

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Espejo**

Núm. 5.568/2016

Don Florentino Santos Santos, Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento de Espejo (Córdoba), hace saber:

Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de mayo de 2015, acordó la aprobación inicial del avance de planeamiento y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable de este municipio de Espejo.

Que en cumplimiento del artículo 4º del Decreto 2/2012, Orden de 1 de marzo de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, se sometió el expediente a información pública por un plazo de treinta días en el Boletín Oficial de la Provincia nº 137, de fecha 17 de julio de 2015.

Transcurrido dicho plazo sin que se hayan presentado reclamaciones o sugerencias, se entiende definitivamente aprobado, y de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica a continuación el texto íntegro 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 en la secretaría de este Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

**02.1 MEMORIA INFORMATIVA****02.1.1 DISPOSICIONES GENERALES****02.1.1.1 Agentes intervinientes**

Se redacta el presente documento de Avance para regular el Régimen de las edificaciones y Asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Espejo, provincia de Córdoba, en cumplimiento del Decreto 2/2012, de 10 de enero. Los agentes intervinientes en el proyecto son los siguientes:

El Excelentísimo Ayuntamiento de Espejo con domicilio en Plaza de la Constitución nº 5, código postal 14830 de Espejo, provincia de Córdoba y cuyo CIF es P1402500A, en calidad de promotor del proyecto.

La entidad ARREBOLA y PEREA S.L con domicilio social en C/ Toledo, 16, código postal 14960 de Rute, provincia de Córdoba y cuyo CIF es B14736623, en calidad de entidad adjudicataria del contrato para la redacción del documento de Avance.

**02.1.1.2 Objeto**

Se redacta el presente trabajo como Documento de Avance de planeamiento, que tendrá carácter de Ordenanza Municipal, para identificar lo Asentamientos Urbanísticos y Hábitat Rural Diseminado existentes en Suelo no Urbanizable del Término Municipal de Espejo.

La cartografía base para su redacción es la siguiente:

- Vuelo topográfico y fotogramétrico del término municipal de Espejo en base DWG.

- Parcelario rústico del término municipal de Espejo.

- Planimetría topográfica a escala 1.10000 del término municipal de Espejo.

- Ortofoto del municipio de Espejo de los años 1956, 1977, 1983, 2010, 2011.

**02.1.1.3 Encuadre geográfico y territorial**

(Fuente: Documento elaborado por la Dirección General de Inspección).

Se identifica con la porción cordobesa de la Unidad Territorial

"Campaña y Subbética de Córdoba y Jaén" y se corresponde con la mitad del sur de la provincia, a excepción del conjunto de municipios organizados junto a la Vega del Guadalquivir.

Fuente: Dirección General de Inspección.

En total de municipios es de 31, con una jerarquía urbana que permite identificar el área como una red de ciudades medias con un potente y equilibrado desarrollo, excepcional en zonas rurales del interior, lo que constituye su principal rasgo característico junto con la centralidad; así, se concentran en el presente ámbito seis Ciudades Medias: Baena, Cabra, Montilla, Priego de Córdoba, Puente Genil y Lucena, esta última con rango de primer nivel.

En el siguiente umbral, dos Centros Rurales de primer nivel -Aguilar de la Frontera y Rute- y doce de segundo nivel -Benamejil, Castro del Río, Doña Mencía, Espejo, Fernán Núñez, Iznájar, Luque, Montalbán de Córdoba, Montemayor, Nueva Carteya, La Rambla y Santaella-, contribuyen a organizar el resto de cabecezas municipales -Almedinilla, Carcabuey, Encinas Reales, Fuente Tojar, Monturque, Moriles, Palenciana, San Sebastián de los Ballesteros, Valenzuela, La Victoria y Sueros-.

La población total en el ámbito supera los 275.000 habitantes empadronados, y aunque viene a concentrarse en las citadas Ciudades Medias y Centros Rurales, presenta una estimable dispersión territorial en forma de otras 55 entidades de población y un centenar de diseminados rurales. El conjunto presenta una dinámica progresiva creciente, y aunque se sitúa por debajo de la media andaluza, supera las magnitudes propias de comarcas del interior.

La explicación de esta distribución viene determinada principalmente por la base económica del territorio, particularmente por el uso y el reparto de la propiedad de la tierra. Respecto al primer factor, la configuración física de los terrenos refleja la transición entre la montaña media mediterránea y la vega del Guadalquivir, ya fuera del ámbito; así, se disponen secuencialmente en sentido noroeste cuatro bandas sensiblemente paralelas y decrecientes en altitud que puede ser interpretadas como divisiones paisajísticas:

- Sierra Subbética. Afloramiento montañoso calizo donde se concentra la práctica totalidad de terrenos forestales en el ámbito (<12%), siendo los aprovechamientos agrícolas de índole marginal en su periferia; con una sensible coincidencia con el Parque Natural de las Sierras Subbéticas, concentra buena parte de los recursos hidrogeológicos de la zona, de vital importancia para los regadíos y el abastecimiento urbano local.

- Campiña Alta y Campiña Media. Terrenos margocalizos aprovechados genéricamente en régimen de secano por olivar de almazara y, en la Denominación de Origen "Montilla-Moriles", por viñedo. En ambas el olivar llega a constituir casi un monocultivo sin solución de continuidad.

- Campiña Baja. Terrenos detríticos coincidentes con el acuífero Puente Genil-La Rambla-Montilla, concentrando la mayor parte del regadío.

Recorriendo ortogonalmente las subunidades descritas discurren los regadíos históricos de las vegas fluviales, entre las que destacan los ríos Genil y Guadajoz.

Respecto al factor de tenencia de la tierra, la característica principal la constituye la fragmentación de las explotaciones, que permite un régimen de propiedad desconcentrado. En la mayor parte de los municipios, la explotación de olivar presenta un tamaño de entre 2,5 y 5 hectáreas. Un rendimiento cercano a los 1.000 €/ha asegura un complemento estable en la economía de los agricultores locales que, en una proporción del 50% están dados de alta a tiempo parcial, esto es, constituye su actividad económica

complementaria.

La fuerte implantación del cooperativismo y la asunción de la transformación y comercialización de la producción local ha generado una sólida industria agroalimentaria: en consecuencia, diez municipios cuentan con 5-10 almazaras y otros 6 entre 2-5 industrias de aderezo, de forma que el número de cooperativas agrarias en cada municipio, independientemente del tamaño, se sitúa entre dos y nueve. No obstante, en los principales núcleos, la agroalimentaria no es más que una de las muestras de una diversificación alentada por la iniciativa endógena y su localización privilegiada, entre los que destacan la textil-confección, el cuero, la piedra y, principalmente, el mueble, sector en el que el binomio Lucena-Cabra son el referente andaluz. Priego de Córdoba, Cabra, Puente Genil, Montilla y La Rambla muestran tasas de empleo industrial superiores al 10% y la proporción de licencias de actividades industriales de Lucena solo es equiparable a la de la capital regional.

La consecuencia es que a principios de la década anterior, Priego de Córdoba, Cabra, Montilla, Lucena, Montalbán de Córdoba, Carcabuey, Rute, Valenzuela y La Rambla superaban los 1.000 € de renta familiar por persona.

Espejo municipio de transición entre la campiña media y la baja que participa puntualmente de la Vega del río Guadajoz; su cabecera constituye Centro Rural de segundo nivel en el Sistema de Ciudades de Andalucía y concentra la totalidad de su población total 3.622, lo que confiere al poblamiento local un carácter meramente urbano; la evolución demográfica refleja una reducción de efectivos en los últimos 15 años. Por su localización, la práctica totalidad del municipio tiene de buena a alta capacidad agrícola, si bien continúa siendo mayoritario el cultivo de olivar, los herbáceos dominan los regadíos de la vega del Guadajoz. Su localización periférica a la capital hace que la relación funcional con la Unidad Territorial en la que se integra se reduzca a las vecinas localidades de Castro del Río y Montilla.

En la base agrícola del municipio puede encontrarse explicación a la equilibrada dispersión de la construcción en el secano, en claro contraste con la vega, donde toma forma predominante la edificación rural, habida cuenta de la mayor capacidad de acogida y división de las unidades de cultivo; así, la Vega del Guadajoz y, en menor medida, la red de caminos que parten de la carretera a Nueva Carteya, constituyen las principales concentraciones -salvando las distancias en cuanto a densidad- en las variantes de parcelario de regadío y de secano, respectivamente.

#### **02.1.1.4 Justificación conveniencia y oportunidad de formulación**

La promulgación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, supuso un hito significativo en el tratamiento del suelo no urbanizable que, perdido definitivamente el carácter residual establecido en legislaciones anteriores, adquiere en la legislación autonómica un contenido propio y sustantivo, siendo objeto de ordenación y regulación desde la propia Ley y a través del planeamiento urbanístico, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente y el paisaje.

En este sentido, el Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y las condiciones de ordenación, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

La complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, hacen que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado. Es por ello que el objetivo principal de este documento es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el propio Ayuntamiento de Espejo y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Actualmente, existen en esta clase de suelo edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso... En el Decreto 2/2012 diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma de implantación como por su adecuación o no a las determinaciones establecidas por la ordenación territorial y urbanística. Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

Por tanto, se justifica la necesidad de redactar un documento donde se regulen las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable del Término Municipal de Espejo; ya que en la actualidad hay numerosas edificaciones que se encuentran en esta situación.

#### **02.1.1.5 Alcance y contenido**

Los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, establecen dos requisitos previos y necesarios para la aplicación del régimen previsto en el mismo a las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, de una parte la delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes y, de otra, la necesidad de disponer de unas normas mínimas de habitabilidad aplicables en los procedimientos de regularización previstos en dicho Decreto.

Para la delimitación de los asentamientos existentes, el artículo 4 dispone que, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación que tendrá en carácter de Ordenanza Municipal. Por su parte, el artículo 5 establece igualmente la necesidad de regular mediante Ordenanza Municipal las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad cuando estas no se contuvieran el Plan General o en ausencia del mismo.

#### **02.1.1.6 Marco legal y jurídico**

Con la aparición de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hizo especial hincapié en el tratamiento del suelo no urbanizable. Con esta nueva ley, esta clase de suelo, esta clase de suelo, quedaba ordenado y regulado a través de esta propia Ley y del Planeamiento Urbanístico. De esta manera, se buscaba promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los Términos Municipales, se define el modelo territorial y urbanístico del municipio en cuestión regulando el régimen urbanístico en cada una de las categorías del suelo no urbanizable, así como las condiciones de ordenación.

No obstante se hace necesaria la redacción del Decreto 2/2012, dado la complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo. El principal objetivo de este nuevo decreto de ley es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones que se encuentran las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento del municipio y su tratamiento por el pla-

neamiento urbanístico.

El Decreto 2/2012, supone a la vez el desarrollo y complemento del Decreto 60/2012, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Además diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones situadas en suelo no urbanizable. Tanto por su forma de implantación en edificaciones aisladas, asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado; como por su adecuación o no a las normativas vigentes de planeamiento y urbanísticas.

Solo las clasificaciones como Asentamientos Urbanísticos, en el que las edificaciones han creado problemas territoriales y urbanísticos, puede ser resueltas por el Plan General. Se resuelven integrándolos en su documento urbanístico. Una vez integrados se podrán clasificar como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable.

Hay que tener en cuenta la norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, ya que el Decreto establece las reglas para la determinación de los límites el crecimiento poblacional y superficial para la ordenación propuesta por el Plan General cuando se incorporen asentamientos urbanísticos surgidos al margen del planeamiento. De esta manera no se producirían distorsiones al crecimiento natural del municipio.

Los Hábitats Rural diseminados no podrán ser clasificados como suelo urbanizable.

Las determinaciones las establecerá el planeamiento general o planes especiales de iniciativa municipal; en los que se establecen su alcance y contenido. Las mejoras de comunicación de infraestructuras y mejoras se llevarán a cabo mediante obras ordinarias.

La identificación de las edificaciones a las situación de asimilado a fuera de ordenación no será posible hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística. Los hábitats rurales diseminados, en el momento de la aprobación, quedarán dentro del régimen de edificaciones aisladas.

Por tanto la normativa y la legislación de aplicación, según lo mencionado, sería la siguiente:

- 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.

- Ley de 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Decreto 60/2012, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación urbana.

- Decreto 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.

- Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía, en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen. Parcialmente modificado por el Decreto 102/1999, de 27 de abril.

## 02.1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

### 02.1.2.1 Planeamiento vigente Ámbito Supramunicipal

El marco supramunicipal de planeamiento que incide en el ámbito de actuación del término municipal de Espejo, lo configuran los siguientes documentos:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional: Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POT SURCO), aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero de 2012.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en suelo no urbanizable de la provincia de Córdoba.

### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La Ordenación del Territorio entendida como la expresión espacial de las políticas económicas, social, cultural y ecológica de la sociedad, encuentra su nivel propio de actuación en el ámbito supralocal, regional y subregional, y para ello la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece, según el artículo 5, dos instrumentos de ordenación integral:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional: respecto al municipio objeto de este informe, el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO), aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero de 2012.

En el marco legal de los planes con incidencia territorial, el Planeamiento Urbanístico debe ajustarse a las determinaciones impuestas por los Planes de Ordenación de ámbito superior.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) aprobado con fecha de 27 de junio de 2006, tiene su fundamento en el desarrollo de las bases y estrategias aprobadas por el Consejo de Gobierno

(Decreto 103/1999, de 4 de mayo).

En el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Modelo Territorial de Andalucía constituye la imagen más genérica a través de la cual se expresan los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza. El Modelo Territorial sustenta las determinaciones del Plan, en cuanto éstas se dirigen a su construcción, y se constituye como un referente general para las políticas públicas y la actuación de los agentes sociales. Por ello es interesante analizar qué papel juega Espejo y su suelo no urbanizable en el Modelo Territorial para entender la propuesta de ordenación urbanística y observar su grado de encaje y coherencia en dicho modelo territorial.

### Dominios Territoriales

Lo primero que debemos analizar es la pertenencia a uno de los dominios territoriales dentro de la base físico-natural y patrimonial de Andalucía que reconoce el POTA, ya que se trata de un referente ineludible para la planificación territorial. Así el Modelo identifica los grandes Dominios Territoriales como componentes de la estructura regional, en cuanto que requieren el desarrollo de políticos coherentes y coordinados. Los Dominios Territoriales son: Sierra Morena-Los Pedroches, Valle del Guadalquivir; Sierras y Valles Béticos y Litoral.

Espejo se encuentra en el Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir.

El Valle del Guadalquivir constituye uno de los grandes ámbitos geográficos con mayores implicaciones en el orden territorial regional. Es uno de los territorios con más ocupación humana a lo largo de la historia. Lo componen tres grandes centros regionales: Jaén, Córdoba y Sevilla. Este dominio tiene buenas condiciones de accesibilidad ya que poseen grandes ejes de comunicación.

En el caso de Espejo, dentro de la red de ciudades medias que clasifica el Plan de Ordenación del Territorio, se articula principalmente dependiente de la ciudad de Montilla, existiendo también una relación de continuidad entre redes con el Sistema Polinuclear de Centros Regionales ligado a la Ciudad de Córdoba.

### Articulación Territorial de Andalucía

El esquema básico de articulación territorial de Andalucía constituye otro importante referente territorial del Modelo Territorial de Andalucía.

Aunque el municipio mantiene una articulación territorial interna principalmente con el centro regional más próximo, la ciudad de Córdoba, permite la comunicación regional externa ya que se articula de forma también preferente con Granada previniendo enlaces con áreas exteriores de Andalucía.

#### Unidades Territoriales y Sistemas de Ciudades

El POTA reconoce Unidades Territoriales como áreas continuas definidas por su homogeneidad física y funcional, así como por presentar problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de sus recursos patrimoniales. Las Unidades territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias territoriales.

#### Determinaciones urbanísticas

Se enumeran a continuación las determinaciones previstas en la Sección 4 del Título III, Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, a tener en cuenta en la redacción del Documento de aplicación del Decreto 2/2012.

Modelo de Ciudad. Apartado 45. Título III [N].

a) 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 suelo.

b) Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

c) No se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Aspecto importante y que el propio Decreto 2/2012, regula en su Capítulo III.

d) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos reservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

Ordenación y mejora de los procesos de urbanización. Apartado 46. Título III [D].

Los órganos responsables de la política urbanística autonómica establecerán directrices y criterios relativos al tratamiento territorial y urbanístico de los procesos de urbanización característicos de Andalucía, en particular sobre:

a) Condiciones para las implantaciones de usos desvinculados del sistema de asentamientos.

b) Orientaciones generales relativas a la ordenación del suelo no urbanizable y la protección de los patrimonios territoriales y del paisaje.

Orientaciones y directrices dirigidas al conjunto del territorio o ámbitos con procesos de urbanización con características particulares que requieran criterios adaptados a sus circunstancias.

Control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable. Apartado 55. Título III [D].

La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, princi-

palmente en el entorno de los Centros Regionales 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.

El Plan establece la necesidad de implantar, mediante la correspondiente normativa urbanística, instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable que desarrolla en las siguientes medidas:

a) Recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos para evitar los procesos de parcelación urbanística en este tipo de suelo.

b) Recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente.

c) Medidas para evitar, en su caso, la consolidación de los asentamientos ilegales.

Elaborar un inventario, permanentemente actualizado, de Parcelaciones en Andalucía con identificación de las tipologías por áreas y casuística, impactos y riesgos ambientales, a las que dirigir recomendaciones precedentes.

Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano. Apartado 58. Título III. [D].

Para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, el planeamiento deberá incluir una serie de estrategias encaminadas a:

a) El modelo urbano tendrá un adecuado planeamiento orientado a la singularidad ecológica del territorio, contribuyendo a la conservación del capital natural del municipio. Para ello, asegurará la integración de los procesos de urbanización en el entorno natural y rural de las ciudades, evitando procesos de conurbación mediante:

- La consideración especial de los suelos agrícolas y forestales de los entornos urbanos, valorando sus funciones ecológicas y paisajísticas y su capacidad estructurante, excluyéndolos de los procesos de urbanización.

- El reconocimiento, la protección y la valoración de la capacidad estructurante para el proyecto urbano de los elementos del espacio rural y natural, como cauces fluviales, ramblas, escarpes y áreas de interés paisajístico, caminos rurales y otros, evitando en todo momento opciones que supongan la fragmentación de hábitats naturales.

#### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE CÓRDOBA (POT SURCO).

El Plan de Ordenación del Territorio de del sur de Córdoba (P.O.T.SURCO) aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero de 2012.

El Plan de Ordenación del territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO) tiene como finalidad establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las administraciones y entidades públicas, así como para las actividades de los particulares. Los objetivos generales del plan son:

- Asegurar la integración territorial del Sur de la provincia de Córdoba en el sistema de ciudades de Andalucía.

- Establecer las zonas que deben preservarse del proceso de urbanización.

- Identificar las zonas de oportunidad productiva, turística y resi-

dencial de interés supramunicipal.

- Reforzar la articulación externa e interna del ámbito territorial del Sur de la provincia de Córdoba.

- Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el ámbito.

- Establecer una red de espacios libres.

- Atender y ordenar las nuevas necesidades de infraestructuras y establecer los criterios para su dotación.

La normativa del POTSURCO contiene las determinaciones de ordenación territorial, que tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones. Las Normas son de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior y vinculante para las administraciones y entidades públicas y para los particulares.

Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, los órganos de las Administraciones Públicas a quienes correspondan su aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines. Las recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del Plan.

Las Determinaciones vinculantes que afectan al término municipal de Espejo se recogen a continuación. Determinaciones en relación con los riesgos naturales y tecnológicos:

En relación con los riesgos naturales y tecnológicos según las determinaciones del POT, el término municipal se zonifica en función de los riesgos naturales y tecnológicos. En Espejo se identifican zonas de erosión alta de abarrancamientos en suelo no urbanizable para las que se establece los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas, y los usos permitidos en las mismas que se recogen en las ordenanzas de suelo no urbanizable. Así como las directrices a seguir por nuevas extensiones urbanas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales.

Determinaciones en relación a los recursos culturales de interés territorial:

En el término municipal de Espejo se recogen los siguientes recursos culturales de interés territorial (BIC):

Castillo de Espejo/Castillo de Alcalat y el Cerro de la Pontanilla.

Extraemos a continuación de la normativa incorporada al documento POTSURCO, los artículos que hacen referencia a las edificaciones en Suelo no Urbanizable:

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

1. 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.

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 a 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 sectorial (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.

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Estas normas entraron en vigor por Resolución del consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 8 de febrero de 1993. Debido a ello hay que señalar, en primer lugar, que dichas Nor-

mas se encuentran adaptadas a la legislación sectorial con incidencia en el suelo no urbanizable que ha entrado en vigor posteriormente.

Por otra parte, también es necesario señalar que para el Planeamiento Urbanístico, estas Normas, según se indica en las mismas, son únicamente de aplicación complementaria en suelo no Urbanizable, pudiendo ser utilizadas como referencia en el establecimiento del régimen de usos en un territorio municipal.

Así, en las mismas Normas se señalan como fines y objetivos genéricos los siguientes:

1. Orientar el programa de planeamiento provincial.
2. Establecer el marco para la redacción del Planeamiento de nivel municipal.
3. Regular los actos de edificación y urbanización, dentro de su ámbito de aplicación, en si incidencia en el medio físico y el entorno.
4. Establecer la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo.

Las normas, según su contenido, pretenden regular la actividad constructora, de edificación y urbanización, en lo que tiene de incidencia en el entorno y evidentemente toda aquella actividad, no propiamente constructora, pero que supone un paso previo para este fin último. Es decir, las normas no regulan usos del tipo aprovechamiento forestal como talas, plantaciones, caza o pesca, por ejemplo. El gran avance de estas Normas es la definición de un número importante de posibles tipos de edificación en suelo no urbanizable y la vinculación de los mismos a un cuerpo normativo.

Estas Normas realizan una clara clasificación tipológica en cuanto a posibles edificaciones e instalaciones que se pueden implantar en suelo no urbanizable diferenciándose un total de 11 tipos de obras: edificación agrícola, servicio de carretera, edificación pública, instalación deportiva y recreativa, instalación agropecuaria, industria, instalación extractiva, edificación vinculada a las grandes infraestructuras, vertedero, vivienda e infraestructuras interurbanas.

No obstante tales clasificaciones no pueden aplicarse en sentido estricto y cerrado, debiendo cada término municipal elaborar una relación de usos adaptada a sus necesidades y características propias; las normas complementarias son demasiado generales de modo que si no se "personalizan" se corre el riesgo de crear situaciones administrativas que en la práctica tienen difícil solución debido a que algún uso quedara fuera de regulación.

Por otra parte debe advertirse también que para determinadas edificaciones e instalaciones se establecieron unas condiciones de implantación muy rígidas y no adecuadas en algunos casos a la realidad existente lo cual se debe básicamente a su carácter de normas provinciales cuyo fin, sin duda, cumplen adecuadamente.

Desde la aprobación de las Normas hasta el día de hoy han surgido nuevas formas de implantar usos en el territorio que por tanto no quedaban regulados en las mismas; como pueden ser los huertos solares.

Respecto a las parcelaciones/urbanizaciones que no cumplen con la legislación vigente, y aunque la LOUA ya establece las indicaciones al respecto, destacamos las directrices que se proponen en las Normas para la regulación de los núcleos urbanos que se encuentran fuera de ordenación estableciendo tres alternativas.

- a) Conjuntos que puedan adquirir la calificación de núcleo urbano, en cuyo caso deberán ser objeto de la consiguiente ordenación urbanística.
- b) Conjuntos que deban ser calificados definitivamente como

fuera de ordenación, aplicándoseles con todo su rigor lo prevenido en la legislación urbanística vigente para este tipo de situaciones.

c) Conjuntos que, al no estar incluidos en ninguno de los dos grupos anteriores, deban ser objeto de una regulación específica dentro del suelo no urbanizable. Dicha regulación incluirá tanto unas condiciones particulares de implantación y edificación como las pertinentes medidas correctoras que atenúen su impacto ambiental.

#### 02.1.2.2 Planeamiento vigente Ámbito Municipal

El marco municipal de planeamiento que incide en el ámbito de actuación del término municipal de Espejo, lo configuran el siguiente documento:

- Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Espejo.

#### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (ADAPTACIÓN TOTAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ESPEJO)

La Adaptación total a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Espejo fueron aprobadas definitivamente el 24 de julio de 2012, y fueron redactadas por los arquitectos; D. Antonio Manuel Raya Martín, D. Jorge Ferral Sevilla, D. José Luis Sainz-Pardo Priego-Castro, D. Ramón de los Santos Cuevas Rebollo, D. Jesús Díaz Gómez, Dña. Isabel Jiménez López y el abogado; D. Javier del Rey Carral.

En la Memoria del PGOU se desarrollan las siguientes determinaciones en el capítulo 6 respecto a la ordenación del suelo no urbanizable;

#### 6. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

6.1. Descripción de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Inicialmente, las Normas Subsidiarias de Espejo se tramitaron incorporando como Suelo No Urbanizable de Especial Protección todo lo propuesto en las conclusiones del documento de impacto ambiental.

Posteriormente, tras la resolución de la Comisión Provincial se redacta el Texto Refundido y se eliminan los ámbitos de Especial Protección por valor paisajístico que rodeaban al núcleo urbano para evitar de esta forma el bloqueo de los terrenos de posible crecimiento de la ciudad, según explica el propio documento.

El documento refundido de las Normas Subsidiarias no protege ningún suelo por su valor paisajístico en el entorno del núcleo urbano excepto las laderas del oeste en la zona norte, considerando las siguientes categorías:

- SNU de Especial Protección por legislación específica:
- Vías pecuarias. Inicialmente en algunos ámbitos se superponían dos tipos de protección; la de vías pecuarias y las de ejes visuales. Pero finalmente, tras la resolución de la comisión provincial, el texto refundido hace prevalecer la protección por legislación específica de las vías pecuarias y elimina superponer otras consideraciones de protección.
- Cauces fluviales. Se reconocen todos los cauces, si bien para proteger la ribera del arroyo Montecillo se había ampliado en su anchura, lo cual no se ajusta literalmente a la protección por legislación específica. Esto se corrige en este documento.
- SNU de Especial Protección por sus valores específicos:
- Histórico-culturales. Fuentes, edificaciones y yacimientos de interés.
- Agrícolas. Protege las vegas del río Guadajoz y del arroyo Carchena coincidiendo con sendas unidades ambientales identificadas en el documento de impacto ambiental.
- Paisajísticos. Se limita finalmente a proteger las laderas del

extremo oeste del pueblo en su mitad septentrional (paraje La Albufera).

- Suelo No Urbanizable, donde se diferencia una zona en el entorno del núcleo urbano bajo la denominación de no urbanizable "periurbano" (como posibles suelos de crecimiento del núcleo urbano) y el resto como campiña de Espejo.

Además de estos suelos no urbanizables, se reconocen como "Sistemas en Suelo No Urbanizable" las carreteras, los equipamientos en Suelo No Urbanizable y sistemas técnicos (depósito de agua y estación depuradora).

6.2. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la zonificación urbanística y en los tipos de usos regulados.

Las categorías de Suelo No Urbanizable consideradas en esta Adaptación son muy similares a las de las Normas Subsidiarias, si bien la nomenclatura cambia levemente quedando una clara correspondencia, como se muestra en la siguiente tabla.

En este documento de Adaptación se han considerado otras categorías como planteamiento de partida (SNU del hábitat rural diseminado y otros suelos no urbanizables), si bien no ha sido necesario para ningún suelo del municipio.

Por otra parte las Normas Subsidiarias reconocían "Sistemas en Suelo No Urbanizable" (depósito de aguade abastecimiento y estación depuradora de aguas residuales), que en la Adaptación se consideran Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI). Y lo que antes eran equipamientos en Suelo No Urbanizable ahora pasan a ser Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable por su condición estructurante y su servicio a todo el municipio en su conjunto.

Las pequeñas matizaciones introducidas en esta Adaptación son las siguientes:

- La ribera del Arroyo Montecillo, se consideraba cauce fluvial en las Normas Subsidiarias de 2006 y por ello se consideraba SNU de Especial Protección por Legislación Específica (cauces fluviales), si bien la legislación sectorial afecta exclusivamente al cauce. En este documento de Adaptación, se ha limitado dicha protección especial al ámbito realmente afectado por la legislación específica, o sea, al cauce del arroyo Montecillo. Además, no parece necesario ampliar la protección más allá del cauce, por lo que esta matización no debe considerarse como un cambio relevante.

- Se incorpora la nueva subestación eléctrica de reciente construcción en Suelo No Urbanizable, considerada Sistema general de comunicaciones e infraestructuras (SGCI).

- Se eliminan las subcategorías de SNU "común" (SNU Entorno Periurbano y SNU Campiña de Espejo), dejando todo este suelo sencillamente como SNU de Carácter Rural. No se trata sólo de adaptarse a la literalidad de la LOUA sino que además la variante de la N-432 que delimitaba el ámbito de dicho suelo "periurbano" es hoy día un trazado sin aprobación definitiva y que al parecer será anulado oficialmente.

- La variante de las carretera N432, dejan de considerarse como SNU de Especial Protección por Legislación Específica (carreteras) dado que a día de hoy no tienen la consideración de carretera y por ello simplemente se grafían con trazos (para evidenciar su inexistencia).

- Las carreteras eran consideradas en el Planeamiento General Vigente como Sistemas en Suelo No urbanizable, pasando a ser se consideradas ahora como Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras, que es la figura análoga en esta adaptación. Son por tanto Sistema General por su evidente condición estructurante y de servicio a todo el municipio en su conjunto.

- Se incorpora la condición de Monte Público que tiene el Par-

que El Borbollón. Por legislación sectorial de medio ambiente debe recogerse esta condición asignada a estos suelos.

En relación con la regulación de usos en Suelo No Urbanizable, la Adaptación recoge los 10 usos contemplados en las NNSS, añadiendo además el uso destinado a "Establecimientos Turísticos" y las "Instalaciones de Energías Renovables". El objetivo es establecer un marco de regulación en este tipo de usos cada vez más frecuentes, careciendo hasta ahora el municipio de la más básica regulación al no existir plan especial alguno para regularlos u otros instrumentos en el marco de las Normas Subsidiarias.

Los 12 usos contemplados ahora son:

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Instalación Agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Infraestructuras territoriales.

6.3. Descripción y justificación de las categorías y tipos de suelo no Urbanizable de la Adaptación.

La propuesta para la Adaptación Total del Planeamiento Vigente de Espejo identifica tres de las cuatro categorías de Suelo No Urbanizable previstas en la LOUA. Estas son las siguientes:

1. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

- 1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.
- 1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.
- 1.3. S.N.U.E.P. Monte Público Parque del Borbollón.
- 1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

2. SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

- 2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste.
- 2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajístico.

3. SNU DE CARÁCTER RURAL.

- 3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo.

A continuación se describen cada una de las categorías expuestas anteriormente, especificando los suelos que incluyen y los objetivos de dicha clasificación:

6.3.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.

En esta categoría se incluyen: los suelos del dominio público natural; los que estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón del dominio público, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las imitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

Dentro de esta categoría de suelo especialmente protegido por legislación específica, se han identificado los siguientes tipos:

- 6.3.1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998, de 21 de julio), abarca los objetivos centrales de la Ley de Vías Pecuarias definidos en su artículo 3, reconociendo la disminución de la funcionalidad primitiva de

las vías pecuarias, que se propone cubrir mediante la actualización de su papel en el complejo marco territorial y socioeconómico actual, integrándolas como un elemento más de la planificación y ordenación del territorio.

Las Vías Pecuarias, por las características intrínsecas que les reconocen la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento, tendrán la consideración de Suelo no Urbanizable de especial protección.

En el término municipal tendrán la consideración de Vías Pecuarias las que aparecen en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Espejo, aprobado por O.M. 23/04/1959 (B.O.E. 19-6-1961). En dicho proyecto de Clasificación encontramos 5 vías Pecuarias, de las cuales una de ellas se encuentra parcialmente deslindada en 1 km. Las Vías Pecuarias aparecen grafadas en el Plano de ordenación Estructural y Completa del Término municipal de la presente Adaptación. A continuación se enumeran y exponen las características más importantes de cada una de ellas:

1. Cordel de Castro del Río a Espejo (parcialmente deslindada en 1 km.).

Anchura: 37,61 m.

Longitud: 3.700 m. (dentro del término municipal).

Dirección: de Este a Noroeste.

Resolución de 7 de octubre de 2004, de la Secretaría General Técnica, por la que se aprueba el deslinde de la vía pecuaria denominada Cordel de Castro del Río a Espejo, en el tramo de 1 km. Anterior al tramo de la vía pecuaria que discurre por suelo urbano, en el término municipal de Espejo, provincia de Córdoba (V.P.039/02).

2. Vereda de Castro del Río a Montemayor. Clasificada.

Anchura: 20,89 m.

Longitud: 7.000 m. (dentro del término municipal)

Dirección: de Noroeste a Este.

3. Vereda de Córdoba a Espejo. Clasificada.

Anchura: 20,89 m.

Longitud: 1.750 m. (dentro del término municipal)

Dirección: de Noroeste a Sureste.

4. Vereda de Espejo a Cabra. Clasificada.

Anchura: 20,89 m.

Longitud: 5.000 m. (dentro del término municipal)

Dirección: de Norte a Sur.

5. Vereda de Córdoba a Cabra. Clasificada.

Anchura: 20,89 m.

Longitud: 7.250 m. (dentro del término municipal).

Dirección: de Suroeste a Noroeste.

Aclarar que la vereda de Castro del Río a Montemayor y un tramo de la vereda de Espejo a Cabra (el comprendido entre su intersección con la vereda de Castro del Río a Montemayor y el límite del término municipal aparecen grafadas en el Plano de "Articulación Territorial" del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarias de Interés Recreativo, de manera que forma parte de la red de Itinerarios recreativos del Plan Territorial y, por tanto, constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO. (Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba y se crea su Comisión de Seguimiento).

La información suministrada por la Consejería de Medio Ambiente consiste en el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias de Espejo. En el caso de Espejo la única vía pecuaria deslindada (parcialmente 1 km.) es el Cordel de Castro del Río a Espejo. Esta vía pecuaria cuenta con una tabla de coordenadas exactas de su trazado en la parte del deslinde en la Resolución de la

Secretaría General Técnica por la que se aprobó; el trazado del resto de vías pecuarias, que son las clasificadas, están representadas en el plano de ordenación estructural ORD-01 Y completa ORD-03, habiendo sido grafiadas con un trazado, como el descrito en el Plan Vigente.

1. Cordel de Castro del Río a Espejo (parcialmente deslindada en 1 km.). Resolución de 7 de octubre de 2004.

La mayor parte de las vías pecuarias de Espejo están ocupadas por carreteras y caminos secundarios.

No obstante, hay que mencionar que no toda la anchura de la vía pecuaria ocupada se ha transformado en carretera o camino, sino que parte está ocupada por los cultivos adyacentes que atraviesan dicha infraestructura. El objeto de dicha clasificación es la preservación de estos suelos de cualquier ocupación no permitiéndose ningún tipo de uso distintos de los vinculados al uso tradicional para tránsito ganadero, a excepción de aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

Las vías pecuarias constituyen hoy un elemento básico en la planificación territorial en Andalucía, cumpliendo un importante papel en la Diversidad Paisajística, en la Biodiversidad y en el incremento de las actividades de uso público, por ser un elemento favorecedor en el incremento del contacto social con la naturaleza.

Destacar fundamentalmente el carácter multifuncional que las vías pecuarias tienen en la sostenibilidad medioambiental. Por su carácter lineal y su importante despliegue en el territorio, las vías pecuarias están llamadas a cumplir una importante función como rutas verdes, senderos para uso turístico/recreativo y educativo, elemento vertebrador del contacto de la población con el medioambiente y el patrimonio cultural, gran parte del cual está situado en dominio público de vía pecuaria, auténticos corredores ecológicos, entre otros.

- 6.3.1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.

Este tipo de suelo incluye toda la red hidrográfica del término municipal de Espejo que aparecen representados en los planos de ordenación estructural ORD-01 y ordenación completa ORD-03. Los ríos más destacados son el Guadajoz, el arroyo Carचना y el arroyo Montecillo.

El texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y la modificación de este Reglamento mediante Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, estipulan que "las aguas superficiales forman parte del dominio público hidráulico". Por tanto, en esta categoría de suelo se estará a lo que determine la legislación aplicable en cada momento.

La ley prevé una serie de determinaciones para su protección. Entre estas se encuentra, siendo de especial interés a efectos urbanísticos, la zonificación de las márgenes de los cauces fluviales en toda su extensión longitudinal en:

- Una zona de servidumbre de 5 metros de anchura de dominio y uso público.

- Una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar sobre él.

Entre los objetivos de su delimitación se encuentra la regulación del régimen de usos prohibiéndose la mayoría de los usos en base al principio de no afección a los cauces fluviales, y recípro-

camente, evitar que los cauces, en periodos de avenidas extraordinarias puedan afectar a edificaciones o instalaciones, así como no coartar una posible regeneración ambiental o paisajística de esta zona en un futuro.

Se permite únicamente la edificación agrícola, estando autorizadas las instalaciones vinculadas a grandes infraestructuras hidrológicas, las infraestructuras territoriales y las instalaciones naturalísticas o recreativas, estas últimas con limitaciones.

- 6.3.1.3. S.N.U.E.P. Monte Público Parque del Borbollón.

Esta clase de suelo identifica el único monte de titularidad pública del término municipal, que coincide con el Sistema General de Espacios Libres Parque del Borbollón.

La ley de montes 43/2003, tiene por objeto garantizar la conservación y protección de los montes españoles, promoviendo su restauración, mejora, sostenibilidad y aprovechamiento racional, apoyándose en la solidaridad colectiva y la cohesión territorial.

Los montes, independientemente de su titularidad, desempeñan una función social relevante, tanto como fuente de recursos naturales como por ser proveedores de múltiples servicios ambientales, entre ellos, de protección del suelo y del ciclo hidrológico; de fijación del carbono atmosférico; de depósito de la diversidad biológica y como elementos fundamentales del paisaje.

El reconocimiento de estos recursos y externalidades, de los que toda la sociedad se beneficia, obliga a las Administraciones públicas a velar en todos los casos por su conservación, protección, restauración, mejora y ordenado aprovechamiento.

Dada la inclusión del único monte de titularidad municipal de Espejo (Parque del Borbollón) dentro del Sistema de Espacios Libres del municipio, su régimen urbanístico será el establecido en el artículo 192 de la Normativa Urbanística de la Adaptación, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que la precedan conforme a la legislación sectorial que le es de aplicación.

- 6.3.1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales.

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte energético que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

- CARRETERAS:

Esta clase de suelo identifica infraestructuras de comunicaciones y transporte que, por preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección. Las pertenecientes al término municipal de espejo son:

Pertenciente a la red Nacional:

- N-432 Córdoba /Granada.

Pertenciente a la red básica de articulación (Autonómica):

- A-307 Montilla / Espejo.

Pertenciente a la red Provincial:

- CO-4203 Acceso al Silo de Espejo desde N-432.

- CO-4204 De N-432 en Espejo a A-3130.

- CO-4205 De A-307 a Montemayor por su Estación.

- RED ELÉCTRICA:

Esta clase de suelo identifica infraestructuras eléctricas que, por preservar su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

6.3.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística.

En esta categoría se incluyen aquellas áreas del territorio que, a pesar de no estar protegidas por normativas sectoriales específicas, son reconocidas por el planeamiento urbanístico como poseedoras de unos valores o intereses de carácter natural, ambiental, paisajístico, productivo o histórico-cultural, que las hacen merecedoras de un régimen de especial protección.

- 6.3.2.1. S.N.U.E.P. de valores paisajísticos Ladera Noroeste.

Integran este tipo de suelo los terrenos de situación inmediata al núcleo de población reconocidos como Laderas Noroeste que tienen una enorme repercusión en la imagen de la ciudad así como en su morfología. El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa ORD-03.

Se trata de unos suelos que se protegen con la intención de preservar la imagen paisajística de Espejo, y su potencialidad como silueta de la ciudad y escena urbana, con una función de mirador en varias direcciones; mirador desde la ladera al pueblo y campiña, e imagen desde el pueblo a la ladera.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes. Por ello, el objetivo de la Adaptación es la preservación del carácter forestal de los terrenos y de sus importantes valores ecológicos y paisajísticos.

Se han considerado las mismas zonas que considera el planeamiento general (las laderas al oeste del núcleo urbano en su mitad norte). Son suelos cuya preservación ayuda a mantener la identidad del municipio como núcleo urbano sobre una cima especialmente al ser observado desde cierta distancia, son suelos que marcan fuertemente los valores paisajísticos del municipio.

La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y de la virginidad urbanística de este espacio, permitiendo sólo aquellos usos necesarios para el desarrollo sostenible o defensa de sus recursos.

- 6.3.2.2. S.N.U.E.P. de valores edafológico-paisajísticos.

Constituyen esta clase de suelo las unidades ambientales de las Vegas del Río Guadajoz y Arroyo de la Carchena, que están conformadas por un suelo de gran calidad edafológica debido a su escasez y gran capacidad productiva, pero además su topografía horizontal, el parcelario, el regadío y su contacto con la vegetación de ribera les confiere singularidad y atractivo paisajístico. Ambas unidades están constituidas por los cauces fluviales del río y del arroyo, la importante vegetación natural vinculada a los mismos y los terrenos de cultivo que los rodean, conformando dos de los ámbitos paisajísticos más relevantes dentro del conjunto del municipio de Espejo.

Es precisamente la presencia del agua la que explica que en estas zonas se de un tipo de suelo de gran calidad para el uso agrícola. Este tipo de suelo era característico de la zona agrícola de la campiña cordobesa, encontrándose en la actualidad en progresivo retroceso. Son por tanto éstas cuestiones edafológicas, más las paisajísticas expuestas anteriormente, las que conducen a la decisión de dotar de una especial protección a dichos suelos. Los ámbitos aparecen delimitados en el plano de ordenación completa ORD. 03.

El objetivo de la Adaptación es la preservación de un recurso ambiental escaso y de su identidad paisajística, fuertemente vinculada a su actividad rural.

6.3.3. Suelo No Urbanizable de carácter natural rural.

En esta categoría deberán incluirse los suelos, que sin poseer valores sobresalientes que los hagan merecedores de ser incluidos entre los Suelos No Urbanizables sujetos a especial protec-

ción, se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

- 6.3.3.1. S.N.U.C.R. Campiña de Espejo.

Se trata de la categoría de suelo más común y que más predomina en el término municipal de Espejo.

Incluye los terrenos típicos de Campiña, de una capacidad productiva muy variable, según la topografía y las condiciones edafológicas del terreno. Predomina la explotación agrícola del olivar, capaz de adaptarse a la topografía más variada, localizándose fundamentalmente en las zonas más llanas del oeste las extensiones de cultivo de secano.

Esta categoría deja de tener dos ámbitos, o sea, se elimina el Suelo No Urbanizable "periurbano" porque estaba vinculado a la variante de la N-432 cuyo trazado no está aprobado y por ello se considera su situación urbanística de manera idéntica a la del resto de suelos de la campiña de Espejo.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa ORD-03.

6.4. Descripción y justificación de las alteraciones producidas en la zonificación del suelo no urbanizable en el texto integrado del PGOU.

La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el 24 de julio de 2012, adoptó el acuerdo de Aprobar Definitivamente de manera Parcial con suspensiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Espejo, suspendiendo su aprobación respecto de una serie de deficiencias (anuncio de 27 de julio de 2012. de Certificación del Acuerdo. BOJA nº 167, de 27 de agosto de 2012) La suspensión respecto al suelo no urbanizable afecta a la totalidad del mismo, en aplicación del Decreto 3/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de la Provincia de Córdoba (POTSURCO), que en su Disposición Transitoria 2ª establece la necesidad de adaptarse a las determinaciones del Plan de todos los instrumentos de planeamiento general, con independencia del grado de tramitación que hubieran alcanzado. En este caso, a la entrada en vigor del POTSURCO el PGOU de Espejo se encontraba aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento y en espera de aprobación definitiva por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Se ha procedido a la Subsanción de las deficiencias relacionadas con la adaptación del PGOU al POTSURCO, las cuales se desgranar en el Acuerdo de Aprobación Definitiva.

Se ha realizado un apartado 9 en el presente documento en el que se realiza un concienzudo y prolijo trabajo para tratar de implementar todas las determinaciones del POTSURCO que inciden en el PGOU de Espejo.

La subsanción de las discrepancias entre el POTSURCO y el PGOU tiene repercusiones en todos los documentos integrantes del Plan General y, dentro de estos, se refieren en su inmensa mayoría a la ordenación y regulación del suelo no urbanizable, lógico por otra parte si se tiene en cuenta que el PGOU de Espejo es resultado de una Adaptación Completa a la LOUA y, por ende, no clasifica nuevos suelos urbanos ni urbanizables ni establece reservas para nuevos sistemas generales.

Cada uno de los cambios introducidos se explica y recoge en el apartado 9.3D del capítulo 9. No obstante, se ha considerado necesario extraer todos aquellos que afectan a la clasificación del suelo no urbanizable y a los sistemas para integrarlos en la presente Memoria, de manera que, además de dotarla de coheren-

cia, esta pueda cumplir los fines que le otorga la legislación urbanística y la jurisprudencia.

En el cuadro siguiente se realiza una comparación entre las categorías y tipos de suelo no urbanizable que contenía el PGOU aprobado provisional y definitivamente (que se han analizado en el apartado 6.3. de la presente Memoria), y las categorías y tipos del presente Texto Refundido, fruto de la subsanación de las deficiencias señaladas por la Resolución de la CPOTU, y concretamente de la transposición del POTSURCO al instrumento de planeamiento.

Como se aprecia en la tabla precedente, el cambio fundamental que se ha producido en la ordenación del suelo no urbanizable ha sido la inclusión de tres nuevas zonas y/o regímenes de suelo no urbanizable en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, como consecuencia de la transposición de la planificación territorial (POTSURCO). Las categorías de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y de suelo no urbanizable de carácter natural o rural no ven alteradas los tipos de suelos que las integran; es decir, no se ha añadido ni se ha eliminado ninguno, por lo que no sufren variación respecto a lo establecido en el apartado anterior de la Memoria (subapartados 6.3.1 y 6.3.3.).

A continuación se reproduce la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de Espejo, enumerando simplemente las categorías y tipos de suelo que no sufren variación alguna (que se describen en el apartado 6.3 precedente) y explicitando únicamente los nuevos tipos o zonas introducidos en la categoría de suelos de especial protección por planificación territorial y urbanística.

6.4.1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- 6.4.1.1. S.N.U.E.P. de Vías Pecuarias.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.1

- 6.4.1.2. S.N.U.E.P. de Cauces, Riberas y Márgenes.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.2

- 6.4.1.3. S.N.U.E.P. de Monte Público Parque del Borbollón.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.3

- 6.4.1.4. S.N.U.E.P. de Infraestructuras Territoriales Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.1.4.

6.4.2. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

En esta categoría deben incluirse los terrenos merecedores de algún régimen especial de protección otorgado por el propio Plan General, por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico; o bien aquellos suelos que hayan sido objeto de determinaciones de Planes de Ordenación del territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable (artículo 46 1c) y e), en relación con el artículo 46.2.a).

El municipio de Espejo se encuentra incluido dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012, cuyas determinaciones obligan a la delimitación y regulación de las siguientes zonas de suelo especialmente protegido:

- 6.4.2.1. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación.

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) determina los condicionantes territoriales para paliar los

riesgos naturales y tecnológicos que identifica, los cuales quedan grafiados en el plano denominado Riesgos naturales y Tecnológicos, reproduciéndose dicha información en el plano de información INF-03 Riesgos naturales y Tecnológicos del POTSURCO. En el término municipal de Espejo están representadas las denominadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación.

El POTSURCO establece directrices, esencialmente preventivas y de carácter general, que han de ser tenidas en cuenta por los municipios en la redacción de sus instrumentos de planeamiento general y de desarrollo. Concretamente, establece que estas zonas deben ser clasificadas por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 78.2).

En el término municipal de Espejo se delimitan estas Zonas Cautelares en el entorno de los cauces del Río Guadajoz, Arroyo del Montecillo, Arroyo Carchena y confluencia de los arroyos Borbollón y Cabañas.

A excepción del río Guadajoz, en el resto de cauces los terrenos aledaños afectados presentan escasa representación superficial.

Conviene reseñar que esta trama de ordenación, grafiada en el Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO prevalece, cuando su delimitación se solapa con cualquiera otra y, concretamente con la trama del Corredor Ecológico del río Guadajoz, que delimita el POTSURCO en otro plano distinto: "Ordenación de usos y protección de recursos", pero que al transponerse en un único plano de ordenación del suelo no urbanizable del PGOU, se solapan entre sí.

- 6.4.2.2. S.N.U.E.P. PT Corredor Ecológico del Río Guadajoz.

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (artículo 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su consideración por el planeamiento urbanístico como sistema general de espacios libres o suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 61.2), opción esta que se ha considerado como más adecuada.

Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica, en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (artículo 64.1.d) cuya escasa representación superficial en el municipio ha quedado más reducida aún debido a que la mayor parte de su ámbito se solapa con la delimitación de las Zonas Cautelares ante Riesgos de Inundación, quedando subsumida en esta categoría ya que el régimen de usos aplicable en las Zonas Cautelares es el más restrictivo.

En definitiva, la delimitación y consiguiente regulación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas Cautelares ante Riesgos de inundación.

- 6.4.2.3. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.

El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (artículo 61.1.d POTSURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, y obliga a su delimitación (artículo 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza un único hito paisajístico: Cerro de Utrilla, que el Plan General ha procedido a delimitar a partir de la localización contenida en el Plano de Ordenación de Usos y protección de Recursos del POTSURCO.

El objeto de esta protección es salvaguardar de usos urbanísti-

cos a aquellas zonas culminantes del paisaje cuya imagen presenta una especial significación dentro de la identidad comarcal.

- 6.4.2.4. S.N.U.E.P. PU Valores Paisajísticos Ladera Noroeste.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.1.

- 6.4.2.5. S.N.U.E.P. PU Valores Edafológico-Paisajísticos.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.2.2.

6.4.3. Suelo no urbanizable de carácter rural.

- 6.4.3.1. SNU-CR Campiña de Espejo.

Descrito en el apartado anterior de la memoria 6.3.3.1.

6.5. Elementos protegidos en suelo no urbanizable. Recursos Culturales

- Elementos protegidos en SNU. Recursos culturales.

Los elementos patrimoniales presentes en el Suelo No Urbanizable de Espejo no están protegidos por legislación específica. Los únicos elementos patrimoniales protegidos por legislación específica se encuentran en Suelo Urbano (BIC's: El Castillo, la Iglesia y otros elementos recogidos en el catálogo).

Ahora bien, se reconoce la relación de elementos facilitados por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Dentro de los recursos culturales se crean 3 grupos:

- Patrimonio arqueológico.

- Patrimonio etnológico.

- Patrimonio arquitectónico o ingenieril.

Los elementos con Protección Integral presentes en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

Elementos con Protección Integral (EPI) - Patrimonio Arqueológico.

- EPI-01. Puente romano de Espejo.

- EPI-02. Aljibe romano.

Elementos con Protección Integral (EPI) - Patrimonio Etnológico

- EPI-04.1. Fuente del Cortijo del Aljibe.

- EPI-04.2. Fuente de la Fuensanta.

- EPI-04.3. Fuente Tejadilla.

- EPI-04.4. Fuente del Borbollón.

- EPI-04.5. Fuente de Bañuelos Bajos.

Los elementos con Protección Estructural presentes en Suelo No Urbanizable son los siguientes:

Elementos con Protección Estructural (EPE) – Patrimonio Arquitectónico o Ingenieril.

- EPE-01. Cortijo Huerta del Rosario, o Casas de Villahornilla.

- EPE-02. Cortijo del antiguo molino del lápiz.

- EPE-03. Cortijo de las Cuevas.

- EPE-04. Cortijo de Fuentespino.

- EPE-05. Ruina Circular del Montecillo.

- EPE-06 Molino del Molinillo o Molino de Arriba.

- EPE-07 Molino de la Bigornia o de La Habiorna.

Todos estos elementos vienen recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del presente documento de Adaptación a LOUA del PGOU de Espejo.

En las Normas Urbanísticas del PGOU se redacta el siguiente articulado en su Título X.

#### TÍTULO X

#### NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO NO URBANIZABLE

##### Capítulo 1

##### Condiciones generales

#### Artículo 147. Ámbito

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural ORD.01 y ordenación completa ORD.03, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legis-

lación vigente.

#### Artículo 148. Categorías (OE)

De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías y sistemas de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa ORD-03.

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.

b. S.N.U.E.P. cauces, riberas y márgenes.

c. S.N.U.E.P. de infraestructuras territoriales.

d. S.N.U.E.P. de monte público Parque del Borbollón. (Área de adecuación Recreativa de interés supramunicipal del POTSUR-CO).

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística:

a. S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación.

b. S.N.U.E.P. PT Zonas Corredor Ecológico del Río Guadajoz.

c. S.N.U.E.P. PT Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.

d. S.N.U.E.P. PU de valores paisajísticos Ladera Noroeste.

e. S.N.U.E.P. PU de valores edafológico – paisajísticos.

3. Suelo no urbanizable de carácter rural:

a. S.N.U.C.R. de carácter rural: Campiña de Espejo.

4. Sistemas generales territoriales. Se identifican tres tipos de sistemas generales:

a. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SG-CI):

CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada.

- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo.

- SGCI 3 Carretera CO-4203.

- SGCI 5 Carretera CO-4204.

- SGCI 6 Carretera CO-4205.

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).

- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).

- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

RED ELÉCTRICA

b. Sistema General de Equipamientos (SGEQ):

- SGEQ 1 Cementerio.

- SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.

c. Sistema General de Espacios Libres (SGEL):

- SGEL 1 Área de adecuación recreativa “Parque del Borbollón”.

- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.

- SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

**Artículo 149. Normativa complementaria y normativas concurrentes**

1. Quedan sin efecto las determinaciones que, respecto al ámbito del municipio, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba. No son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Córdoba, al contener el presente Título una regulación detallada y completa que hace innecesaria la aplicación con carácter complementario de dicha normativa.

2. El régimen de autorizaciones establecido en el presente Titu-

lo se entiende sin perjuicio de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que sean exigibles de acuerdo con las normas jurídicas que regulan las diversas materias o sectores de la actividad de la Administración en las que ésta ejerce sus competencias. Entre las normativas sectoriales de mayor afeción sobre la ordenación urbanística del suelo no urbanizable cabe mencionar la forestal, aguas, vías pecuarias, espacios naturales protegidos, gestión integrada de la calidad ambiental, patrimonio histórico, minas, carreteras, ferrocarriles, etc., etc.).

3. No podrán otorgarse licencias urbanísticas para actuaciones que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos.

#### **Artículo 150. Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable**

1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística:

Utilidad pública o interés social.

Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.

Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.

No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de utilidad pública o interés social cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial.

b. Se trata de un equipamiento necesario para el municipio.

c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.

d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.

e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

4. Se considerará que concurre el requisito de necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable en base a los siguientes criterios:

a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, clubes deportivos de actividades al aire libre, etc.).

Ausencia de suelo urbano clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.

Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano.

Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

b. Se estimará que no procede la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

La actuación resulte disconforme con las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio Subregional.

El emplazamiento sea inmediato a suelos clasificados como urbanizables, aunque no se hayan desarrollado.

La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.

La actuación no se ajusta al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.

Puedan producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.

Puedan producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de posibilidad de inducción de nuevos asentamientos en base a lo establecido en el artículo 169 de las presentes Normas.

6. Se considerará la compatibilidad con el régimen urbanístico cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación vigente.

#### **Artículo 151. Régimen urbanístico**

1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística.

2. Suelo no urbanizable de especial protección (OE):

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos.

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística.

#### **Artículo 152. Garantía y prestación compensatoria**

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación urbanística.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

#### **Artículo 153. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones**

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación vigente.

#### **Artículo 154. Formación de nuevos asentamientos (OE)**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística (154.1), se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos:

a. En todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros de núcleo urbano.

b. Cuando la dotación de servicios urbanísticos (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro eléctrico) se resuelva mediante la conexión con las infraestructuras del núcleo urbano.

c. Cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título.

Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.

b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación.

c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

Artículo 155. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones

Artículo 156. Condiciones generales de implantación

#### **Artículo 155. Usos y tipos de edificaciones e instalaciones**

1. A efectos de este Título, los usos en el suelo no urbanizable pueden ser:

a. Usos permitidos o autorizables: Son aquellos que el Plan posibilita implantar en la categoría de suelo correspondiente, ya sea de manera directa (por estar exentos de licencia por legislación sectorial), previa obtención de licencia urbanística, o mediante la aprobación de Proyecto de Actuación o Plan Especial (por constituir Actuaciones de Interés Público) (155.1).

b. Usos prohibidos: Son aquellos que el Plan impide implantar en la categoría de suelo correspondiente.

2. El Plan distingue doce tipos de edificaciones e instalaciones en suelo no urbanizable, para cada uno de los cuales establece determinaciones específicas recogidas en el capítulo 3 de este Título:

Edificación agrícola.

Edificación vinculada a las grandes infraestructuras.

Edificación agropecuaria.

Vertedero.

Instalación extractiva.

Instalaciones naturalísticas o recreativas.

Establecimientos turísticos.

Edificación pública.

Industria.

Instalaciones de energías renovables.

Vivienda vinculada a fines agrarios.

Infraestructuras territoriales.

3. Cada uno de estos tipos agrupa una serie de usos constructivos y edificatorios que se enumeran en la ficha correspondiente incluida en el Capítulo 2 del presente Título.

#### **Artículo 156. Condiciones generales de implantación**

1. Los actos de construcción, edificación e instalación que se realicen en terrenos sujetos al régimen propio del suelo no urbanizable deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Las condiciones generales del presente Capítulo.

b. Las condiciones particulares asignadas al tipo correspondiente en el Capítulo 2 del presente Título.

c. Las condiciones particulares de uso definidas a cada categoría de suelo no urbanizable en los capítulos 3 a 5 del presente Título.

d. Las impuestas en la legislación específica o normativa sectorial aplicable.

2. Excepcionalmente, justificado por el tipo de edificación o instalación y las condiciones de la parcela, podrá eximirse de la aplicación de las condiciones particulares de implantación o de edificación, siempre que quede asegurado el carácter aislado de la instalación o edificación y que no exista posibilidad de formación de nuevos asentamientos, así como afecciones graves sobre el medio ambiente o la salud de las personas.

3. La implantación sucesiva o simultánea de dos o más usos distintos sobre una parcela, deberá ajustarse a las condiciones siguientes:

a. La superficie de la parcela debe ser superior a la suma de la superficie mínima de parcela exigida por esta normativa para cada uno de los usos. Queda exceptuada de esta regla la combinación de los usos edificación agrícola y vivienda vinculada a fines agrarios.

b. La ocupación de la parcela será inferior a la ocupación máxima establecida por esta normativa para el uso que permita mayor ocupación.

c. La distancia entre edificaciones del mismo o distinto uso situadas en la parcela podrá quedar eximida del requisito que imponen estas normas a los efectos de formación de nuevos asentamientos.

En estos casos, el Proyecto de Actuación o Plan Especial correspondiente deberá recoger la totalidad de usos previamente implantados y/o que se pretende implantar en la parcela.

#### **Artículo 157. Condiciones estéticas y paisajísticas de la edificación y construcciones**

Las construcciones y edificaciones que se autoricen en suelo no urbanizable deberán observar las siguientes reglas:

a. Ser adecuadas y proporcionadas al uso que se vinculen.

b. Tener el carácter de aisladas.

Deberán retranquearse la distancia mínima a linderos establecidas en las condiciones particulares asignadas al uso correspondiente en el capítulo 2 de este Título, y en su defecto, un mínimo de 10 m. a linderos privados y de 15 m. a linderos públicos.

c. No tener más de dos plantas, salvo prescripción expresa distinta de las presentes Normas.

d. Adoptar las medidas pertinentes para el mantenimiento y mejora de la calidad del paisaje agrario, tales como:

Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.

Las edificaciones, infraestructuras e instalaciones deberán considerar el contexto paisajístico en el que se integran contribuyendo al mantenimiento o mejora de la calidad del paisaje y de sus elementos característicos fundamentales constitutivos.

Las actuaciones que puedan generar impacto visual negativo adoptarán, siempre que sea posible, medidas de ocultación o camuflaje para minimizar sus efectos. En este sentido, se procurará que las actuaciones sean proporcionadas a la dimensión y escala del paisaje impidiendo o fraccionando aquellas que por su volumen constituyen una presencia desproporcionada en el mismo.

Se ajustarán a los invariantes (materiales, formas, proporciones, huecos, colores, etc.) característicos de la arquitectura rural o tradicional de la zona.

Las edificaciones que por su singularidad y calidad formal presenten características de monumentalización y pasen a constituir un elemento principal del paisaje deberán incorporar un estudio de integración paisajística que formará parte del proyecto de actuación.

En los terrenos con pendiente igual o superior al 15% las plataformas no tendrán una superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> para las viviendas agrarias ni de 1.000 m<sup>2</sup> para las restantes edificaciones. Las edificaciones se construirán con su eje más largo paralelo a las curvas de nivel y no ocuparán un frente de fachada superior a 30 m.

Las edificaciones no tendrán las paredes medianeras al descubierto debiendo presentar sus paramentos exteriores y cubiertas acabadas. Para su mayor integración paisajística los colores serán blancos. En caso de optar por otra gama cromática el Proyecto de actuación deberá justificar expresamente, que ésta favorece su integración paisajística en el entorno paisajístico en el que se inserta.

Los aljibes, depósitos, albercas o balsas deberán estar integrados en el paisaje. Para ello, la altura de los mismos no podrá rebasar los 2 m de altura en el punto más desfavorable, en su caso.

Además, se adoptarán gamas cromáticas que procuren la mayor integración visual de la actuación, así como otras medidas de camuflaje u ocultación, tratamiento de taludes, etc., dispuestas en este artículo.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones no podrán generar contrastes de forma, color, textura, escala o dominancia espacial o rupturas de línea visual fuertes, que supongan una alteración grave del paisaje.

Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos o inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

En este sentido, se procurará evitar la localización de las edificaciones e instalaciones en lugares con alta exposición visual, tales como las partes centrales de los fondos de valle y los puntos focales respecto de carreteras y miradores, así como en las zonas de cumbreras para que sus siluetas en la línea del horizonte no alteren los perfiles naturales panorámicos del relieve.

En caso de que la ubicación prevista fuera susceptible de producir alguno de los efectos anteriormente mencionados, el Proyecto de Actuación o Plan Especial deberá contener un análisis de la incidencia paisajística de la actuación, así como las medidas para evitar la afección y lograr la mayor integración posible. En caso de que no fuera posible aminorar el impacto visual de una actuación en un lugar de gran fragilidad paisajística, el Ayuntamiento podrá desestimar la solicitud de autorización de uso.

No se podrán realizar edificaciones o instalaciones de cualquier tipo en espacios degradados hasta tanto no se haya efec-

tuado su restauración ambiental y paisajística.

e. Evitar la realización de movimientos de tierras importantes o la eliminación de vegetación natural, adaptándose a las condiciones topográficas y ambientales, mediante la aplicación de las siguientes medidas:

No afectar a masas arbóreas o de matorrales.

Minimizar la generación de taludes, resolviendo éstos con proporciones inferiores a 1:3 o con muros de contención de altura inferior a 2,5 m. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado de hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas.

La consolidación y tratamiento de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:

a. Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.

b. Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.

c. Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

Garantizar la estabilidad de los taludes mediante la plantación de vegetación. Se pondrá especial cuidado en no alterar mediante movimientos de tierras la fisonomía, relieve y topografía de la parcela y su entorno.

Evitar la ubicación de edificaciones o construcciones en vaguadas, proximidades de ríos, arroyos o barrancos, zonas sensibles a riesgos naturales, etc., así como en lugares en los que puedan inducir o acrecentar cualquier tipo de riesgo natural (inundaciones, riesgos geotécnicos, incendios forestales, etc.).

#### **Artículo 158. Cierres de finca**

1. En todos los casos la cerca de cerramiento para el desarrollo normal de los usos del suelo o aquellos autorizables deberá realizarse mediante alambradas, empalizadas o setos, debiendo adaptarse e integrarse en el medio rural o entorno inmediato.

2. Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etc.), se podrán autorizar otros tipos de cerramientos específicos.

#### **Artículo 159. Vertidos**

Todas las edificaciones e instalaciones aisladas en las que se generen aguas residuales deberán contar con instalaciones de depuración acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos. Se prohíben expresamente los pozos negros o zanjas filtrantes.

#### **Artículo 160. Condiciones para la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones tradicionales existentes**

1. Se permitirá la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones implantadas en el medio rural conforme a las siguientes condiciones:

a. La parcela mínima será la parcela catastral existente al mo-

mento de la aprobación definitiva del planeamiento general vigente.

b. La edificación existente deberá ser conforme con la ordenación urbanística vigente. En caso de edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación no le será de aplicación este artículo sino el régimen establecido en el artículo 16.

c. Se mantendrá la tipología y composición, los materiales y características constructivas, alturas y volúmenes de la edificación, y las características de las cubiertas, con las necesarias adecuaciones o adaptaciones a las necesidades del nuevo uso.

d. La ampliación de la superficie construida sólo será posible hasta ocupar el máximo del porcentaje establecido para cada uso o tipo de edificación contemplado en estas Normas sobre la parcela catastral.

#### **Artículo 161. Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable**

1. El Plan identifica y protege mediante su identificación en la planimetría de ordenación y, excepto en el caso de bienes no emergentes, inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos aquellos elementos naturales o construidos singulares que son acreedores de protección, conservación, recuperación, puesta en valor, difusión y conocimiento, por contar con alguno de los siguientes valores patrimoniales:

a) Patrimonio arquitectónico: edificaciones y construcciones de interés histórico, vinculadas mayoritariamente al poblamiento rural tradicional.

b) Patrimonio arqueológico: yacimientos arqueológicos emergentes de interés histórico acreditado investigados científicamente.

c) Patrimonio etnológico: parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de Andalucía.

2. El régimen de protección e intervención en estos elementos es el establecido en la correspondiente ficha del Catálogo.

#### **Artículo 162. Condiciones para las actuaciones en zonas de riesgo delimitadas en POTSURCO**

Las actuaciones o proyectos de transformación de usos del suelo en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión delimitadas por el POTSURCO -que se grafían en el Plano Informativo INF 03 "Riesgos Naturales y Tecnológicos del POTSURCO"- deberán definir y/o justificar las medidas a adoptar durante la fase de ejecución de obras previstas en él.

##### Capítulo 2

Normas particulares de regulación de usos y actividades

#### **Artículo 163. Edificación agrícola**

##### 1. Definición

Edificación o instalación vinculada necesariamente a una explotación agraria, que guarda relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca. No incluye el uso de vivienda vinculada a fines agrarios.

##### 2. Usos

a. Almacén de productos agrícolas, pequeños silos o depósitos de productos agrícolas, cosechas y maquinarias, al servicio de la explotación.

b. Pequeñas cuadras o establos, zahúrdas, porquerizas y gallineros, instalaciones para el manejo del ganado.

c. Casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, riego, generadores, energía solar y transformadores.

##### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

##### a. Parcela mínima:

La parcela mínima edificable será la parcela catastral de rústica existente, siempre que cuente con una superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo. Se podrá justificar el cumplimiento del requisito de parcela mínima mediante la acumulación de superficies de dos o más parcelas discontinuas, siempre que estas estén integradas en la misma explotación y pertenezcan a un mismo titular. La vinculación de las parcelas al uso permitido deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento, en el caso de parcelas históricas de menor superficie, podrá autorizar la edificación cuando quede garantizado su destino a explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se entenderá por "parcela histórica" aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan (Aprobación definitiva en diciembre 2007 y publicación en BOP de Córdoba el martes 29 de enero de 2008).

Para la efectividad en la aplicación del concepto de "parcela histórica" deberá quedar acreditada dicha condición por la concurrencia de alguno de los siguientes requisitos:

- Posesión de inscripción registral de propiedad o en su defecto escritura pública.

- Inclusión de la parcela en la documentación del catastro de rústica.

- Identificación en documentos cartográficos oficiales.

- Existencia de elementos físicos que limiten los linderos de la parcela, de modo que pueda deducirse la condición de histórica.

b. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 500 m.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: Siete (7) metros. Se autorizan torres cubiertas o solanas, siempre que no sean habitables y estén abiertas en más del 50 % de su perímetro.

b. Separación a linderos: En parcelas de regadío. 5 m. y en parcelas de secano 10 m.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: La cubierta será inclinada, y preferentemente de teja.

En todo caso, el material que se emplee en la cubierta habrá de procurar la máxima integración posible en el entorno en el que se inserte, quedando expresamente prohibidas las cubiertas de chapas reflectantes.

- Los paramentos exteriores, en general, se enfoscarán y encalarán, prohibiéndose revestimientos cerámicos tipo azulejo o ladrillo visto en grandes superficies.

##### 5. Tramitación

La edificación agrícola estará sujeta a licencia municipal.

#### **Artículo 164. Edificación vinculada a grandes infraestructuras**

##### 1. Definición

Edificación, construcción, obra o instalación vinculada a la ejecución, mantenimiento y servicio de infraestructuras de transportes, comunicaciones o telecomunicaciones.

##### 2. Usos

a. Edificaciones e instalaciones para la conservación del dominio público viario: casetas de peonescamioneros, centros operativos para la conservación. Edificaciones al servicio de la infraestructura: puestos de socorro, áreas de descanso públicas y básculas de titularidad pública.

b. Edificaciones e instalaciones en áreas de servicio de carreteras (de carácter público).

c. Plantas asfálticas y de hormigón para ejecución o mantenimiento de carreteras, ferrocarriles u otras infraestructuras: sólo las vinculadas directamente a la ejecución de una obra pública -y que por tanto cesan su actividad cuando aquella concluye-, y sólo las plantas dedicadas a mantenimiento cuando sean promovidas por organismos o administraciones públicas. El resto se incluirían dentro del uso "industria" de estas normas.

d. Infraestructuras ferroviarias: estaciones de ferrocarril y demás edificaciones o instalaciones vinculadas a la red ferroviaria.

e. Aeropuertos y helipuertos.

f. Estaciones y subestaciones de la red de energía eléctrica.

g. Edificaciones y depósitos vinculados a oleoductos y gasoductos.

h. Edificaciones vinculadas a la construcción y mantenimiento de embalses, depósitos reguladores de la red de abastecimiento y de riego.

i. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la red general de telecomunicaciones, radio y TV.

### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación, aplicándose en su caso las condiciones generales de esta Normativa, y la de las respectivas normativas sectoriales de aplicación.

No obstante, se estudiarán especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: En caso de que la legislación sectorial y específica de la infraestructura no lo determinara, la edificación principal se situará a más de 25 metros de los linderos de los terrenos afectados a la instalación.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor, o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

En los lugares permitidos, las instalaciones de telecomunicaciones utilizarán materiales constructivos y colores y, en su caso, sistemas de camuflaje, que limiten su impacto visual.

En la construcción de infraestructuras de telecomunicaciones se preverá la posibilidad de utilización compartida, procurando el aprovechamiento del dominio público y la minimización de su impacto visual.

#### 5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

a. La implantación de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán la consideración de actuaciones de interés público, y su ejecución no estará sujeta a licencia urbanística.

b. La ejecución y el mantenimiento de usos directamente vinculados y/o al servicio de infraestructuras o servicios públicos, in-

cluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística.

c. Las actuaciones relacionadas en el presente artículo no incluidas en los supuestos anteriores, que tengan la consideración de actuaciones de interés público requerirán para su implantación la aprobación de plan especial o proyecto de actuación y su ejecución, realización o desarrollo, requerirá el otorgamiento de las preceptivas licencias urbanísticas, salvo en los supuestos excepcionados en la Ley.

### Artículo 165. Edificación agropecuaria

#### 1. Definición

Edificación o instalación destinada a la cría de ganado, en régimen de estabulación, así como al almacenamiento de productos relacionados con dicha actividad.

#### 2. Usos

a. Usos en los que la cría de animales en régimen de estabulación constituye la principal actividad de la finca, tales como granjas avícolas y cunículas; vaquerizas, establos de ganado porcino, ovino, caprino, etc. Cebaderos. Instalaciones destinadas a la apicultura. No incluye las actividades de transformación de productos primarios.

#### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.

d. Distancia mínima a linderos 20 m.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: 10 m.

c. Ocupación: las edificaciones no ocuparán en planta más del 25% como máximo de la superficie de la parcela.

#### 5. Tramitación

Las instalaciones agropecuarias se tramitarán como actuaciones de interés público.

### Artículo 166. Vertedero

#### 1. Definición

Instalación destinada al vertido y tratamiento, en su caso, de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos tóxicos y peligrosos, enseres, etc.

#### 2. Usos

a. Vertederos controlados, plantas de reciclaje y plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

b. Vertederos de escombros y restos de obras.

c. Estercoleros y vertederos de chatarras.

d. Desguaces de coches.

e. Balsas de alpechín.

f. Plantas de reciclado o compostaje de residuos.

#### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

- a. Distancia mínima de la instalación a núcleos urbanos: 2.000 m.
- b. Distancia mínima de la instalación a eje de carreteras: 500 m.
- c. Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 m.
- d. Parcela mínima. No se establece En el caso de vertederos de tierras, escombros y restos de obra, desguaces o cementerios de vehículos se podrán atenuar estas condiciones de implantación, siempre que no tengan efectos nocivos sobre la imagen urbana y, viceversa, no sean visibles desde el núcleo urbano, o cuando tengan como objetivo modificaciones concretas e intencionadas de la topografía o aprovechamiento de cavidades preexistentes (canteras, graveras...).

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores, desechos volátiles o polvo a núcleos habitados, vías de circulación o edificaciones en el medio rural, exigiéndose por el órgano competente un estudio detallado de este aspecto, así como de las repercusiones higiénicas, sanitarias, ecológicas, paisajísticas y agrobiológicas que pueda ocasionar su implantación.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial ambiental, se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

#### 4. Condiciones particulares de la instalación

En caso de que la instalación cuente con una edificación cumplirá las siguientes condiciones:

- a. Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.
- b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes del vertedero deberá mantener esta misma separación.
- c. Cerramiento de parcela: La parcela deberá estar cercada en todo su perímetro con una valla que cumpla las determinaciones señaladas en las condiciones generales de edificación. Junto a ella y rodeando la parcela sin solución de continuidad, se dispondrán pantallas protectoras de arbolado en doble fila con árboles de hoja perenne, estudiándose las especies más idóneas.
- d. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

En caso de generar vertidos, serán objeto de tratamiento para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 174.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público.

#### Artículo 167. Instalación extractiva

##### 1. Definición

Instalación destinada a la explotación directa o indirecta de los recursos litológicos del subsuelo, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

##### 2. Usos

- a. Minas a cielo abierto
- b. Minas subterráneas
- c. Canteras
- d. Graveras

##### 3. Implantación

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

No obstante, el órgano competente estudiará especialmente los casos de implantación próxima a núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, grandes masas forestales, edificaciones en el medio rural, etc., valorándose los perjuicios que ocasionaría la explotación, frente a los beneficios sociales que pudiera reportar. Cuando la instalación extractiva se refiere a materias poco valiosas o de extensa localización (graveras, canteras de arcilla, etc.), el órgano competente podrá exigir a la misma las condiciones particulares de implantación establecidas para el tipo de industria (artículo 185).

##### 4. Condiciones particulares de la instalación

Estas actividades no podrán ubicarse en lugares donde exista riesgo de afección a núcleos de población por emisiones a la atmósfera (polvo, ruidos, vibraciones, etc.) generadas por la actividad.

Dentro del estricto cumplimiento de la normativa sectorial y ambiental se asegurará la ausencia de impacto ambiental severo y, en especial, se garantizará la no afección de los recursos hidrológicos, hidrogeológicos y vías pecuarias.

a. Altura: 7 m. Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a los linderos: 10 m. La arista de explanación de los taludes o terraplenes de la explotación deberá mantener esta misma separación.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica (en su caso), así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a las condiciones del artículo 157.

d. Infraestructuras y dotaciones: No se establecen requerimientos específicos. No obstante, los caminos de acceso a la explotación no podrán ser asfaltados, de manera que cuando cese la explotación sigan manteniendo su carácter rural.

e. Cese de las explotaciones: Una vez que estas instalaciones hayan cesado en sus explotaciones, estarán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la cubierta vegetal.

##### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones.

#### Artículo 168. Instalaciones naturalísticas o recreativas

##### 1. Definición

Edificaciones, construcciones e instalaciones o conjuntos integrados de las mismas destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas, relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.

##### 2. Usos

a. Adecuaciones naturalísticas. Se refiere a obras y/o instalaciones menores, en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b. Adecuaciones recreativas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, aseos, pequeños quioscos, etc.

c. Parque rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo, conocimiento del medio y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

Puede contemplar la construcción de instalaciones permanentes complementarias, incluyendo equipamientos deportivos y servicios de restauración o alojamiento.

d. Instalación de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas al aire libre, que suelen requerir pequeñas superficies de terreno (< 2 ha) y que llevan aparejadas menos de tres edificaciones de servicio o restauración de escasa envergadura. No incluye servicio de alojamiento.

Integran este tipo de usos: acuaparks, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de Karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.

e. Complejos de ocio: instalaciones para actividades recreativas o deportivas que suelen requerir una importante superficie de terreno (> 2 ha), contienen más de tres edificaciones de servicio, comerciales o de restauración de cierta envergadura, y que pueden llevar aparejados alojamientos.

Además de los usos mencionados en el apartado d) que superen los límites establecidos de superficie o número de edificaciones, integran este grupo, usos como parques de atracciones, parques temáticos, campos de golf, etc.

Cuando estas instalaciones lleven aparejados hoteles, hostales o apartamentos turísticos, éstos deberán cumplir, además, las normas relativas al uso de establecimientos turísticos.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones: no integradas en el mismo complejo: 200 m.

b. Parcela mínima:

- Adecuaciones naturalísticas: No se establece.

- Adecuaciones recreativas: No se establece.

- Parque rural: 20 ha.

- Instalación de ocio: No se establece.

- Complejos de ocio: 2 ha.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura:

- Adecuaciones naturalísticas: 1 planta.

- Adecuaciones recreativas: 1 planta.

- Parque rural: 2 plantas.

- Instalación de ocio: 2 plantas.

- Complejos de ocio: 2 plantas.

b. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo establecido en el artículo 157.

c. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m de los linderos de la parcela.

d. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta, como máximo, el siguiente porcentaje de la superficie de la parcela:

- Adecuaciones naturalísticas: 1%.

- Adecuaciones recreativas: 1%.

- Parque rural: 2%.

- Instalación de ocio: 5%.

- Complejos de ocio: 5%.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Se dotará a la instalación de plazas de aparcamiento, calculándose su número en base a la ocupación real máxima de la instalación.

### 5. Tramitación

La implantación de los usos contemplados en el presente artículo se tramitará por el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (168.1), a excepción de las adecuaciones naturalísticas que sólo requerirán, en su caso, licencia municipal, salvo que se trate de una obra promovida por el Ayuntamiento.

## Artículo 169. Establecimientos turísticos

### 1. Definición

Conjunto de bienes muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la adecuada prestación de algún servicio turístico. Dentro de este grupo se distinguen dos grandes clases o tipos: establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural y establecimientos específicos de restauración.

### 2. Usos

Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural. Se incluyen:

a. 1ª categoría: Campamentos de turismo o campings.

b. 2ª categoría: Establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales (edificios/complejos), villas turísticas y balnearios.

Los apartamentos turísticos podrán desarrollarse en la modalidad "Edificio", cuando todos los alojamientos constituirán una sola edificación con una capacidad total no inferior a 21 plazas. O en la modalidad "Complejo", cuando estén integrados por un conjunto de inmuebles independientes, sin superar las 20 plazas cada unidad de alojamiento, y en conjunto, ostente un mínimo de 21 y un máximo de 250 plazas.

c. 3ª categoría: Otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural: albergue, aula de la naturaleza y granja escuela.

d. 4ª categoría: Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural: casa rural, agro-turismo, casa forestal, casa-molino, cortijo, hacienda, refugio, etc.

Establecimientos específicos de restauración:

e. Aquellos que, reuniendo los requisitos reglamentados, son destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Incluye cafeterías, restaurantes y bares que, por sus especiales características, se establezcan en la normativa sectorial.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima a núcleos urbanos: 500 m., excepto para el uso campamentos de turismo o campings, para el que no se establece.

b. Distancia mínima de las edificaciones o de la instalación a otras edificaciones no integradas en la misma actividad: 200 m.

c. Distancia mínima entre edificaciones de la misma actividad:

Para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", la distancia entre edificios de alojamiento será mayor de 175 m.

d. Parcela mínima (169.1).

- Establecimientos para alojamiento turístico en el medio rural, a excepción de los incluidos en la cuarta categoría del apartado 2.1.d y de los apartamentos turísticos rurales en la modalidad de "complejos": 3 hectáreas.

- Establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural (cuarta categoría del apartado 3.1.d del presente artículo), al que serán de aplicación las siguientes parcelas mínimas:

En zonas de cultivos de regadío: 3 ha.

En zonas de cultivos de secano: 3,5 ha.

En dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

- Para los apartamentos turísticos rurales (de la segunda categoría del apartado 3.1.b de este artículo) en la modalidad "complejos", será de aplicación la siguiente parcela mínima: la resultante de multiplicar la establecida en el apartado 4.b anterior por cada uno de los edificios de alojamiento de los que disponga el complejo turístico rural. La edificación de usos comunes puede integrarse en edificio destinado a alojamiento.

- Establecimientos específicos de restauración: 2 hectáreas.

4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, o en casos de rehabilitación de edificios para este uso, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial. También se exceptúa el límite máximo de dos plantas en el caso del edificio de servicios comunes de apartamentos turísticos, que podrá contar con remates de torreonos o solanas sobre la segunda planta, siempre que no sean habitables, estén abiertas en un 50% de su perímetro, y aseguren que no se genera impacto negativo.

b. Separación a linderos: Las edificaciones se separarán un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 5% como máximo de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima para los apartamentos turísticos en la modalidad de "complejos", será la establecida anteriormente aplicada del siguiente modo:

- En zonas de cultivo de secano: 30.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de cultivo de regadío: 35.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

- En zonas de uso forestal o dehesa: 100.000 m<sup>2</sup>: 5%; restante parcela vinculada a la edificación: 1%.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística o muy visible, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157. En los apartamentos turísticos, para cada edificación, se dispondrá un área de integración paisajística con un mínimo igual a la superficie ocupada por cada una de ellas. El máximo del conjunto de la instalación será el de la ocupación máxima resultante en la parcela.

Su tratamiento será con tratamiento blando y arbolado, a razón de un pie arbóreo por unidad de alojamiento, pudiendo albergar actividades recreativas compatibles en la zona del SNU. Esta condición podrá ser eximida en terrenos forestales, a adeshados, o cuando la parcela ya disponga de estos recursos de modo natural, cuando sea valorado que cubren con igual eficacia el objetivo de integración de la edificación anteriormente previsto.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. En la modalidad de apartamentos turísticos "complejos", el acceso a los distintos inmuebles que lo integren, se debe realizar a través de los caminos existentes, estando expresamente prohibida la apertura de nuevos caminos. Los servicios de agua, energía eléctrica y evacuación de aguas residuales para los distintos inmuebles que lo componen, serán autónomos e independientes, salvo que existan razones técnicas que aconsejen otra solución.

5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (169.2). No obstante, los usos comprendidos en la cuarta categoría deberán cumplir los siguientes requisitos con el fin de garantizar su carácter no residencial:

a. No son autorizables los usos turísticos residenciales, por lo que el alojamiento deberá tener carácter rotatorio. Esta condición deberá quedar expresamente recogida en el correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

b. El proyecto de actuación o plan especial deberá adecuarse a la legislación turística, identificando el tipo de alojamiento de acuerdo con la clasificación de esta legislación y justificando el cumplimiento de las condiciones impuestas por dicha legislación sectorial. Las exigencias contenidas en la presente regulación urbanística para los apartamentos turísticos, lo serán sin perjuicio del cumplimiento del resto de condiciones establecidas por la legislación sectorial para el uso, que no sean contradictorias con el régimen del suelo no urbanizable.

c. Deberá quedar asegurada la unidad de explotación, de manera que se eviten futuros fraccionamientos del conjunto, segregando la parcela.

d. La prestación de garantía no cesará hasta alcanzar la concesión de licencia de actividad e inscripción de la actuación en el Registro de Actividades Turísticas. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la pérdida de la garantía.

e. En ningún caso será posible por cese de la actividad empresarial la reconversión de plazas hoteleras en plazas residenciales.

#### Artículo 170. Edificación Pública

1. Definición

Edificación de titularidad o uso público, que conforme a sus características propias de usos haya de emplazarse en el medio rural.

2. Usos

a. Equipamiento social, educativo, sanitario y ambiental.

b. Cuarteles, centros de instrucción, edificaciones e instalaciones militares.

c. Cárceles, centros penitenciarios y de rehabilitación de menores, toxicómanos y alcohólicos.

d. Cementerios.

e. Conventos, monasterios, ermitas y edificaciones religiosas.

3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, se valorarán como orientativas las siguientes distancias mínimas, teniendo no obstante en cuenta que el objetivo final en la implantación de la edificación sea la total integración en el medio rural y la inexistencia de tensiones urbanísticas.

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 100 m.

c. Parcela mínima: No se establece.

4. Condiciones particulares de la edificación.

a. Altura: La edificación tendrá un máximo de 2 plantas (7 m).

Excepcionalmente el órgano competente podrá autorizar 3 plantas en razón de las necesidades específicas, valorando que no produzca impacto negativo.

b. Separación a linderos: La edificación se separará un mínimo de 10 m. de los linderos de la parcela.

c. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la edificación debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor, o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

d. Ocupación: Las edificaciones ocuparán en planta el 35 % como máximo de la superficie de la parcela.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas por la legislación sectorial.

No obstante, el tratamiento de las aguas residuales se realizará mediante depuradora o, en su defecto, fosa séptica, según los casos. Concretamente, toda actividad con capacidad para, o que pueda concentrar habitualmente 100 o más personas, deberá disponer de depuradora.

#### 5. Tramitación

La implantación de estos usos se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público, salvo la ejecución de dotaciones o equipamientos públicos previstos en el planeamiento, que estarán exentos incluso de licencia cuando sean de iniciativa municipal, y a licencia cuando estén promovidos por otras administraciones.

### Artículo 171. Industria

#### 1. Definición

Edificación o instalación destinada a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos, que puede incluir instalaciones de envasado, almacenamiento y distribución, y que por su naturaleza y/o dimensiones es incompatible y/o no tiene cabida en suelo urbano.

#### 2. Usos

a. Gran industria: industrias y almacenes de carácter aislado, que por su naturaleza o actividad necesitan de una gran superficie de implantación. Tendrán ésta consideración aquellas industrias con superficie en planta edificada superior a los 10.000 m<sup>2</sup> o aquellas que vinculen una superficie transformada superior 15.000 m<sup>2</sup>.

b. Industrias vinculadas al medio rural: aquellas actividades de transformación de productos agrarios primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos...) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan. Incluye, entre otros, los siguientes usos: almazaras en ámbitos olivareros, industrias de transformación de productos hortofrutícolas en ámbitos con agricultura de regadío, etc. Excluye naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución.

c. Industria energética: aquella destinada a la producción de energía eléctrica a partir de distintos recursos y tecnologías. Incluye centrales térmicas convencionales o de ciclo combinado (gas natural y combustible fósil). No incluye las instalaciones que producen energía eléctrica o térmica a partir de energías renovables, que se regulan en el artículo siguiente.

d. Industrias o instalaciones cuyo emplazamiento en el medio rural se justifique específicamente por razones legales o técnicas, como su peligrosidad o incompatibilidad en zonas urbanas.

e. Otras industrias: aquellas no incluidas en ninguno de los

otros tipos y que no tienen cabida en el suelo urbano. Se entenderá que no hay suelo urbano vacante apto cuando el existente no esté a las distancias requeridas por la legislación sectorial, o cuando debido al tamaño y/o características de la instalación industrial ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

#### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a los núcleos urbanos: 500 m., salvo la industria energética que será de 4.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 250 m.

c. Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, salvo para la gran industria y la industria energética, que será de 30.000 m<sup>2</sup>.

#### 4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: La edificación se situará a más de 2 veces la altura de la edificación de los linderos de la parcela, con un mínimo de 15 metros.

c. Ocupación. La edificación no superará en planta el 30% de la superficie de la parcela, con excepción del uso gran industria, para el que se establece una ocupación máxima del 40%.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: en caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su definición arquitectónica, así como su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

e. Infraestructuras y dotaciones: Deberán tener las establecidas en la legislación sectorial de aplicación. Aquellas actividades potencialmente contaminadoras de las aguas subterráneas o superficiales deberán someter las aguas residuales que generen a un tratamiento depurador adecuado previamente a su vertido a cualquier cauce público.

#### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público

### Artículo 172. Instalaciones de energías renovables

#### 1. Definición

Instalaciones que producen energía para usos térmicos o eléctricos a partir de fuentes energéticas primarias de carácter renovable.

No se incluyen las instalaciones solares fotovoltaicas sobre cubiertas de edificaciones o construcciones legalmente establecidas, al considerarse que no concurre el requisito de incidencia en la ordenación urbanística inherente a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable (172.1) La tramitación de estas instalaciones se realizará por el procedimiento de autorización de la nueva construcción o, en caso de que se emplace sobre edificaciones preexistentes, mediante la licencia de ampliación del uso autorizado, al considerarse como un uso complementario de la actividad principal.

#### 2. Usos

a. Instalación de biomasa para usos eléctricos o térmicos: aquella en la que el aprovechamiento de la biomasa se utiliza para producir energía eléctrica como uso final o para la producción de energía térmica destinada, entre otros usos, a producir agua

caliente, aire caliente y vapor.

b. Instalación solar fotovoltaica: aquella que mediante el efecto fotovoltaico aprovecha la energía solar para producir directamente electricidad.

c. Instalación solar térmica: aquella en la que el aprovechamiento de la energía solar se basa en el efecto fototérmico y se usa para producir vapor destinado a la generación de electricidad y/o calor.

d. Instalación eólica: aquella que aprovecha la energía del viento, fundamentalmente, para la producción de electricidad.

e. Instalación hidráulica: aquella que aprovecha la energía contenida en una masa de agua, sea debida a su altura o a su movimiento, para producir energía eléctrica.

### 3. Implantación

Con el objetivo de evitar que esta clase de instalaciones se adosen a núcleos urbanos, coarten futuros desarrollos del núcleo urbano, y/o puedan producir molestias sobre la población, se establecen las siguientes condiciones particulares de implantación:

a. Distancia mínima de la instalación a los núcleos urbanos:

- Instalaciones de biomasa 4.000 m.
- Instalaciones solares y eólicas: 1.000 m.
- Instalación hidráulica: 500 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones:

- Instalaciones de biomasa: 1.000 m.
- Instalaciones solares térmicas: 500 m.
- Instalación solar fotovoltaica, eólica o hidráulica: 200 m.

c. Parcela mínima:

- Instalaciones de biomasa: 30.000 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones solares, eólicas o hidráulicas: 10.000 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones particulares de la instalación

a. Altura: Una o dos plantas (7 m). Excepcionalmente, cuando resulte necesario para el funcionamiento de la actividad, podrá rebasarse dicha altura, debiendo quedar justificada esta circunstancia en el proyecto de actuación o plan especial.

b. Separación a linderos: La edificación (si la hubiere) se situará a más del doble de su altura, con un mínimo, para edificaciones o instalaciones de 12,00 metros. Para los aerogeneradores la distancia mínima a linderos será de 50 metros.

c. Ocupación.

- Instalaciones de biomasa: 40%.
- Instalaciones solares, eólica o hidráulica: La determinada por la separación a linderos.

d. Condiciones estéticas y paisajísticas: En caso de que la actividad debiera situarse necesariamente en emplazamientos de especial valor o significación paisajística, o muy visibles, se estudiará cuidadosamente su grado de integración paisajística en el medio, conforme a lo dispuesto en el artículo 157.

Los parques solares, las instalaciones de energía termosolar, las instalaciones fotovoltaicas con una superficie de instalación sobre el suelo superior a 2000 m<sup>2</sup> y las instalaciones de biomasa para usos eléctricos incorporarán un estudio paisajístico que determine sus efectos, incluyendo, como mínimo, las vistas desde los núcleos urbanos y zonas de concentración de población más próximos y desde los puntos más cercanos de las carreteras.

e. Infraestructuras y dotaciones: Las infraestructuras asociadas o necesarias para el funcionamiento de la instalación deberán ser autorizadas simultáneamente a las de la instalación principal.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido para las actuaciones de interés público (172.2), modificado por la legislación sectorial específica.

### Artículo 173. Vivienda vinculada a fines agrarios

### 1. Definición

Cuya necesidad queda justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos, cuya necesidad se justifique adecuadamente.

### 2. Usos

Vivienda agraria. Alojamientos para trabajadores temporeros.

### 3. Implantación

Además de cumplir las condiciones generales de implantación, serán de obligado cumplimiento las siguientes condiciones particulares:

a. Distancia mínima de la edificación a núcleos urbanos: 1.000 m.

b. Distancia mínima a otras edificaciones: 200 m. No obstante, podrá situarse a menos de 200 m. de otra única vivienda, siendo en este caso la distancia mínima de ambas a otras edificaciones 300 m.

c. Parcela mínima:

- Cultivos de secano o regadío: 3 ha.
- Dehesas y terrenos forestales: 10 ha.

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

4. Condiciones particulares de la edificación

a. Altura: Una o dos plantas (7 m.).

b. Ocupación: La ocupación máxima será del 0,5%.

c. Separación a linderos: 15 m.

d. Composición: La composición del edificio deberá adecuarse en lo posible a la de las construcciones tradicionales rurales de la zona donde se enclave, prohibiéndose por tanto esquemas compositivos tipo "chalet" propios de zonas urbanas.

e. Materiales: Se emplearán materiales adecuados al entorno. Todas las fachadas y cerramientos, que no sean de piedra natural, se revocarán y se encalarán o pintarán.

f. Cubiertas: Las cubiertas serán generalmente inclinadas y de teja cerámica.

g. Cerramiento de parcela: para una mayor integración de la edificación en el entorno, es deseable evitar el cerramiento de la parcela; caso de realizarse, se ajustará estrictamente a lo señalado en las Normas Generales de este título.

### 5. Tramitación

La implantación de estas edificaciones requiere de Proyecto de Actuación, por lo que se tramitará de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación para las actuaciones de interés público.

Para su autorización el promotor deberá presentar en el Ayuntamiento, además de la documentación que se indica en las Normas Generales, la documentación registral, catastral, tributaria, agraria, etc. Necesario para acreditar la naturaleza jurídica de los terrenos, la actividad agraria que se desarrolla sobre ellos, la vinculación de la vivienda a la actividad y la justificación de su necesidad.

### Artículo 174. Infraestructuras territoriales

#### 1. Definición

Infraestructuras públicas o privadas que deban ejecutarse en el medio rural y que sean de interés público o deban servir a una instalación o construcción de interés público.

#### 2. Usos

Se clasifican las infraestructuras en los siguientes grupos y tipos:

a. De superficie:

- carreteras.
- ferrocarriles.
- caminos.

- canales y canalizaciones de riego.
- b. Aéreas:
  - líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.
- c. Subterráneas
  - redes de abastecimiento de agua y riego.
  - redes de evacuación de aguas residuales y emisarios.
  - gasoductos y oleoductos.
  - líneas eléctricas o de la red de telecomunicaciones.

### 3. Implantación.

Los nuevos trazados de redes de gas y de productos líquidos derivados del petróleo deberán estar situados a una distancia no inferior a 500 metros de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados, con las excepciones y condicionantes establecidos en el POTSURCO.

### 4. Condiciones particulares de las infraestructuras

Los proyectos correspondientes a infraestructuras de superficie procurarán su perfecta integración en el entorno, evitando en lo posible grandes movimientos de tierra. Los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Durante la ejecución de las obras se evitará la destrucción de la capa vegetal en las zonas adyacentes, reponiendo aquellas franjas que por razones constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, préstamos, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas.

Los nuevos caminos y los existentes que requieran obras de ampliación, no podrán tener anchura superior a 5 metros. Los firmes serán preferentemente de zahorra, evitando los tratamientos asfálticos. Se podrán utilizar firmes de hormigón para vadear la red de drenaje, en curvas de reducido radio de giro y en los tramos con pendientes superiores al 12%.

Los nuevos caminos deberán adaptarse a la topografía del lugar, su trazado dispondrá de drenajes longitudinales y transversales así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, de reducción de acarreo y de protección de cauces y márgenes en las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.

### 5. Tramitación

Se distinguen los siguientes supuestos:

a. La implantación de infraestructuras y servicios para los que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilidad con la ordenación urbanística, así como aquellas declaradas de interés general o de interés para la Comunidad Autónoma, no tendrán consideración de Actuaciones de Interés Público y su ejecución, realización o desarrollo no estará sometido a licencia urbanística.

b. La ejecución de infraestructuras o servicios públicos incluidos en documentos de planificación sectorial, territorial o urbanísticos vigentes, o con autorización sectorial que comporte efectos y facultades públicas de expropiación de terrenos para su ejecución conforme al trazado incluido en proyecto autorizado, o, como consecuencia del mantenimiento o mejora de las infraestructuras existentes que den servicio a edificaciones y usos conformes con el planeamiento y la legislación urbanística vigente, estarán sometidos a licencia municipal, salvo en los casos dispensados de ello, por la legislación urbanística. Las actuaciones de mantenimiento o mejora de instalaciones existentes, no podrán habilitar el servicio a nuevos usuarios.

c. Las infraestructuras que pretenden prestar servicio a más de una construcción, edificación o instalación, o tienen carácter territorial, no incluidas en los supuestos anteriores, se considerarán actuaciones de interés público siempre que concurren los requisi-

tos establecidos legalmente. Su ejecución requerirá la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de actuación o plan especial.

Su viabilidad urbanística vendrá condicionada, en su caso, por la de las construcciones, instalaciones o edificaciones a las que den servicio.

d. Las infraestructuras de dotación de servicios a una única explotación o instalación existente, podrán autorizarse mediante preceptiva licencia urbanística, siempre que la edificación o instalación a la que se de servicio resulte conforme con el planeamiento urbanístico de aplicación en función de su uso y de la categoría de suelo en la que se enclava.

### Capítulo 3

Condiciones particulares para los Suelos de Especial Protección por Legislación Específica

### Artículo 175. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias (OE)

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

4. La escala de los planos de Ordenación del Término Municipal ORD-01 Y ORD-03 (1:15.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, excepto 1 km del Cordel de Castro del Río a Espejo, por lo que el plano de ordenación completa ORD O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal aproximada y su estado son las siguientes:

SNUEP VP 1. Cordel de Castro del Río a Espejo 37,61 m. Deslindada parcialmente 1 km.

Resolución de 7 de octubre de 2004

SNUEP VP 2. Vereda de Castro del Río a Montemayor 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 3. Vereda de Córdoba a Espejo 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 4. Vereda de Espejo a Cabra 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 5. Vereda de Córdoba a Cabra 20,89 m. Clasificada.

5. La vereda de Castro del Río a Montemayor y el tramo de la vereda de Espejo a Cabra comprendido entre la vereda de Castro del Río y el límite del término municipal aparecen grafiadas en el Plano de Articulación Territorial del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarias de Interés Recreativo, de manera que forman parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, los tramos señalados constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO. En estos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 6 del presente artículo.

6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio.

En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el

que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables

los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

1. Se incluyen en este tipo de suelo las vías pecuarias del término municipal, conforme a lo dispuesto en la legislación de aplicación.

2. En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

3. Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación ambiental.

4. La escala de los planos de Ordenación del Término Municipal ORD-01 Y ORD-03 (1:15.000) no permite la adecuada representación del dominio público pecuario, no obstante la red de vías pecuarias del término municipal no se encuentra deslindada, excepto 1km del Cordel de Castro del Río a Espejo, por lo que el plano de ordenación completa ORD O3 representa su trazado orientativo. Las vías pecuarias existentes en el término municipal, su anchura legal aproximada y su estado son las siguientes:

SNUEP VP 1. Cordel de Castro del Río a Espejo 37,61 m. Deslindada parcialmente 1 km.

Resolución de 7 de octubre de 2004

SNUEP VP 2. Vereda de Castro del Río a Montemayor 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 3. Vereda de Córdoba a Espejo 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 4. Vereda de Espejo a Cabra 20,89 m. Clasificada.

SNUEP VP 5. Vereda de Córdoba a Cabra 20,89 m. Clasificada.

5. La vereda de Castro del Río a Montemayor y el tramo de la vereda de Espejo a Cabra comprendido entre la vereda de Castro del Río y el límite del término municipal aparecen grafadas en el Plano de Articulación Territorial del Plan de Ordenación del Territorio Sur de Córdoba (POTSURCO) como Vías Pecuarias de Interés Recreativo, de manera que forman parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, los tramos señalados constituyen elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO. En estos sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas, usos habilitados por la regulación de usos de apartado 6 del presente artículo.

6. Dentro de los terrenos pertenecientes a la red de vías pecuarias se prohíbe cualquier uso edificatorio.

En caso de desafectación de cualquier tramo de vías pecuarias, el régimen normativo aplicable será el del tipo de suelo por el que discorra. El régimen de usos es, pues, el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Infraestructuras territoriales.
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables

los usos de adecuaciones naturalísticas, y adecuaciones recreativas.

b. PROHIBIDOS

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.

**Artículo 176. Suelo no urbanizable de especial protección de cauces, riberas y márgenes (OE)**

1. Quedan incluidas en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, las aguas superficiales que forman parte del dominio público hidráulico y sus márgenes, afectadas por los condicionantes y limitaciones para su protección establecidos legalmente en las siguientes zonas:

a. Zona de servidumbre de 5 m. de anchura, de dominio y uso público, en la que se prohíbe cualquier uso constructivo, salvo autorización excepcional del órgano competente en materia de aguas.

b. Zona de policía de 100 m. de anchura en la que se condiciona el uso del suelo y las actividades que se pueden desarrollar a la autorización del órgano competente en materia de aguas.

2. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones establecido en la legislación sectorial. A efectos de aplicación del régimen urbanístico definido en el apartado 3 de este artículo, se establece una banda de 50 m. de anchura a cada lado del cauce del río Guadajoz (medidos a partir del límite del dominio público hidráulico), y de 25 m de anchura en el resto de cauces y arroyos. En los supuestos en que este ámbito de aplicación del régimen urbanístico quede incluido dentro del ámbito del S.N.U.E.P. PT Zonas Cautelares ante Riesgo de Inundación, prevalecerá la regulación de usos contenida en este último tipo de suelo especialmente protegido por ser esta más restrictiva.

3. El régimen de usos establecido es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente las vinculadas al medio hidrológico.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: Serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalísticas", "adecuaciones recreativas" y "parque rural", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno. Las edificaciones de servicio de restauración o alojamiento asociadas al parque rural habrán de situarse, en su caso, fuera de la zona de protección definida en el apartado 2 de este artículo.

- Infraestructuras territoriales. En el caso de las infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce de cauces, no trazados paralelos a los mismos.

b. PROHIBIDOS

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.
- Edificación agropecuaria.
- Vertedero.
- Instalación extractiva.
- Instalaciones naturalísticas y recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Infraestructuras territoriales: el resto.

**Artículo 177. Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales (OE)**

1. Integra las infraestructuras de comunicaciones, transporte energético o equipamientos técnicos que, por razón de la preservación de su funcionalidad, tienen establecidas por la normativa sectorial a que están sometidas limitaciones o régimen de autorizaciones de usos edificatorios en sus correspondientes zonas de protección o afección.

2. El régimen de usos en los terrenos aledaños a estas infraestructuras será el correspondiente a la categoría y tipo de suelo en el que se inserten, pero con los condicionantes y/o limitaciones derivados del régimen establecido por la respectiva normativa sectorial.

3. La carretera A-307, desde el límite del término municipal hasta límite del núcleo urbano de espejo, está sujeta a una zona de protección cautelar establecida por el POTSURCO consistente en una franja de terreno, delimitada interiormente por la arista exterior de la calzada y exteriormente por una línea paralela a la citada arista y a una distancia de 50 metros a cada lado de la carretera, con la excepción de la zona prevista desde el plan para uso industrial (SUS-2), donde se disminuye la zona de cautela hasta el límite del suelo urbanizable. En estas franjas no estarán permitidas las edificaciones de carácter fijo. En cuanto la futura A-81 contenga aprobación definitiva, y por tanto quede definido el nudo estratégico previsto desde por POTSURCO con la A-307, esta zona de cautela quedará limitada en su extremo superior a dicho nudo.

**Artículo 178. Suelo no urbanizable de especial protección de monte público Parque del Borbollón (OE)**

1. Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos forestales incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía. Concretamente, se trata del monte público de titularidad municipal denominado: El Borbollón. Su carácter demanial viene otorgado por la Ley 43/2003, de Montes. Su ámbito aparece grafiado en el plano de ordenación completa del suelo no urbanizable ORD 03, y es coincidente con el SGEL 1 Área de Adecuación Recreativa "Parque del Borbollón".

2. Los montes públicos son terrenos forestales demaniales que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción y paisajísticas, debiendo ser objeto de protección su cubierta vegetal, la fauna silvestre, su biodiversidad, la conservación de sus suelos, su papel en la regulación del régimen hidrológico, etc.

3. El uso y disfrute de estos suelos se someterá al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación forestal (178.1), patrimonial (178.2) y demás legislaciones concurrentes, en su caso, siempre de forma compatible con el uso forestal, la preservación de su funcionalidad (ecológica, productiva, paisajística, etc.). El PGOU pretende que en los montes públicos de titularidad municipal sea viable seguir desarrollando determinados usos compatibles, siempre dentro del marco del desarrollo sostenible y la conservación e incluso puesta en valor de los recursos naturales. El régimen de usos es compatible con el del Área de Adecuación Recreativa que se ubica en el mismo (SGEL 1).

4. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de "adecuaciones naturalistas" y "adecuaciones recreativas", siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren signifi-

cativamente el paisaje rural, ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras territoriales. Con los condicionantes establecidos en la normativa de ordenación territorial.

b. PROHIBIDOS:

- Instalación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Instalación extractiva.

- Vertedero.

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Capítulo 4

Condiciones particulares para los Suelos no Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Territorial

**Artículo 179. Suelo no urbanizable de especial protección Zonas Cautelares antes Riesgo Inundación. (OE)**

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) identifica en el plano denominado Riesgos Naturales y Tecnológicos determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 78.2). En el término municipal de Espejo estas zonas se sitúan en el entorno de los cauces del río Guadajoz, y varios arroyos: Carchena, Montecillo y Cabañas.

El ámbito de estas zonas delimitado por el POTSURCO es el que aparece grafiado en el plano ORD-3 de ordenación completa del término municipal. Conviene reseñar que esta trama de ordenación prevalece, cuando su delimitación se superpone con la delimitación de la Zona "Corredor Ecológico del Río Guadajoz" que realiza el POTSURCO.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSURCO, relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas (artículo 78.2). Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que a su vez deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: será autorizable el uso de adecuaciones naturalistas.

- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto.

- Vivienda vinculada a fines agrarios.

- Edificación agropecuaria.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.

- Establecimientos turísticos.

- Edificación pública.

- Industria.

- Instalaciones de energías renovables.

- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

**Artículo 180. Suelo no urbanizable de especial protección Corredor Ecológico del río Guadajoz (OE)**

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los corredores ecológicos (artículo 61.1.c), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 61.2). Entre estos corredores ecológicos el Plan de Ordenación del Territorio identifica en el término municipal de Espejo el río Guadajoz (artículo 64.1.d). El ámbito de este corredor aparece grafiado en el plano de ORD.03 Ordenación Completa del T.M., con la siguiente salvedad: los terrenos del corredor ecológico que al extrapolar la delimitación del POTSURCO son coincidentes con la delimitación de las Zonas cautelares ante riesgo de inundación (que en el caso de Espejo es lo habitual), quedan solapadas y subsumidas en estas y el régimen de usos aplicable es el de las Zonas Cautelares..., por ser más restrictiva que la establecida en el presente artículo. En definitiva, la delimitación de esta zona se circunscribe a los restos de terrenos del corredor ecológico no incluidos en el ámbito de las Zonas cautelares ante riesgos de inundación.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la restrictiva regulación establecida en el mencionado artículo 64.2 del POTSURCO, que pretende la conservación y mejora de las márgenes de dichos cauces.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: sólo se autorizan las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores, etc.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.

- Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales: el resto.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

**Artículo 181. Suelo no urbanizable de especial protección Hito Paisajístico Cerro de Utrilla (OE)**

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO) integra dentro del sistema de protección territorial los hitos paisajísticos y divisorias visuales (artículo 61.1.d POT-SURCO), los cuales identifica en el plano denominado Ordenación de usos y protección de recursos, e induce a su delimitación

(artículo 65.1) y clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (artículo 61.2). En Espejo el POTSURCO localiza 1 hito paisajístico, cuya delimitación se ha grafiado en el plano de ordenación completa ORD.03.

2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo cumple la regulación establecida en el artículo 65 del POTSURCO, así como la restricción específica en materia de instalaciones de energías renovables incluida en el artículo 9.4 del Plan Territorial, y tiene como criterio rector la preservación de la imagen y calidad paisajística de estos ámbitos.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola: deberán demostrar de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar.

- Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas, adecuaciones recreativas.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación agrícola: el resto.
- Vivienda vinculada a fines agrarios.
- Edificación agropecuaria.
- Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.
- Instalación extractiva.
- Vertedero.
- Infraestructuras territoriales.
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.

Capítulo 5

Condiciones particulares para los Suelos no Urbanizables de Especial Protección por la Planificación Urbanística

**Artículo 182. Suelo no urbanizable de especial protección de valores paisajísticos: "Ladera Noroeste". (OE)**

1. Se integran en este tipo de suelo los terrenos de situación inmediata al núcleo de población reconocidos como "Laderas del Noroeste" que tienen una repercusión enorme en la imagen de la ciudad así como en su morfología.

El ámbito delimitado aparece grafiado en el plano de ordenación completa ORD. O3.

Se trata de unos suelos que se protegen con la intención de preservar la imagen paisajística de Espejo, y su potencialidad como silueta de la ciudad y escena urbana, con una función de mirador con varias direcciones; mirador desde la Ladera al pueblo y Campiña e imagen desde el pueblo a la Ladera.

Se trata, pues, de terrenos muy vulnerables desde el punto de vista ambiental y, por ende, de escasa capacidad de acogida de usos urbanos, debido fundamentalmente a sus pendientes. Por ello, el objetivo para este suelo es la preservación de su identidad rural.

2. La regulación de los tipos de obras y edificaciones en esta clase de suelo tiene como criterio rector la preservación de la identidad natural y paisajística, así como la virginidad urbanística de este espacio.

3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:

a. PERMITIDOS o AUTORIZABLES

- Edificación agrícola.

- Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas, adecuaciones recreati-

vas siempre que no afecten negativamente a elementos o masas de vegetación natural, no introduzcan elementos que alteren significativamente el paisaje rural ni alteren la topografía originaria del terreno.

- Infraestructuras territoriales.

b. PROHIBIDOS:

- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
- Vertedero.
- Instalación extractiva
- Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
- Establecimientos turísticos.
- Edificación pública.
- Industria.
- Instalaciones de energías renovables.

#### **Artículo 183. Suelo no urbanizable de especial protección de valores edafológico-paisajísticos (OE)**

1. Constituyen esta clase de suelo las unidades ambientales de las Vegas del Río Guadajoz y Arroyo de la Carchena, que están conformadas por un suelo de gran calidad edafológica debido a su escasez y gran capacidad productiva, pero además su topografía horizontal, el parcelario, el regadío y su contacto con la vegetación de ribera les confiere singularidad y atractivo paisajístico. Ambas unidades están constituidas por los cauces fluviales del río y del arroyo, la importante vegetación natural vinculada a los mismos y los terrenos de cultivo que los rodean, conformando dos de los ámbitos paisajísticos más relevantes dentro del conjunto del municipio de Espejo.

Es precisamente la presencia del agua la que explica que en estas zonas se de un tipo de suelo de gran calidad para el uso agrícola. Este tipo de suelo de vega era característico de la zona agrícola de la campiña cordobesa, encontrándose en la actualidad en progresivo retroceso. Son por tanto éstas cuestiones edafológicas, más las paisajísticas expuestas anteriormente, las que conducen a la decisión de dotar de una especial protección a dichos suelos. Los ámbitos aparecen delimitados en el plano de ordenación completa ORD. O3.

2. El objetivo del Plan es la preservación de un recurso ambiental escaso y de su identidad paisajística, fuertemente vinculada a su actividad rural.

3. El Plan establece el siguiente régimen de usos para este suelo:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
  - Instalación extractiva.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalísticas y adecuaciones recreativas - Establecimientos turísticos: sólo serán autorizables los usos denominados "otros establecimientos turísticos colectivos de alojamiento rural", los "establecimientos turísticos no colectivos de alojamiento rural" y los "establecimientos específicos de restauración", pero siempre que se realicen sobre edificaciones legales preexistentes.
  - Industria vinculada al medio rural. Sólo la vinculada a la explotación agrícola de la Vega.
  - Vivienda vinculada a fines agrarios.
  - Infraestructuras territoriales.
- b. PROHIBIDOS:
- Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
  - Edificación agropecuaria.
  - Vertedero.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas: el resto.
  - Establecimientos turísticos: el resto.

- Edificación pública.
- Industria. El resto.
- Instalaciones de energías renovables.

#### Capítulo 6

Normas particulares para los Suelos no Urbanizables de Carácter Natural o Rural

#### **Artículo 184. Suelo no urbanizable de carácter rural: "La Campiña de Espejo". (OE)**

Incluye terrenos típicos de Campiña, de una capacidad productiva muy variable, según la topografía y las condiciones edafológicas del terreno. Predomina la explotación agrícola del olivar, capaz de adaptarse a la topografía más variada, localizándose fundamentalmente en las zonas más llanas del oeste las extensiones de cultivo de secano.

El ámbito queda delimitado en el plano de ordenación completa ORD. O3.

1. El Plan establece el siguiente régimen de usos en este tipo de suelo:

a. PERMITIDOS O AUTORIZABLES:

- Edificación agrícola.
  - Edificación vinculada a grandes infraestructuras.
  - Edificación agropecuaria.
  - Vertedero.
  - Instalación extractiva.
  - Instalaciones naturalísticas o recreativas.
  - Establecimientos turísticos.
  - Edificación pública.
  - Industria.
  - Instalaciones de energías renovables.
  - Vivienda vinculada a fines agrarios.
  - Infraestructuras.
- b. PROHIBIDOS:
- Ninguno

#### Capítulo 7

Condiciones particulares de los Sistemas Generales Territoriales

#### **Artículo 185. Sistemas generales territoriales (OE)**

1. Integran estos suelos los elementos que el Plan clasifica como sistema general en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Título II de estas Normas.

Los sistemas quedan identificados en el plano de ordenación estructural ORD. O1 y en el de ordenación completa ORD. O3.

2. Se identifican tres tipos de Sistemas Generales:

a. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (SGCI) CARRETERAS:

- SGCI 1 Carretera N-432 Córdoba-Granada.
- SGCI 2 Carretera A-307 Montilla/Espejo.
- SGCI 3 Carretera CO-4203.
- SGCI 5 Carretera CO-4204.
- SGCI 6 Carretera CO-4205.

INFRAESTRUCTURAS:

- SGCI 8 Depósito de agua para abastecimiento (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 9 Estación depuradora de aguas residuales –EDAR- (en Suelo No Urbanizable).
- SGCI 10 Subestación eléctrica (en Suelo No Urbanizable, junto al Campo de Tiro).

RED ELÉCTRICA

b. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ)

- SGEQ 1 Cementerio.
- SGEQ 2 Campo Municipal de Tiro.

c. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)

- SGEL 1 Área de adecuación recreativa "Parque del Borbollón".

- SGEL 2 Parque Cementerio Viejo.

- SGEL 3 Camino recreativo del Molino.

3. Para el desarrollo de los sistemas generales de espacios libres podrá formularse un Plan Especial que ordene y adecue estos parajes para uso de recreo y esparcimiento, dotándolos de unos servicios mínimos complementarios a este uso. Los usos permitidos en los sistemas de espacios libres son las actividades recreativas y de esparcimiento. Dentro de los espacios que conforman el sistema, el Parque del Borbollón queda sujeto al cumplimiento de las determinaciones que establezcan la legislación sectorial vigente por su condición de Monte de Titularidad Municipal. Cualquier actuación que pretenda desarrollarse deberá contar con la autorización del órgano competente en materia forestal, así como del Ayuntamiento.

El SGEL 1 Área de adecuación recreativa "Parque del Borbollón" es elemento integrante del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO, y sólo se permitirán las instalaciones de ocio y recreo vinculadas a actividades naturalísticas, las edificaciones destinadas a servicios de restauración y los observatorios o miradores.

El SGEL 3 Camino Recreativo del Molino forma parte de la red de Itinerarios recreativos del POTSURCO y, por tanto, forma parte de los elementos integrantes del Sistema Supramunicipal de Espacios Libres del POTSURCO. En él sólo se permitirán actividades de señalización, miradores y, en su caso, áreas de adecuación recreativa.

Para el sistema general de comunicaciones e infraestructuras, se estará a lo dispuesto en su propia normativa sectorial, en particular en cuanto a zonas de servidumbre y afección, así como en cuanto a su régimen.

4. Queda prohibida cualquier edificación o instalación dentro de estos suelos hasta la aprobación del trazado de las infraestructuras, del proyecto de equipamiento o, en su caso del correspondiente Plan Especial.

## 02\_MEMORIA

### 02.2 MEMORIA AVANCE

#### 02.2.1 DETERMINACIONES AFECTADAS

Como establece el Decreto 2/2012, de 10 de enero, es necesario identificar las determinaciones del suelo no urbanizable afectadas por los posibles asentamientos urbanísticos y hábitats rural diseminados.

Las determinaciones establecidas en suelo no urbanizable, por el Planeamiento General de Ordenación Urbana de Espejo son las que vienen determinadas por los suelos de especial protección:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- Vías Pecuarias.

- Cauces, Arroyos y Riberas.

- Montes Públicos.

- Infraestructuras: Carreteras, Red Eléctrica.

- Patrimonio.

- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial:

- Zonas cautelares ante riesgo de inundación.

- Corredor Ecológico del Río Guadajoz.

- Hito Paisajístico Cerro de Utrilla.

- Valores Paisajísticos Ladera Noroeste: Vega del Río Guadajoz y Arroyo Carchena.

- Suelo de carácter natural o rural: (La normativa urbanística se

ha cumplimentado en el capítulo anterior de este documento).

#### 02.2.2 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

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:

a) Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí.

b) Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

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

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:

a) 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 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 consideración 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 la 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.

b) 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 de asentamiento 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 diferencia un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

c) 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 hace 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.

### 02.2.3 CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN DE HÁBITATS RURAL DISEMINADOS

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 hábitats rural diseminados:

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

b) Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben preservarse.

c) Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.

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

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

La delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitats 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 ene-

ro, teniendo en cuenta a los siguientes criterios:

a) 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.

b) 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.

c) 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 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.

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

Aunque en el ámbito de 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 que necesariamente demandan los núcleos de población. Por ello, estas pequeñas agrupaciones de edificaciones, por pertenecer a ámbitos del Hábitat Rural Diseminado debe permanecer con la clasificación del suelo no urbanizable.

e) 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...), mejoras en la accesibilidad o determinaciones dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguran una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

En el término municipal de Espejo no se ha identificado ningún ámbito que llegue a tener estas características para poder delimitarse como asentamiento urbanístico.

### 02.2.4 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Se propone la delimitación de los siguientes asentamientos por considerar que reúnen las condiciones necesarias para su caracterización como urbanísticos:

- Asentamiento nº 1: C/ Virgen del Pilar.

- Asentamiento nº 2: Ctra. Vieja de Bujalance.

- Asentamiento nº 3: Ctra. N-432.

- Asentamiento nº 4: Camino del Cementerio.

Con carácter general puede afirmarse que no se encuentran in-

cluidos en ninguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que haría necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable;

- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial.

- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor.

- No se encuentran ubicados en suelos con cierto riesgo de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

- Finalmente, tampoco se ubican en suelos destinados a dotaciones públicas.

Los asentamientos urbanísticos identificados, constituyen ámbitos definidos, se encuentran consolidados por edificaciones próximas entre sí y estas edificaciones generan actividades propiamente urbanas. Por último señalar que disponen de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos, es más ya disponen de alguno de ellos: acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

A continuación vamos a realizar una breve descripción de cada asentamiento:

**ASENTAMIENTO 1:** Este asentamiento se empieza a configurar anexo a la delimitación de suelo urbano ya con las primeras edificaciones hacia el año 1970. Con uso principalmente agrario e industrial existe en la actualidad una actividad consolidada e infraestructuras que dada su cercanía al núcleo urbano permiten la viabilidad de la implementación de las mismas.

**ASENTAMIENTO 2:** Este asentamiento se empieza a configurar próximo a la delimitación de suelo urbano ya con las primeras edificaciones hacia el año 1990. Con uso principalmente agrario e industrial existe en la actualidad una actividad consolidada e infraestructuras que dada su cercanía al núcleo urbano permiten la viabilidad de la implementación de las mismas.

**ASENTAMIENTO 3:** Este asentamiento se empieza a configurar próximo a la delimitación de suelo urbano ya con las primeras edificaciones hacia el año 1995, lindando con la carretera N- 432. Con uso principalmente industrial existe en la actualidad una actividad consolidada de infraestructuras que dada su cercanía al núcleo urbano permiten la viabilidad de la implementación de las mismas.

**ASENTAMIENTO 4:** Este asentamiento se empieza a configurar próximo a la delimitación de suelo urbano ya con las primeras edificaciones hacia el año 2000, apoyado en dos caminos rurales en las inmediaciones del Cementerio municipal. Con uso principalmente agrario e industrial existe en la actualidad una actividad consolidada e infraestructuras que dada su cercanía al núcleo urbano permiten la viabilidad de la implementación de las mismas.

En el Anexo I se expone una ficha de cada sector donde podemos observar las siguientes consideraciones:

a) Asentamiento sobre ortofotografía digital de la provincia de Córdoba del año 1977, 2001 y 2014, donde se puede observar las edificaciones que existen en cada sector.

b) Afección del sector sobre el planeamiento vigente, consistente en el Plan General de Ordenación Urbana de Espejo. Todos los asentamientos se encuentran clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable de carácter rural o natural.

**02.2.5 PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS**

Según el Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, las edificaciones aisladas inventariadas en este documento las podríamos clasificar de la siguiente manera;

**1. Edificaciones conforme a la legislación urbanística vigente.**

A. No tiene licencia-Situación Ilegal Legalizable.

a. Solicitud de Licencia en cualquier estado de ejecución de las obras.

b. Cédula urbanística y consulta previa;

c. Iniciación del procedimiento:

i. A solicitud del interesado.

1. General Solicitud artículo 172 LOUA.

a. Identificación.

b. Proyecto técnico o memoria descriptiva y gráfica.

2. Licencia de ocupación o utilización.

a. Certificación de la completa finalización de las obras.

3. Suelo no urbanizable.

a. Referencia catastral/nº finca registral.

b. Proyecto de Actuación.

c. Plazo un año ejecución de las obras.

d. Instrucción. Personal administrativo municipal o Diputación.

e. Resolución. Plazo máximo tres meses. Silencio Positivo.

B. No tiene licencia pero son Edificaciones terminadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, Certificación administrativa de su adecuación al ordenamiento urbanístico y territorial. Ilegal legalizable.

C. Si tiene licencia. Licencia de ocupación y/o utilización. Situación legal.

D. Obras permitidas. Las permitidas en el planeamiento según los usos y edificabilidad de la zona.

**2. Edificaciones no conformes con ordenación territorial y urbanística. Situación legal de fuera de ordenación.**

Edificación anterior a entrada en vigor Ley 19/1975 que no suponga vulneración de norma con legislación específica de especial protección.

1. No tienen licencia.

2. Solicitar certificación administrativa de situación legal de fuera de ordenación.

3. Obtención de licencia de ocupación o utilización.

Edificación con licencia.

4. Solicitar certificación administrativa de situación legal de fuera de ordenación.

5. Obtención de licencia de ocupación o utilización.

Obras permitidas.

Las obras permitidas por el planeamiento y los usos establecidos en el mismo salvo para edificaciones que se encuentren en suelos de especial protección por legislación específica, dominio público o que presenten riesgos, en estos supuestos sólo obras compatibles con la protección.

**3. Edificaciones en situación de asimilado al fuera de ordenación.**

a. Requisitos.

i. Edificaciones no compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

ii. Sin licencia.

iii. Edificaciones terminadas.

iv. Acción de la administración para el restablecimiento de la legalidad urbanística prescrita.

b. Procedimiento.

i. Solicitud.

1. De oficio por Ayuntamiento o a instancia de parte.
  2. Documentación:
    - a. Identificación del inmueble;
    - b. Fecha de terminación de la edificación;
    - c. Cumplimiento de la condiciones seguridad, habitabilidad y salubridad. Normas Directoras.
    - d. Obras imprescindibles servicios básicos/ Posibilidad de proponer soluciones coordinadas para servicios autónomos.
  - ii. Instrucción.
    1. Solicitud de informes sectoriales;
    2. Informes técnico y jurídico sobre idoneidad de la documentación.
  - iii. Resolución. Plazo 6 meses. Silencio admto. Negativo.
    1. Efectos: Reconocimiento acción admto para ejercicio medidas protección de la legalidad urbanística y que la edificación puede ser utilizada por reunir condiciones adecuadas de seguridad, habitabilidad y salubridad.
  - c. Efectos.
    - i. No concesión de licencia de ocupación.
    - ii. Reconocimiento municipal de encontrarse en situación de asimilado al fuera de ordenación.
  - iii. Prestación de servicios:
    1. Regla general: autoabastecimiento.
    2. Excepcionalmente: por compañía suministradora.
    - 3.
- 4. Edificaciones no legalizables objeto de procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística:**
- a. Protegidas por legislación específica:
    - i. Protegidas por el PGV;
    - ii. Protegidas por el POT de ámbito Subregional.
    - iii. Protegidas por legislación sectorial: aguas, costas, montes,

espacios protegidos, vías pecuarias.

1. Por estar en dominio público natural o por contravenir su régimen jurídico;
  2. Por estar sujeto a algún régimen de protección por legislación administrativa para preservación de la naturaleza, la flora la fauna, el patrimonio histórico o cultural o el medio ambiente en general;
  3. Por presentar riesgos ciertos legalmente acreditados por el planeamiento de erosión, desprendimientos, etc...
- b. Por no encontrarse prescritas.
  - c. Edificaciones en parcelaciones urbanísticas que no forman asentamiento, antes de la reagrupación.

En el Anexo II del documento están detalladas por polígonos catastrales la identificación que se ha realizado de las edificaciones en suelo no urbanizable.

Aparecen identificadas las edificaciones con los siguientes campos:

- Polígono Catastral.
  - Número de edificación (se han numerado según los polígonos).
  - Número de parcela catastral.
  - Referencia Catastral.
  - Clase suelo no urbanizable:
  - Suelo E.P (de especial protección).
  - Suelo para el que se necesita autorización administrativa.
  - Suelo de carácter rural o natural.
  - Año de construcción de la edificación.
  - Uso (el que se extrae de la ficha de descripción catastral).
- Espejo, a 9 de noviembre de 2016. El Alcalde, Fdo. Florentino Santos Santos.