica.

c) La red de abastecimiento de agua potable y el sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales.

d) Las reservas de suelo para dotaciones en los términos establecidos en la legislación urbanística.

e) Las medidas para evitar su ampliación.

Adaptación PGOU vigente

Art. 0.2.43. Determinaciones particulares para cada categoría

de suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil, siempre que no se opongan a las disposiciones establecidas en el presente Anexo. Así mismo, se deberán adoptar medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000, localizados principalmente en las riberas de los ríos Genil y Yeguas, en las Sierras del Castillo y Gorda y en la Laguna de los Arenales o de Navarredonda.

Art. 0.2.44. Clases de usos.

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias.

También, con la finalidad de conservar, mantener y preservar el medio natural serán autorizables los usos medioambientales y, por último, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente Anexo.

2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Art. 0.2.45. Uso de vivienda ligado a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo ocupante ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en el art. 43 de la LOUA.

4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.

a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavora-

blemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Art. 0.2.46. Zonificación.

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica queda integrado por:

1.1. Paraje Natural Embalse de Cordobilla.

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda Transformada.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural del Embalse de Cordobilla.

1.2. Reserva Natural Laguna de Tíscar.

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica),

Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural de la laguna de Tíscar.

1.3. Red Hidrográfica, Cauces y Riveras.

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de protección de los embalses, ríos y arroyos existentes.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en la legislación específica en materia de dominio público hidráulico

1.4. Red de vías pecuarias.

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existentes en el término Municipal de Puente Genil:

- Vereda de Herrera.
- Cañada de Sevilla.
- Colada de Granada.
- Vereda de Puente Genil a Roda.
- Cordel de Puente Genil a Alameda.
- Vereda de Fuente Álamo.
- Vereda de Puente Genil a Moriles.
- Vereda de Puente Genil a Aguilar.
- Vereda de Buenrostro.
- Vereda de Jogina.
- Vereda de Málaga.
- Vereda del Cortijo de Heredia de las Mestas.
- Vereda del Cuquillo.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Económica de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

1.5. Áreas de Protección del Patrimonio Cultural.

Se incluyen en esta subcategoría los espacios declarados Bien de Interés Cultural por sus características de especial importancia y se encuentran inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

Bien de Interés Cultural: Resolución / Disposición Adicional:

- Villa Romana de Fuente Álamo 05/07/2005.
- El Castillo de Anzur 25/06/1985.
- Las Mestas 23/06/2009.
- Torre de las Quebradas Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
- Cerro de las Gaseosas Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.
- Los Castellares (Astaza) Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P.H.A.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

1.6. Montes Públicos.

Se incluye en esta categoría el Monte Público, propiedad del Ayuntamiento, Sierra del Niño.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 280, 22-nov-2003). Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (BOE nº 102, 29-abr-2006). Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía (BOE nº 163, 8-jul-1992) (BOJA nº 57, 23-jun-1992). Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, queda integrado por:

2.1 Áreas de Especial Protección Agrícola dentro integrada por la Zona de Huertas y la Zona de Regadío.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 1 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación.

2.2 Áreas de Especial Protección por sus valores arqueológicos, que incluye todos los Yacimientos Arqueológico que el Plan Vigente identifica en el Termino Municipal de Puente Genil no declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

- Cueva de Peñarrubias.
- Villeta.
- Sierra Yeguas.
- Camorra de Puerto Rubio.
- Pata del Mulo.
- El Canal.
- Canteruelas.
- Las Tordecillas.
- San Francisco.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.3 Áreas de Especial Impacto Paisajístico.

Para esta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 3 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

2.4 Espacios Protegidos por el PEPMF-C.

Son los siguientes terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba:

a. La Zona Húmeda Laguna de Tíscar. Es un espacio que constituye una singularidad natural dentro de la provincia de Córdoba que se ha visto gravemente afectado por los procesos de desecación, encontrándose en la actualidad gravemente alterado. Se exige sobre este espacio una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo, dada su singularidad y la importancia vital que poseen para el mantenimiento de un gran número de especies.

b. las Zonas Húmeda Transformada Embalse de Cordobilla.- este ámbito presenta un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión de sus características físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perigranular o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.) por lo que debe presentar una protección compatible atendiendo a lo establecido el Plan.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 2 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba o norma que lo sustituya.

3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Para ésta categoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana objeto de la Adaptación Parcial.

3.1 Áreas de Industrias Extractivas.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 7 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.2 Áreas de Protección Urbanística.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 6 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.3 Suelo No Urbanizable Genérico.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 8 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.4 Suelo No Urbanizable de Infraestructuras.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 5 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

3.5 Sistemas Generales.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 0.2.49 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

Art.0.2.47. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Régimen General.

El régimen usos de los espacios calificados como de Especial Protección asume las determinaciones procedentes de su régimen particular, salvo que las derivadas de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo.

Art.0.2.48. Régimen General de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural u rural.

1. El régimen general de usos que se establece es el siguiente:

a. Usos característicos: Los agrarios.

b. Usos autorizables:

• Industrias que deban emplazarse en el medio rural y sean consideradas actuaciones de interés público o social.

• Usos vinculados a las Obras Públicas.

• Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.

- Uso de vivienda vinculada a la explotación agraria.

c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

2. Los usos desvinculados del destino agrario deberán someterse al régimen del artículo 42 y 43 de la LOUA.

Art. 0.2.49. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1. Sistema general de Infraestructuras:

- Viarias.
 - Red de carreteras principales y secundarias.
- Centro de Estacionamiento de Vehículos.
- Ferroviaria.
 - Red ferroviaria convencional.
 - Red de alta velocidad.
 - Estación del Alta Velocidad (interés regional o singular).
- Abastecimiento de agua: constituida por el Depósito de agua.
- Saneamiento: constituida por la estación depuradora.
- Electricidad: constituida por la subestación eléctrica de Cordobilla.

- Canal de Riego Genil-Cabra.

3. Sistema General de Espacios Libres.

- Parque Fluvial Río Genil-Isla del Obispo.
- Recinto Ferial.
- Parque del Arroyo del Garrotalillo. Ampliación.

4. Sistema General de Equipamientos.

- Equipamiento Comunitario.
- Equipamiento Deportivo.
- Instalación de Autoescuela Municipal.
- Hospital (interés regional o singular).
- Complejo Deportivo.
- Cementerio Municipal y Ampliación.

2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales en suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional en la forma prevista en el artículo 52.3 de la LOUA.

5. Regulación del Suelo No Urbanizable en la Normativa Urbanística

LOUA

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

El sistema de asentamiento en la planificación urbanística.

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.

2. Según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

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

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

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

1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. 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 ca-

rácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

3. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Artículo 21. Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

6. Inventario Parcelaciones en Suelo No Urbanizable de la Consejería de Obras Públicas

La Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía ha realizado un Inventario de Parcelaciones en SNU actualizado a 2003 en la que se encuentran incluidas las siguientes. En las fichas, realizadas por la empresa consultora Asistencias Técnicas Clave S.L. por encargo de la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Ordenación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, se expone lo siguiente

DENOMINACIÓN: RIBERA BAJA-FINCA DEL CORRAL

Código de la Parcela: 1405670

Tipología: Parcelación

Número de parcelas: 108

Superficie: 5,58 Has

Edificios: 108

Viviendas: 95

Inicio: 1985

Densidad: 17 viv/ha

Uso de las parcelas: Residencial (85%); Erial (8%); Industrial (5%); Terciario (2%)

Tamaño: menor 250 m² (33%); 250-499 m² (33%); 500-1.000 m² (20%)

Superficie edificada: entre el 10 y el 70%

Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, un acceso asfaltado, viario de tierra, alumbrado, recogida municipal de RSU, abastecimiento individual, saneamiento pozo, un bar y una tienda.

DENOMINACIÓN: HUERTOS FAMILIARES

Código de la Parcela: 1405602

Tipología: Estructura Agraria

Número de parcelas: 101

Superficie: 18 Has

Edificios: 95

Viviendas: 90

Inicio: 1950

Densidad: 5 viv/ha

Uso de las parcelas: Residencial (90%); Erial (5%)

Tamaño: 500-999 m² (20%); 1.000-2.499 m² (80%)

Superficie edificada: entre el 25 y el 75%

Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, dos accesos asfaltados, viario de tierra, alumbrado, recogida municipal de RSU, abastecimiento municipal, saneamiento pozo.

DENOMINACIÓN: LOS VEINTE

Código de la Parcela: 1405603

Tipología: Parcelación

Número de parcelas: 30

Superficie: 6,95 Has

Edificios: 27

Viviendas: 27

Inicio: 1995

Densidad: 3,9 viv/ha

Uso de las parcelas: Residencial (90%); Erial (10%)

Tamaño: 1.000-2.499 m² (100%)

Superficie edificada: menor del 25%

Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, dos accesos asfaltados, viario de tierra, no tiene alumbrado, no tiene recogida municipal de RSU, abastecimiento pozo, saneamiento pozo.

DENOMINACIÓN: NAVES

Código de la Parcela: 1405604

Tipología: Agrupación residencial

Número de parcelas: 16

Superficie: 3,5 Has

Edificios: 16

Viviendas: 14

Inicio: 1990

Densidad: 4 viv/ha

Uso de las parcelas: Residencial (88%); Agrícola (6%); Industrial (6%)

Tamaño: 1.000-2.499 m² (70%); 2.500-4.999 (30%)

Superficie edificada: entre el 25 y el 75%

Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, un acceso asfaltado, viario de tierra, no tiene alumbrado, no tiene recogida municipal de RSU, abastecimiento pozo, saneamiento fosa.

DENOMINACIÓN: RANCHO CHICO 2

Código de la Parcela: 1405606

Tipología: Parcelación

Número de parcelas: 7

Superficie: 2,47 Has

Edificios: 6

Viviendas: 6

Inicio: 1975

Densidad: 2,4 viv/ha

Uso de las parcelas: Residencial (86%); Terciario (14%)

Tamaño: 1.000-2.499 m² (100%)

Superficie edificada: menor del 25%

Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, un acceso asfaltado, no tiene alumbrado, no tiene recogida municipal de RSU, abastecimiento pozo, saneamiento pozo.

DENOMINACIÓN: RANCHO CHICO 1

Código de la Parcela: 1405605

Tipología: Parcelación

Número de parcelas: 27

Superficie: 4,61 Has

Edificios: 27
Viviendas: 27
Inicio: 1975
Densidad: 5,9 viv/ha
Uso de las parcelas: Residencial (100%)
Tamaño: 1.000-2.499 m² (100%)
Superficie edificada: entre el 25% y el 50%
Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, un acceso asfaltado, viario asfaltado, tiene alumbrado, no tiene recogida municipal de RSU, abastecimiento pozo, saneamiento pozo.

DENOMINACIÓN: CERRO DEL GATO

Código de la Parcela: 1405601
Tipología: Parcelación
Número de parcelas: 40
Superficie: 12,42 Has
Edificios: 37
Viviendas: 33
Inicio: 1985
Densidad: 2,7 viv/ha
Uso de las parcelas: Residencial (87%); Erial (10%); Terciario (3%)
Tamaño: 500-999 (20%); 1.000-2.499 m² (100%); 2.500-4.999 (10%)

Superficie edificada: entre el 25 y el 50%
Equipamientos e infraestructuras. Tiene electricidad, telefonía fija, dos accesos asfaltados, viario de tierra, no tiene alumbrado, no tiene recogida municipal de RSU, abastecimiento pozo, saneamiento fosa.

7. Justificación de los criterios adoptados para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

Las Normativas Directoras para ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, que se encuentran en tramitación, establecen los siguientes criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado:

a) Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por 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 como para 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, sin perjuicio de que para estas edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en con-

sideración su grado de consolidación y la viabilidad de la 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 considerará 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), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante 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. 2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos que se identifiquen y delimiten 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.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades 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 contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

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

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

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto al uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice

que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante”.

El origen de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Puente Genil obedece a tres causas fundamentalmente: procesos parcelarios de tamaño considerable que presentan un cierto grado de consolidación (Finca El Coronel), transformación de estructuras agrarias de pequeñas explotaciones en zonas de vivienda aislada (Huertos familiares), y agrupaciones de unidades edificatorias en contigüidad con el suelo urbano del núcleo principal y de las aldeas, tanto de uso residencial como industrial, organizadas fundamentalmente entorno a una estructura viaria y con servicios urbanísticos próximos.

A continuación pasamos a analizar una serie de agrupaciones de edificaciones, que no están vinculadas al medio rural, y que hemos reconocido como asentamientos urbanísticos:

A.U-1 Finca del Coronel.

Superficie: 82.159,00 m²

Ubicación: Al inicio de la carretera de Ribera Baja, bordeado por la misma.

Aparece en la foto aérea de 1985.

Sobre el mismo se levantan unas 90 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada.

Existe trama de viario deficiente.

Conexión exterior con carretera de la Ribera Baja.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de carreteras y de la legislación en materia de aguas

POTSPC, riesgo natural y tecnológico de erosión alta de forma parcial y riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico y de especial protección zona de huertas.

Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico con una densidad edificatoria de 10,95 edif/Ha, su origen es una parcelación urbanística de un tamaño considerable, y es capaz de integrarse en la estructura del núcleo principal Puente Genil, dada su proximidad. Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viario en trama ortogonal, con capa de rodadura terriza, existe red de agua...). El tamaño de la agrupación asegura la demanda de servicios y dotaciones.

A.U-02 Huertos familiares.

Superficie: 216.454 m²

Ubicación: Antiguos huertos familiares, lindan al Norte con la línea del ferrocarril convencional y al Sur con el canal de riego Genil-Cabra, están atravesados por el camino de servicio del canal.

Aparece en la foto aérea de 1998.

Sobre el mismo se levantan unas 112 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, a salvo el camino de servicio.

Existe estructura viaria formada por los caminos originales.

Conexión exterior con la carretera del canal de riego.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y del ferrocarril.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas y de regadío.

Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico con una densidad edificatoria de 5,17 edif/Ha, su origen inicial es una estructura agraria de huertos familiares, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estruc-

tura del núcleo principal Puente Genil, dada su proximidad (colector principal por C/ Doctor Moyano Cruz, red de abastecimiento principal desde depósito en polígono Industrial de San Pancracio...). Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (red viaria, con capa de rodadura terriza, organizada en base a los caminos rurales existentes en origen, dotada de red de agua...). El tamaño de la agrupación asegura la demanda de servicios y dotaciones.

A.U-03 Paraje del Garrotalillo.

Superficie: 54.503 m²

Ubicación: Al inicio del camino viejo de Puerto Alegre y en la confluencia con el camino viejo Cuesta del Molino.

Aparece en la foto aérea de 1977.

Sobre el mismo se levantan unas 26 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, a salvo los caminos.

Existe estructura viaria formada por los caminos originales, por los mimos discurren abastecimiento de agua y alcantarillado.

Conexión exterior desde la Cuesta del Molino.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico de erosión muy alta y escarpes topográficos de forma tangencial.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, protección urbanística.

Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico, de uso característico industrial, con una densidad edificatoria de 4,77 edif/Ha, construcciones muchas de ellas de origen antiguo, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo principal Puente Genil, dada su proximidad (colector principal por el camino viejo de Puerto Alegre, viario principal Cuesta del Molino...). Su relieve es suave en general, con alguna excepción. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (formada por un cruce de caminos, con una capa de rodadura terriza, con red de agua, con red de alcantarillado...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano.

A.U-04 El Palomar-1.

Superficie: 9.164 m²

Ubicación: Traseras de calle Iglesia en la aldea de El Palomar.

Aparece en la foto aérea de 2001.

Sobre el mismo se levantan unas 15 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Conexión exterior desde la calle Iglesia.

No afectada por legislación sectorial.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico con una densidad edificatoria de 16,37 edif/Ha, su origen inicial es una parcelación urbanística, y es capaz de integrarse en el núcleo secundario El Palomar, dada su proximidad. Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viario en trama ortogonal, con capa de rodadura terriza, existe red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano.

La zona de análisis ha sido más extensa, incluyendo las siguientes parcelas catastrales de rústico, todas ellas del polígono 24: resto de la finca 795, donde existe otra unidad edificatoria; la 796 con 10 unidades edificatorias; y resto de la 380 con dos uni-

dades edificatorias. Las densidades edificatorias parciales son dispares y resultan bajas, luego nos inclinamos por no incluirlo como asentamiento.

A.U-05 La Mina-1.

Superficie: 26.939 m²

Ubicación: En la salida de la aldea en dirección a Casariche, en las dos márgenes.

Aparece en la foto aérea de 1998.

Sobre el mismo se levantan unas 17 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, excluida la vía pecuaria.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Conexión exterior desde el propio camino.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de carreteras y vías pecuarias.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico, de carácter residencial, con una densidad edificatoria de 6,31 edif/Ha, su origen inicial son parcelaciones urbanísticas, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo secundario La Mina, dada su proximidad (reserva para suelo dotacional, red de agua de la aldea...). Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viarío formado por la propia carretera de Casariche y vía que nace en bifurcación desde la misma, con capa de rodadura terriza, existe red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano.

El resto de construcciones existentes en dirección a Casariche, a las dos márgenes de la carretera, en número de 3 y 11, respectivamente, dispersas y distantes del núcleo urbano no reúnen los requisitos necesarios para su consideración como asentamiento urbanístico.

A.U-06 La Mina-2.

Superficie: 13.318 m²

Ubicación: A las dos márgenes del camino de La Mina.

Aparece en la foto aérea de 1998.

Sobre el mismo se levantan unas 13 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, excluido el camino.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Conexión exterior desde el propio camino.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico con una densidad edificatoria de 9,76 edif/Ha, su origen inicial es una parcelación urbanística, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo secundario La Mina, dada su proximidad (reserva para suelo dotacional, red de agua de la aldea...). Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viarío formado por el propio camino de la Mina y vía en perpendicular al mismo, ambos con capa de rodadura terriza, y dotados de red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano.

También se han analizado la trasera de la aldea, entre la carretera A-379 y el camino de La Mina, se han contabilizado un total de 3 unidades edificatorias, su baja densidad nos inclina a no tenerla en consideración.

A.U-07 Las Palomas.

Superficie: 37.468 m²

Ubicación: A las dos márgenes del camino vecinal de Lora a Puente Genil.

Aparece en la foto aérea de 1998.

Sobre el mismo se levantan unas 18 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, excluido el camino.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Conexión exterior desde el propio camino.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico, de carácter residencial, con una densidad edificatoria de 4,8 edif/Ha, su origen inicial es una parcelación urbanística, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo secundario Las Palomas, dada su proximidad (red de abastecimiento de agua procedente de La Mina, carretera principal hacia Herrera...). Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viarío, que es el propio camino a Lora, con capa de rodadura terriza, existe red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbanizable sectorizado residencial, con un volumen de preexistencias de unas 73 unidades edificatorias.

A.U-08 Ribera Alta- San Luis.

Superficie: 33.269 m²

Ubicación: A la margen derecha de la carretera Ribera Alta.

Aparece en la foto aérea de 1998.

Sobre el mismo se levantan unas 17 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, excluida la vía pecuaria.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico de erosión muy alta.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico, de carácter residencial, con una densidad edificatoria de 5,11 edif/Ha, su origen inicial es una parcelación agraria, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo secundario San Luis, dada su proximidad (reserva para suelo dotacional, red de abastecimiento y alcantarillado de San Luis...). Su relieve es suave. El mismo está dotado de estructura urbana aunque deficiente (viarío formado por la propia carretera, existe red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano.

A.U-09 El Palomar-2.

Superficie: 20.810 m²

Ubicación: En la entrada a la aldea del Palomar y colindante con San Luis.

Aparece en la foto aérea de 2001.

Sobre el mismo se levantan unas 19 unidades edificatorias.

La propiedad es de titularidad privada, a salvo la vía pecuaria.

Existe estructura viaria, formada por vías terrizas, y red de agua.

Conexión exterior desde la carretera de la Ribera Alta.

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de carreteras y vías pecuarias.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de carácter

rural o natural, genérico.

La Justificación de su identificación y delimitación:

Nos encontramos ante una asentamiento urbanístico con una densidad edificatoria de 9,13 edif/Ha, su origen inicial es una parcelación urbanística, y es viable la implantación de servicios y dotaciones, al ser capaz de integrarse en la estructura del núcleo secundario El Palomar, dada su proximidad (reserva para suelo dotacional, red de agua de la aldea). Su relieve es ascendente hacia el Sur. El mismo está dotado de estructura urbana, aunque deficiente (viario formado por la propia carretera y trama ortogonal de viario, con capa de rodadura terriza, que nace de la misma, existe red de agua...). La demanda de servicios y dotaciones queda asegurada por su proximidad al suelo urbano, el conjunto dista, en su ubicación más próxima, unos 50 m de la aldea del Palomar y linda con San Luis.

Otras agrupaciones de edificaciones analizadas.

AEA-01. Rancho Chico ocupa los siguientes polígonos catastrales: 72434, 71441, 70448, 71452, 71453, 70467. Estamos ante una agrupación de parcelaciones urbanísticas, con un total de 35 unidades edificatorias, por su baja capacidad de población y posición distante del núcleo principal, no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-02 Camino de Malconado, ocupa las parcelas catastrales de rustica nº 83 del polígono 13 y nº 143, 5, 142 y 7 del polígono 15. Estamos ante tres parcelaciones urbanísticas, con 11, 4 y 9 unidades edificatorias, respectivamente, por su baja capacidad de población (unas 24 unidades edificatorias), no procede considerarlas como asentamiento urbanístico.

AEA-03 Cortijo La Heredad, agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 164 del polígono nº 25, con unas 15 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanística, por su baja capacidad de población (unas 15 unidades edificatorias), no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-04 Cortijo de las Monjas, agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 152 del polígono nº 12, con unas 9 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanística, por su baja capacidad de población, no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-05 El Sarmiento, agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 171 del polígono nº 9, con unas 28 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanística, dada su baja capacidad de población no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-06 Los Arenales 1, agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 6 del polígono nº 88450, con unas 14 unidades edificatorias, viviendas adosadas de origen histórico, dada su baja capacidad de población no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-07 Los Arenales 2 agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 25 del polígono nº 8, con unas 10 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanística, dada su baja capacidad de población no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-08 Los Arenales 3 agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 11 del polígono nº 8, con unas 32 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanística, dada su baja capacidad de población no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

AEA-9 Dos Amigos agrupación con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 25 del polígono nº 3, con unas 8 unidades edificatorias, de origen parcelación urbanis-

tica, dada su baja capacidad de población no procede considerarla como asentamiento urbanístico.

El resto de agrupaciones existentes tienen una capacidad poblacional inferior a 10 unidades y están distantes con respecto al suelo urbano, luego no se consideran relevantes para el estudio.

b) Criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

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

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

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado 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, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

2. Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse:

Esta nota implica que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos del 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 quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación de suelo no urbanizable.

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

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

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

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

Los hábitat rural diseminados existentes en Puente Genil tienen su origen en construcciones que históricamente han existido

a lo largo de las carreteras que discurren por la Ribera Baja y Ribera Alta, a salvo los existentes al otro lado del río, ligados a la explotación de las huertas. Algunos de ellos han sufrido un proceso de renovación de las edificaciones. Calificados como suelos protegidos por planificación urbanística como explotaciones agrícolas, zona de huertas. Los ámbitos de El Rabanal y Majada Vieja, son los que presentan un entorno menos deteriorado y preservan al día de hoy su vinculación con el medio rural. Las delimitaciones de los mismos obedecen a los criterios fijados por las normas directoras propuestas. Dispone de abastecimiento de agua.

Se considera que estas pequeñas agrupaciones de edificaciones presentan una relación funcional que deriva en la necesidad de algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes. Se ha considerado una dimensión mínima necesaria en torno a 10 unidades edificatorias (con mayoría de viviendas), con cierto grado de concentración edificatoria y actividad de población, para poder reconocer la morfología o características propias de estos ámbitos y la relación funcional existente entre las edificaciones.

Los hábitat rural diseminados, suponen el reconocimiento del fenómeno histórico y tradicional del asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características asume el Avance, pero limitando su crecimiento al objeto de preservar el carácter rural de su identidad. Desde este modo fuera de esos núcleos, se pretende erradicar el fenómeno edificatorio aislado y disperso, con el fin de preservar otros suelos de valores naturales reconocidos o potenciales del proceso de urbanización aleatorio y desordenado. En definitiva se trata de asentamientos que constituyen áreas territoriales homogéneas, están desvinculados de los núcleos de población existentes y no tienen una estructura urbana definida aunque existe una relación funcional entre sus edificaciones que precisan ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

El vuelo fotográfico utilizado para analizar la evolución histórica del territorio es el fechado en 1977-78.

Criterio seguido para dibujar la delimitación del ámbito: se sigue el límite del parcelario urbano (si parte de alguna edificación, en la realidad, sobrepasa este límite, se entenderá incluida si formara parte del mismo inmueble); en aquellas situaciones en que el terreno que rodea a la parcela, desde el punto de vista agrario resulta improductivo, se ha incorporado al ámbito.

Sin perjuicio de que en el proceso de tramitación del Avance hayan de ajustarse sus delimitaciones los asentamientos identificados y delimitados son los siguientes:

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 1, en la carretera de la Ribera Baja antes de llegar al cruce con la carretera A-340, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 2 del polígono nº 29063. Conjunto residencial de unas 18 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 8148 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 2, margen derecha al inicio de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 6 del polígono nº 28124.

Conjunto residencial de unas 28 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera y en segunda línea edificaciones a las que se accede por pasos que se abren perpendiculares a la carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 7.684 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 3, margen derecha de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 6 del polígono nº 24143. Conjunto residencial de unas 19 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 7.084 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas, y suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 4, margen derecha de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 4 del polígono nº 22142. Conjunto residencial de unas 18 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 8.377 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación y riesgo natural y tecnológico de erosión alta.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas, y suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 5, margen derecha de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 9 del polígono nº 17133. Conjunto residencial de unas 18 unidades edificatorias, entre ellas se encuentra un colegio y una ermita, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 7.220 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas, y suelo no urbanizable de carácter rural o natural, genérico.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 6, margen derecha de la Carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 1 del polígono nº 14152. Conjunto

residencial de unas 10 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 4.996 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 7, margen derecha de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 9 del polígono nº 11133. Conjunto residencial de unas 10 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 4.139 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 8, margen derecha de la Carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 3 del polígono nº 08135. Conjunto residencial de unas 20 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 6.734 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Baja 9, margen derecha de la carretera de la Ribera Baja, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 6 del polígono nº 05163. Conjunto residencial de unas 9 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 2.941 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas y de carreteras.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Alta 1, margen derecha de la carretera de la Ribera Alta, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 9 del polígono nº 31812. Conjunto residencial de unas 12 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 5.883 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la

legislación en materia de aguas, de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado Ribera Alta 2, margen derecha de la carretera de la Ribera Alta, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de urbana nº 11 del polígono nº 36857. Conjunto residencial de unas 19 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, forma lineal apoyada sobre la propia carretera. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 9.639 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas, de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado, Bocas de Rigüelo, carretera a Sotogordo, centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 549 del polígono nº 24, conjunto residencial de unas 31 unidades edificatorias, de origen vinculado al medio rural, zona de huertas, de estructura lineal apoyada sobre un camino. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 14.265 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas, de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado, El Rabanal, al final del camino que se bifurca a la izquierda de la carretera de Puente Genil a Écija una vez pasada la aldea de Puerto Alegre, con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 68 del polígono nº 31, conjunto residencial de unas 13 unidades edificatorias sobre una superficie de unas 15,06 Ha, algunas de ellas de origen histórico, su estructura es lineal a lo largo de unos 690 metros de camino y en su mayoría ligadas a huertas. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 14.041 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas, de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, zona cautelar ante riesgo de inundación.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

Hábitat Rural Diseminado, Majada Vieja, al final del camino que se bifurca a la derecha de la carretera de Cordobilla y Majada Vieja, con centro geográfico aproximado en la parcela catastral de rústica nº 22 del polígono nº 20, conjunto residencial de unas 12 unidades edificatorias sobre una superficie de unas 12,89 Ha, algunas de ellas de origen histórico, su estructura es lineal a lo largo de unos 450 metros de camino y en su mayoría ligadas a huertas. Cumple con los criterios descritos anteriormente para clasificarlo con Hábitat Rural Diseminado

Superficie: 12.460 m²

Limitaciones derivadas de la legislación sectorial: afección de la legislación en materia de aguas, de carreteras y vías pecuarias.

POTSPC, riesgo natural y tecnológico, de erosión muy alta y escarpes topográficos de forma parcial.

PGOU, está clasificado como suelo no urbanizable de especial protección, zona de huertas.

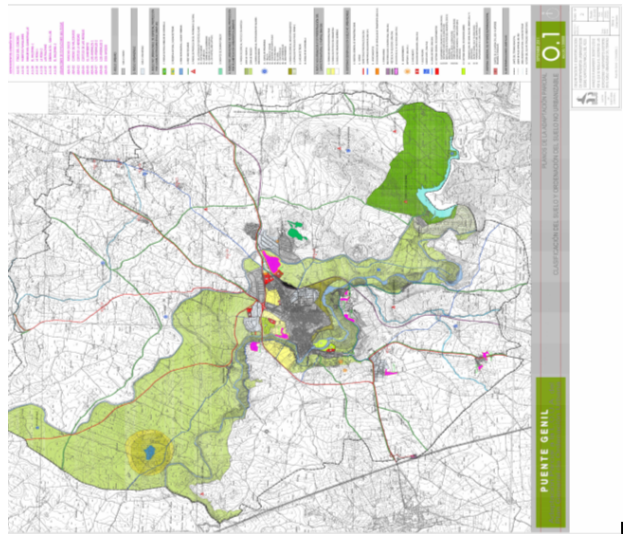
Según establece Decreto 2/2012 para esta tipología de agrupaciones edificatorias, hay que atenerse a la disposición transitoria tercera, que reza así:

Edificaciones en ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. Hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.

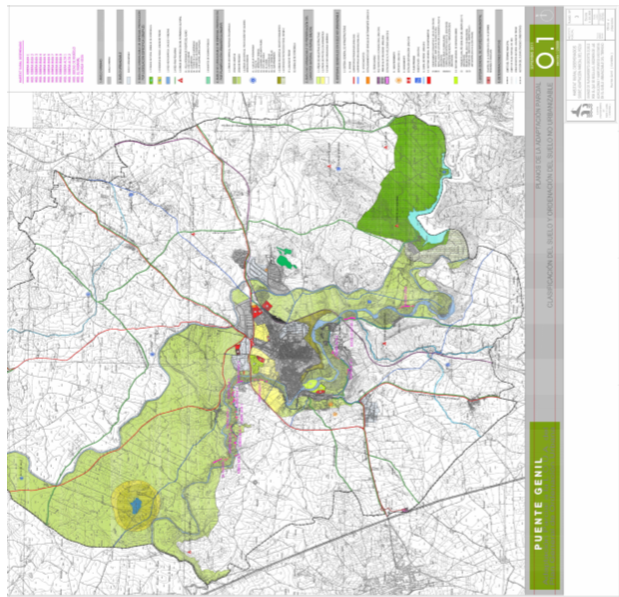
En total se han identificado 23 asentamientos, de los que 9 se han considerado como asentamientos urbanísticos y 14 como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. En total se han contabilizado unas 564 edificaciones de las que 327 se localizan en asentamientos urbanísticos y aproximadamente 237 en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. Los ámbitos delimitados como asentamientos urbanísticos ocupan una superficie aproximada de 49,40 Has. y los ámbitos delimitados como Hábitat Rural Diseminado ocupan una superficie aproximada de 11,36 Has.

PLANOS

Delimitación e identificación de asentamientos urbanísticos sobre la Adaptación Parcial del PGOU.



Delimitación e identificación de hábitat rural diseminados sobre la Adaptación Parcial del PGOU.



Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, pudiéndose interponer Recurso Contencioso-Administrativo a partir de la publicación de este anuncio en el BOP en la forma y plazos establecidos en las normas reguladoras de dicha Jurisdicción.

Puente Genil, 30 de julio de 2013.- El Alcalde-Presidente, Fdo. Esteban Morales Sánchez.