

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Almedinilla

Núm. 6.773/2015

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de noviembre de 2015, se adoptó el acuerdo de Aprobación Definitiva del "Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminados en suelo no urbanizable de Almedinilla", de conformidad con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, en desarrollo de los artículos 4 y 5 del citado Decreto, procediéndose a la publicación del texto íntegro del documento:

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADOS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALMEDINILLA

ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

1.1. OBJETO: ENCUADRE LEGAL.

1.2. REDACTOR Y ENCARGO.

1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD.

2.1. PROCEDENCIA.

2.2. NECESIDAD.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

4. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL.

4.2. POBLACIÓN Y POBLAMIENTO.

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

6. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

6.1. LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

6.1.1. Definición de asentamientos urbanísticos (Artículo 2.2.b del Decreto 2/2012)

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

6.2. LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

6.2.1. Definición de asentamientos urbanísticos (Artículo 2.2.b del Decreto 2/2012)

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

6.3. VALORACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS.

AE-1 Fuente Grande - Venta de las Navas

AE-2 La Carrasca

AE-3 La Carrasca Alta

AE-4 Brácana

AE-5 Huertas de Almedinilla Sur

AE-6 Huertas de Almedinilla Norte

7. CONCLUSIÓN

ANEXO

1. DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE

RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR NORMATIVA ESPECÍFICA, TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

3. SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.

4. SUELOS CON RIESGOS CIERTOS DE EROSIÓN, DESPRENDIMIENTOS, CORRIMIENTOS, INUNDACIONES U OTROS RIESGOS NATURALES, TECNOLÓGICOS O DE OTRA PROCEDENCIA

5. EDIFICACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN UNA PARCELACIÓN URBANÍSTICA QUE NO CONSTITUYE UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO

PLANOS

1. ALMEDINILLA. EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

2. ALMEDINILLA. DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS.

3. FUENTE GRANDE Y VENTA DE LAS NAVAS. EVOLUCIÓN ORTOIMÁGENES

4. LA CARRASCA. EVOLUCIÓN DE ORTOIMÁGENES.

5. LA CARRASCA ALTA. EVOLUCIÓN DE ORTOIMÁGENES.

6. BRACANA. EVOLUCIÓN DE ORTOIMÁGENES.

7. HUERTAS DE ALMEDINILLA SUR. EVOLUCIÓN DE ORTOIMÁGENES.

8. HUERTAS DE ALMEDINILLA NORTE. EVOLUCIÓN DE ORTOIMÁGENES.

9. POTSURCO: RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

10. POTSURCO: ORDENACIÓN DE USOS Y PROTECCIÓN DE RECURSOS.

11. POTSURCO: ARTICULACIÓN TERRITORIAL

1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

1.1. OBJETO: ENCUADRE LEGAL

El objeto y contenido del presente documento es la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable en el término municipal de Almedinilla, así como posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata.

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, requiere que para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable previamente se deberán delimitar todos los asentamientos urbanísticos existente en suelo no urbanizable, y establece en su artículo 4.2 que:

"En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a a información pública por un plazo no menos de 30 días. Simultáneamente se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo, inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística"

Por tanto la figura de "Avance" corresponde a la establecida por el Decreto 2/2012 siendo su objeto, contenido, alcance, tramitación y efectos diferentes a los previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (LOUA), para los "Avances de los instrumentos de planeamiento" (artículo 29.2), tratándose de una nueva figura instituida ex profeso por el Decreto 2/2012.

Este Avance de planeamiento posibilita la aplicación directa del Decreto ya que el Plan General no contiene la delimitación de los

asentamientos conforme a lo establecido en dicho Decreto. El Avance no se configura como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

El presente Avance también recoge y aplica la Orden de 1 de Marzo de 2013, ya que es en su normativa donde se explicitan los criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, estableciéndose una metodología para tal fin.

1.2. REDACTOR Y ENCARGO

El redactor del presente Avance es el Arquitecto don Manuel Aparicio Sánchez, Colegiado número 196 del COA de Córdoba, con domicilio fiscal en calle Escritora Gloria Fuertes número 12 de Córdoba y NIF 30.485.178-N.

El encargo lo hace la Excelentísima Diputación Provincial de Córdoba mediante contrato de Consultoría y Técnica para la redacción del Avance.

1.3. CONTENIDO DEL DOCUMENTO

El Decreto 2/2012 establece la necesidad de la redacción de un avance de planeamiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable mediante la delimitación de todos los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable, ya que aquellas edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el PGOU o en su defecto del Avance se identificarán como edificaciones aisladas.

Respecto al contenido que debe tener el Avance para la delimitación de los asentamientos, el Decreto 2/2012 no precisa ninguna determinación.

Es la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, la que establece unos criterios orientativos que sirvan de referencia a los ayuntamientos a la hora de identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado y así determinar que edificaciones deben considerarse como aisladas.

Dichas Normativas Directoras además, desarrollan algunas cuestiones relativas a los Avances, tales como su alcance, contenido y documentación como queda recogida en la:

“NORMA 1ª. ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE”.

Conforme a dicha Norma el Avance contendrá la siguiente documentación:

a) Memoria del Avance: deberá incluir con siguiente contenido:

- Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.

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

b) Plano de identificación y delimitación de de los asentamientos en el que se incluirán los siguientes aspectos:

- Contenido informativo:
- Delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable.

- Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente y por los Planes de Ordenación del territorio que les afecten.

- Aquella otra información que conforme al artículo 8, del Decreto 2/2012, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

- Parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico, para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

- Contenido sustantivo:

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

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

El presente Avance recoge, básicamente, el contenido de las Normas Directoras pero ampliado y adaptado a la realidad del Municipio de Almedinilla.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD

2.1. PROCEDENCIA

El Decreto 2/2012 diferencia las situaciones en las que se encuentran las edificaciones tanto por su forma como por su implantación, clarificando el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las mismas en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

El Decreto regula el régimen urbanístico y tratamiento de las edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable diferenciando las distintas situaciones de las mismas según su forma de ubicación:

- Edificaciones aisladas
- Asentamientos urbanísticos
- Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado

También define el término edificación aislada en el Capítulo I:

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

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

El Ayuntamiento de Almedinilla cuenta con un PGOU adaptado a la LOUA aprobado definitivamente con fecha 31 de octubre de 2008. Dicho Plan contiene en su Capítulo 6, Art.- 201 Suelo no urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, las normas particulares para estos suelos, así como una delimitación de los ámbitos en los Planos de Ordenación O1 y O3, si bien no diferencia si se trata de asentamientos urbanísticos o ámbitos de hábitat rural diseminado. Además algunas de las delimitaciones de hábitat rural diseminado no se corresponden con la realidad física o no están actualizadas por lo que es procedente la elaboración del presente Avance con dicha finalidad.

2.2. NECESIDAD

Con la entrada en vigor del Decreto 2/2012, el reconocimiento de situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación (AFO) en suelo no urbanizable de las edificaciones aisladas sólo

podría abordarse después de realizar la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los hábitat rural diseminados.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento territorial vigente con incidencia para este documento está constituido por el Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (en adelante POTSURCO), aprobado mediante Decreto 3/2012, de 10 de enero, que comprende el término municipal completo de Almedinilla.

El planeamiento urbanístico vigente en Almedinilla está constituido por el PGOU, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 31 de octubre de 2008, encontrándose adaptado a la LOUA.

El PGOU de Almedinilla si está adaptado a la LOUA, no así el POTSURCO. No obstante, algunas determinaciones del POTSURCO resultarán ya de aplicación directa, y por tanto vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal.

La información más relevante de estos documentos para la elaboración del presente Avance la constituye la delimitación del suelo urbano y urbanizable para así poder analizar la situación de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, que es el ámbito territorial de estudio. También resulta de especial importancia el reconocimiento del SNU Hábitat Rural Diseminado que contiene el PGOU, como un primer reconocimiento de las agrupaciones de edificaciones más importantes del término municipal.

Se tendrán en cuenta otra serie de determinaciones en suelo no urbanizable contenidas tanto en el POTSURCO, como en el propio planeamiento urbanístico, que si bien no tienen incidencia para la formación de este documento, tendrán que considerarse por el Ayuntamiento en los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación. Estas otras determinaciones serán objeto de análisis en el Anexo del presente documento técnico.

4. CARACTERIZACION DEL MUNICIPIO

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El término Municipal de Almedinilla tiene una superficie de 55,5 Km², con una altitud sobre el nivel del mar de 629 m. La localidad pertenece a la comarca de Priego de Córdoba. Limita al norte con el término municipal de Priego y con la provincia de Jaén, al sur con la provincia de Granada, al este con Jaén y al oeste con el TM de Priego.

Almedinilla se integra dentro de la Mancomunidad de Municipios de la Subbética Cordobesa, participando de las características socioeconómicas, histórico-culturales y geográficas de las Sierras Subbéticas.

Son precisamente estas sierras las que dan forma al paisaje de Almedinilla, en su forma y en su fondo, sierras que tienen en esta zona de la Subbética Cordobesa una orientación NE-SO, perpendiculares al eje principal SE-NO del resto de las subbéticas andaluzas. Las tierras de Almedinilla entre la Sierra de Albayate, la Sierra de los Judíos, la de Vizcantar y la Depresión Priego-Alcaudete, poseen un relieve kárstico. Los materiales calizos son por tanto los que configuran mayoritariamente los suelos de esta zona.

Un paisaje calizo y montañoso, con alturas máximas en el pico de Albayate de 1.301 m., con una pluviometría entre 600 mm. y 800 mm., y con un clima mediterráneo húmedo de estación seca pronunciada en verano y cierta continentalidad en invierno. Todo esto se materializan en una red fluvial amplia aunque modesta en volumen (río Caicena, arroyo Cabrera, arroyo Granada, arroyo Salaillo, arroyo Tejuela...), que crea una serie de valles donde se sitúan las zonas de huerta y los bosques de ribera. El río principal, el Almedinilla o Caicena (depositario junto al río San Juan del

Guadajoz), posee un caudal constante con saltos de agua o «zurrones» espectaculares (el Salto del Caballo, el Zurción) y una vegetación de ribera bien conservada con fresnos, olmos, álamos negros, álamos blancos, sauces, membrillos...

La Sierra de Albayate fue declarada Complejo Serrano de Interés Ambiental, CS-27 (en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba, elaborado por la Junta de Andalucía) pero quedó en la periferia del Parque Natural de las Sierras Subbéticas Cordobesas (creado según Decreto Ley que entró en vigor el 28/Junio/1988).

4.2. POBLACION Y POBLAMIENTO.

Almedinilla cuenta con un núcleo de población principal y varias secundarios (La Carrasca, La Carrasca Alta, Sileras, Brácan, Venta de las Navas, Fuente Grande...). Según el último censo del año 2014 del Instituto Nacional de estadística (INE) Almedinilla tiene una población de 2.468 personas, de los cuales en el núcleo tenemos una población de 1.496. La población fundamentalmente se asienta en las zonas urbanas del municipio.

La población de Almedinilla ha sufrido grandes oscilaciones en este último siglo, en el año 1950 se llegó a tener 4.879 habitantes, disminuyendo hasta las cifras que tenemos en la actualidad. Así vemos que su población ha ido de decreciendo gradualmente durante el segundo tercio de siglo, y estancándose en los últimos años.

En Almedinilla, como en el resto de la Subbética Cordobesa, se dan dos tipos de poblamiento: el concentrado y el disperso, factor importante en la definición de las características socioeconómicas de este territorio. De esta forma el 60,62% de la población está concentrada y el 39,38% dispersa,

Otro aspecto definitorio de las características socioeconómicas de Almedinilla (al igual que ocurrió en el resto de la región andaluza) se debe a la fuerte emigración de la que fue objeto en la historia reciente, con un primer flujo en los años 20, por causa de las condiciones sociales del campesinado.

A partir de los años 50 la emigración se extiende, como ocurrió en todo el agro español debido a la reconversión del campo, y en el caso de Almedinilla el destino fue Cataluña, Madrid, País Vasco, Córdoba, Sevilla, y Valencia, a lo que se debe añadir una fuerte emigración temporal (en los meses de Verano) que tuvo a la costa malagueña y al Levante como puntos de llegada en relación con el trabajo hostelero.

El descenso de población es espectacular por tanto a partir de los años 50 y en Almedinilla se hace patente en el -24% de la tasa de incremento anual medio (1980), reduciéndose la población a la mitad. La bajada acusada de población va a ser sufrida con más dramatismo en el hábitat disperso, quedando despobladas las cortijadas y las pequeñas aldeas: Vizcantar, Cuesta Blanca, Arroyo Granada, Barranco del Lobo.

El núcleo de Almedinilla también sufre un descenso espectacular pero crece en proporción respecto de los hábitats dispersos, en una paulatina concentración de la población.

En la actualidad (desde 1985), se produce un descenso moderado de la población dispersa y un crecimiento constante de la concentrada, manteniéndose la población e iniciándose un proceso de recuperación de la misma (apoyada por la llegada de antiguos emigrantes que terminan por establecerse definitivamente en el pueblo). Incluso la emigración temporal está en claro descenso debido a una nueva realidad económica.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

AÑO	HABITANTES
1996	2.572

1998	2.554
1999	2.555
2000	2.527
2000	2.547
2001	2.544
2002	2.547
2003	2.565
2004	2.563
2005	2.534
2006	2.536
2007	2.510
2008	2.513
2009	2.522
2010	2.524
2011	2.510
2012	2.523
2.014	2.468

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

El presente Avance se basa en el análisis de las edificaciones que se ubican en suelo no urbanizable del término municipal de Almedinilla, por tanto fuera de los límites del suelo clasificado como urbano o urbanizable. Para ello se debe determinar cuantas edificaciones hay, donde y como se localizan. No hay información suficientemente exacta de estos aspectos que además este actualizada y por tanto no se podrán conocer con exactitud dichos datos.

Para contabilizar las edificaciones se ha tenido en cuenta que en muchas ocasiones existen edificaciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves...) junto a la edificación principal que suele ser las dedicada a vivienda, en estos casos se contabiliza como una sola edificación.

Para la realización del presente Avance, se han utilizado las siguientes fuentes de información:

a) El Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) 1:10.000 vectorial del año 2007, con el que se han cartografiado las edificaciones. Con dicha información, la más reciente disponible en formato vectorial, se ha elaborado el "Plano 1. Edificaciones en suelo no urbanizable". Con esta información vectorial no se puede saber el uso de las edificaciones ni ninguna otra característica de las mismas. Puede existir un cierto margen de error derivado de la colindancia entre algunas edificaciones (que se computan como un único recinto), la inclusión de construcciones que no constituyen realmente edificaciones, edificaciones en ruinas, etc. Con estas aclaraciones se estima que el número de edificaciones en suelo no urbanizable del TM de Almedinilla es de 1.076.

b) Para la realización del trabajo se encargó un vuelo específico de los hábitats rurales diseminados de Almedinilla. Esta cartografía se realizó el 22 de septiembre de 2009, siendo la planimetría mas reciente y completa de estas zonas concretas.

c) Para completar la información y verificar la implantación de nuevas edificaciones desde las fechas anteriores, se ha analizado la Ortoimagen digital del vuelo 2010-2011 de la Junta de Andalucía. El objeto de este análisis no ha sido la búsqueda de la exactitud en el número total de edificaciones en el término municipal, sino chequear la existencia de nuevas edificaciones posteriores a la cartografía del vuelo realizado en el 2009 en las zonas donde existen agrupamiento de edificaciones, ya que es en estas zonas donde dicha información puede ser relevante de cara al objeto del presente trabajo: determinar la existencia o no de asenta-

mientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

d) También ha sido de mucha utilidad la información de los datos catastrales mediante la consulta de las distintas referencias catastrales, permitiendo identificar usos y propiedad en algunas edificaciones.

e) Se han realizado varias vivitas al término municipal con el fin de comprobar in situ la realidad física de los distintos asentamientos, fotografiándose la mayoría de las edificaciones y comprobándose los usos a los que se destinaban.

La finalidad del Avance es la delimitación de asentamientos existentes en suelo no urbanizable, diferenciando entre las agrupaciones que constituirán un asentamiento por presentar un umbral mínimo de edificaciones, densidad, compacidad, relaciones urbanas, etc., y aquellas otras en las que no se alcanza este umbral.

Se considera que las agrupaciones con menos de 10 edificaciones no tienen la entidad mínima para constituir asentamientos urbanísticos, si bien deberán ser analizadas como posibles ámbitos de hábitat rural diseminado, recordando que las Normas Directoras configuran el requisito mínimo de 15 viviendas como uno de los criterios que resulta excluyente para el reconocimiento de los ámbitos de hábitat Rural Diseminado.

Se han analizado todas aquellas agrupaciones de viviendas que se acercaban a los mínimos antes reseñados descartando las que nos sobrepasaban los umbrales establecidos y seleccionando para un análisis más detallado las que si lo sobrepasaban, pero teniendo en cuenta también la densidad edificatoria, la proximidad al núcleo urbano y la integración en su trama así como la existencia de no de trama urbana y actividades urbanas.

Como conclusión de este análisis se determina que la mayoría de las edificaciones en el suelo no urbanizable de Almedinilla se concentran fundamentalmente en cuatro zonas:

a) Cauce alto del río Almedinilla: esta zona localizada al suroeste del término municipal, en la margen izquierda del río, apoyada a ambos lados de la carretera CO-8205. Comprende los hábitats rurales diseminados de Fuente Grande y Venta de Las Navas, delimitados en el PGOU, así como las edificaciones localizadas al sur y norte, respectivamente, de dichos hábitats.

b) Cauce bajo del río Almedinilla: localizado al norte del núcleo de Almedinilla y al oeste del de Sileras, en la margen derecha del río Almedinilla y apoyada en la carretera CO-8202. Integran esta zona los hábitats rurales diseminados de La Carrasca y La Carrasca Alta delimitados en el PGOU.

c) Zona de Brácana: se trata de una concentración de edificaciones en torno al hábitat rural diseminado de Brácana, apoyadas en la carretera CO-8203.

c) Zona de Huertas de Almedinilla: esta zona esta recogida como hábitat rural diseminado en el PGOU de Almedinilla. Se trata de una franja de terreno comprendida entre la antigua carretera a Alcalá y el río Almedinilla, localizada al noroeste del núcleo de Almedinilla.

Aplicando los anteriores criterios se han seleccionado las siguientes agrupaciones de viviendas para determinar si constituyen o no asentamientos y, en caso afirmativo, de que tipo:

- Fuente Grande - Venta de las Navas
- La Carrasca Alta
- La Carrasca
- Brácana
- Huertas de Almedinilla
- Zonas al norte de Venta de las Navas
- Zona al sur de Fuente Grande

Todas ellas son conjuntos de agrupaciones de edificaciones

que originadas junto al cauce del río Almedinilla o de las carreteras, vinculados fundamentalmente a las explotaciones agrícolas relacionadas con las huertas, el cereal y el olivar.

Del total de edificaciones en suelo no urbanizable que se han contabilizado, aproximadamente, en los asentamientos se localizan 317 distribuidas de la siguiente forma:

Agrupación	Número de edificaciones	Número de viviendas	Densidad edific./ha
AE-1 Fuente Grande - Venta de las Navas	133	124	13,88
AE-2 La Carrasca	35	35	3,48
AE-3 La Carrasca Alta	33	28	5,51
AE-4 Brácana	51	49	9,01
AE-5 Huertas de Almedinilla Sur	14	12	9,93
AE-6 Huertas de Almedinilla Norte	16	16	1,41
AE-7 Sur de Fuente Grande	17	16	3,63
AE-8 Norte de Venta de las Navas 1	8	8	6,66
AE-9 Norte de Venta de las Navas 2	10	10	9,09
TOTAL	317	298	

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

- 1.1 AE-1 Fuente Grande - Venta de las Navas: Delimitación
- 1.2 AE-1 Fuente Grande - Venta de las Navas: Infraestructuras
- 1.3 AE-1 Fuente Grande - Venta de las Navas: Infraestructuras
- 2.1 AE-2 La Carrasca: Delimitación
- 2.2 AE-2 La carrasca: Infraestructuras
- 2.3 AE-2 La Carrasca: Infraestructuras
- 3.1 AE-3 La Carrasca Alta: Delimitación
- 3.2 AE-3 La carrasca Alta: Infraestructuras
- 3.3 AE-3 La Carrasca Alta: Infraestructuras
- 4.1 AE-4 Brácana: Delimitación
- 4.2 AE-4 Brácana: Infraestructuras
- 4.3 AE-4 Brácana: Infraestructuras
- 5.1 AE-5 Huertas de Almedinilla Sur: Delimitación
- 6.1 AE-6 Huertas de Almedinilla Norte: Delimitación
- 7.1 AE-7 Sur de Fuente Grande
- 8.1 AE-8 Norte Vente de las Navas 1
- 9.1 AE-9 Norte Vente de las Navas 2

6. DEFINICIÓN Y CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO Y ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

6.1. LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

6.1.1. Definición de asentamientos urbanísticos (Artículo 2.2.b del Decreto 2/2012)

Se consideran asentamientos urbanísticos los ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadores de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados por el artículo 45. 1. a) de la LOUA.

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

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

Este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma

3ª), conforme a las siguientes especificaciones:

- Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí: Ello supone tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se mide mediante la densidad edificatoria expresada en hectáreas (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, sin que resulte preceptiva para tal fin la división parcelaria, en hectáreas). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

En este sentido no se considerarán asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para dichas agrupaciones de edificaciones puedan establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012 del 10 de Enero.

Su delimitación se efectuará teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. De este modo, para densidades edificatorias inferiores a 10 edificaciones por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión. Por su parte, para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considera que no es viable la implantación de servicios. En todo caso la densidad edificatoria propuesta deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse bien por su uso, tipología o grado de consolidación

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

- Los asentamientos deberán poseer estructura urbana: Se exige que los asentamientos presenten aptitudes adecuadas para implantar una estructura urbana cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, por su capacidad de integración en la estructura urbanística existente o en general, por el cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

- En los asentamientos urbanísticos deberán generarse infraestructuras urbanas y en consecuencia demanda de servicios y dotaciones comunes: La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones vendrá marcada por la dimensión que alcance esta agrupación.

- Se considerará que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima de 200 habitantes, o cuando existan entre 60 y 100 edificaciones.

- Cuando se trate de agrupaciones que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística del núcleo urbano existente, el requisito de capacidad poblacional mínima o número de edificaciones se reducirá para su consideración como asentamiento urbanístico.

6.2. LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

6.2.1. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (artículo 2.2.c Decr. 2/2012).

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

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

La delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado requiere el establecimiento de criterios en relación a lo dispuesto en el artículo 46.1 g) de la LOUA y los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012. Este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma 4ª), conforme a lo siguiente:

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

- La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos de los Hábitat Rural Diseminado al medio rural será la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, 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.

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

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

- Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida. La existencia en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado de pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura elemental, no deberá implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población.

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

- Se entenderá que existe una relación funcional entre las edifi-

caciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

6.3. VALORACIÓN EN LA APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS.

Una vez establecidos los criterios para la delimitación de asentamientos se procede a la aplicación a cada una de las agrupaciones de edificaciones (AE) identificadas con fin de determinar si constituyen o no asentamiento.

AE-1 Fuente Grande-Venta de las Navas.

- Se trata de una agrupación de edificaciones que surgió al borde de la Vereda de Cañete a Lopera (carretera CO - 8205). En un primer momento se trató de cortijadas de pequeña entidad que estaban vinculadas al medio rural aprovechando las zonas de cereal y las huertas junto al río Almedinilla. Inicialmente eran dos agrupaciones claramente diferenciadas y separadas entre sí, Fuente Grande y Venta de las Navas (fotografía aérea de 1956). Así quedaba recogido en el PGOU de Almedinilla donde se definían dos ámbitos diferenciados e inconexos.

Con el tiempo aparecen nuevas edificaciones, incluso una almazara, al borde mismo de la carretera. Algunas de estas edificaciones se implantan siguiendo el trazado de la Colada del Camino del Veredón en Fuente Grande (Ortofoto de 1977). En los siguientes años comienza a colmatarse el espacio entre edificaciones y aparecen calles de nueva trazado para acceder a ellas y en el tramo de carretera entre las dos agrupaciones iniciales siguen implantándose nuevas viviendas (Ortofoto 1984), hasta tal punto que desde este documento se analiza la agrupación de edificaciones como una sola debido a la continuidad de las mismas a lo largo de toda la carretera.

La clara vinculación con el medio rural que tenían las primeras edificaciones se pierde si bien se mantiene la estructura de las parcelas que presentan una fachada a la carretera.

La agrupación tiene un grado de consolidación importante, superando las 10 edificaciones/hectárea, concretamente 13,88 edificaciones/ha. La mayoría de las edificaciones tiene un uso residencial complementado con pequeñas edificaciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves de aperos..).

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, cabe reseñar que Fuente Grande-Venta de las Navas ya cuenta con infraestructura de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, alumbrado público y accesos pavimentados, y que actualmente cuenta con dotaciones (Colegio Público, Centro Social, Iglesia, ..), no existiendo inconveniente para la implantación de nuevas dotaciones.

Esta agrupación de edificaciones está a más de 2.000 metros de distancia del núcleo de Almedinilla por lo que no es integrable en la ordenación urbanística de los núcleos urbanos.

- Esta agrupación de edificaciones, con el tiempo, ha adquirido en algunas zonas una cierta estructura urbana con calles e incluso alguna plaza pública. Así en Fuente grande, entre la CO-8205 y la Colada del Camino del Veredón se han conformado varias "calles" para dar acceso a las viviendas. Este fenómeno no se da en Venta de las Navas, donde la mayoría de las edificaciones recae a la CO-8205. Es esta carretera la que ha servido de soporte para las principales redes de infraestructuras existentes.

- En esta agrupación de edificaciones, de uso predominantemente residencial, se generan actividades urbanas debido a la dimensión que ha alcanzado en los últimos años. Con un número aproximado de 123 viviendas y una población que supera, entre Fuente Grande y Venta de las Navas, las 340 personas podemos asegurar que existe una demanda de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-1 Fuente Grande-Venta de las Navas se identifica como asentamiento urbanístico.

AE-2 LA CARRASCA.

- Esta agrupación de edificaciones surgió a lo largo del trazado de la Colada del Camino de la Renta o de los Ríos (carretera CO-8202). Las primeras edificaciones se asentaron en la parte alta de la vega del río Almedinilla, margen derecha de la carretera en dirección a Sileras, pero con el tiempo también se asentaron al otro lado de la carretera, en la vega, ante la imposibilidad física de seguir ocupando un terreno con una fortísima pendiente. Todas estas edificaciones estaban vinculadas al medio rural aprovechando las zonas de huertas junto al río Almedinilla.

La agrupación de edificaciones de La Carrasca está recogida como hábitat rural diseminado en el PGOU de Almedinilla.

A lo largo del tiempo la forma de implantación de las nuevas edificaciones sigue siendo lineal para garantizarse el acceso desde la carretera y no invadir el terreno productivo de la vega (Ortofotos de 1977 y 1984), por lo que no se ha producido la apertura de nuevos viarios.

La clara vinculación con el medio rural que tenían las edificaciones se mantiene en la actualidad, siendo la nota más características y determinante, prueba de ellos son las huertas e invernaderos que están en producción, si bien es verdad que algunas edificaciones ya solo son utilizadas como segunda vivienda en épocas de vacaciones.

El parcelario se mantiene prácticamente inalterado, estando formado por dos tipos de parcelas: las de vega son parcelas estrechas con fachada a la carretera y fondo hasta llegar a la margen derecha del río Almedinilla, mientras que las que están al otro lado de la carretera son parcelas pequeñas que se ciñen a las edificaciones y sus construcciones auxiliares, ya que la escarpada pendiente no permite el asentamiento de edificaciones.

La agrupación tiene un grado de consolidación escaso, no superando las 5 edificaciones/hectárea, habiéndose establecido una densidad de 3,48 edificaciones/ha. La mayoría de las edificaciones tiene un uso residencial complementado con pequeñas construcciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves de aperos, invernaderos...).

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, hay que indicar que La Carrasca cuenta con una mala red de saneamiento con emisarios al río Almedinilla, abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público, todos ellos discurren por la carretera. Como se ha indicado el único acceso a las edificaciones es la carretera asfaltada CP219. Actualmente no cuenta con ninguna dotación y por su escasa densidad edificatoria no se considera viable la implantación de dotaciones comunes.

- Por tanto podemos decir que el ámbito de esta agrupación de edificaciones posee unas características propias que deben preservarse evitando que las edificaciones invadan las huertas que son en origen la vinculación al medio rural.

- La Carrasca está a más de 2.000 metros de distancia del núcleo de Almedinilla por lo que no es integrable en la ordenación urbanística en los núcleos urbanos de Almedinilla ni de Sileras. Además posee una identidad propia y autonomía respecto a estos núcleos.

- Esta agrupación de edificaciones no posee estructura urbana ni tiene aptitudes adecuadas para implantarla debido a la topografía de terreno.

- En esta agrupación de edificaciones, de uso predominantemente residencial vinculado al medio rural, no se generan activi-

dades urbanas debido a la escasa población residente. Con un número, aproximado, de 35 viviendas y una población que no supera las 100 personas podemos asegurar que no existe una demanda de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-2 La Carrasca se identifica como hábitat rural diseminado.

AE-3 LA CARRASCA ALTA.

- Al igual que ocurre con La Carrasca esta agrupación de edificaciones surgió apoyada en el trazado de la Colada del Camino de la Renta o de los Ríos (carretera CO-8202), si bien en este caso la disposición de las edificaciones no fue lineal sino que aprovechando dos zonas, en las que la topografía era más llana, se asentaron las primeras edificaciones en forma de "cortijadas". Estas estaban vinculadas al medio rural aprovechando las zonas de huertas del río Almedinilla.

Con el tiempo estas dos zonas se consolidan (Ortofoto de 1977) y posteriormente ya aparecen algunas edificaciones dispersas a ambos lados de la carretera (Ortofoto de 1984).

La vinculación con el medio rural de las edificaciones no es tan clara como en La Carrasca, ya que existen algunas edificaciones, las más modernas, que no guardan relación con el uso agrícola.

En el parcelario distinguimos dos tipos de parcelas claramente diferenciadas: las de vega son parcelas alargadas con fachada a la carretera y fondo hasta llegar a la margen derecha del río Almedinilla, mientras que las que están al otro lado de la carretera han quedado constreñidas por la escarpada topografía limitándose prácticamente a las edificaciones.

El grado de consolidación es muy escaso, no superando las 10 edificaciones/hectárea, se establece una densidad para el ámbito de 5,51 edificaciones/ha. La mayoría de las edificaciones tiene un uso residencial complementado con pequeñas construcciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves de aperos).

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, hay que indicar que

Al igual que ocurre en La Carrasca, La Carrasca Alta cuenta con red de saneamiento con emisarios al río Almedinilla, abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público, todos ellos discurren por la carretera. El único acceso a la mayoría de las edificaciones es la carretera asfaltada CP219, si bien existen pequeñas ramificaciones que dan acceso a las edificaciones que no presentan fachada a la carretera. Actualmente no cuenta con ninguna dotación y por su escasa densidad edificatoria no se considera viable la implantación de dotaciones comunes.

- El ámbito de esta agrupación de edificaciones posee unas características propias que deben preservarse evitando que las edificaciones invadan las huertas que son en origen la vinculación al medio rural.

- La Carrasca Alta está a más de 2.500 metros de distancia del núcleo de Almedinilla por lo que no es integrable en la ordenación urbanística en los núcleos urbanos de Almedinilla ni de Sileras. Además posee una identidad propia y autonomía respecto a estos núcleos.

- Esta agrupación de edificaciones no posee estructura urbana ni tiene aptitudes adecuadas para implantarla debido a la topografía de terreno.

- En esta agrupación de edificaciones, de uso predominantemente residencial vinculado al medio rural, no se generan actividades urbanas debido a la escasa población residente. Con un número, aproximado, de 33 viviendas y una población que no supera las 100 personas podemos asegurar que no existe una de-

manda de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-3 La Carrasca Alta se identifica como hábitat rural diseminado.

AE-4 BRACANA.

- Esta agrupación de edificaciones se originó siguiendo el trazado de la carretera CO-8203 (antigua CP-105) buscando la comunicación con el núcleo de Almedinilla. En un principio se trataba de cortijadas asentadas sobre las zonas con topografía más suave (Los Llanos), buscando la proximidad del río Brácana, en áreas donde predominaba el cultivo del cereal y el olivar (Ortofoto 1956)

El PGOU de Almedinilla recogía una delimitación de hábitat rural diseminado discontinuo para Brácana, compuesto por dos núcleos. Del análisis llevado a cabo sobre esta zona se concluye que la agrupación de edificaciones de Brácana tiene la particularidad de no ser continua en el espacio, está formada por cuatro núcleos separados pero con el mismo origen: la vinculación al medio rural, en este caso al olivar complementado en su origen con el cereal y pequeñas huertas de autoconsumo.

El parcelario es irregular y generalmente son varias parcelas las que se explotan desde una misma edificación, no siendo siempre colindante con la parcela en la que se ubica la edificación ya que en Brácana predomina la explotación agrícola del olivar.

Quedan aún en pie algunas de las edificaciones que dieron origen a la agrupación de Brácana y que tienen más de 80 años de antigüedad.

La evolución de los cuatro núcleos se ve claramente en las ortofotos de los distintos años (1956 a 2011). Todos los núcleos de agrupaciones tienen un grado de consolidación escaso, no superando las 10 edificaciones/hectárea. La mayoría de las edificaciones tiene un uso residencial complementado con construcciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves de aperos, invernaderos...).

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, hay que indicar que Brácana cuenta con una mala red de saneamiento con emisarios al río Brácana, abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público, todos ellos discurren por la carretera. Como se ha indicado el único acceso a las edificaciones es la carretera asfaltada CO-8203, ecepto para el núcleo situado el norte al que se accede por un camino hormigonado. Actualmente solo cuenta como dotaciones con una pequeña iglesia, un centro social de reducidas dimensiones y una pista deportiva y por su escasa densidad edificatoria no se considera viable la implantación de nuevas dotaciones comunes.

- En su origen el ámbito de esta agrupación de edificaciones poseía unas características propias de las que aún quedan vestigios y que deben preservarse.

- Brácana está a más de 3.750 metros de distancia del núcleo de Almedinilla por lo que no es integrable en la ordenación urbanística núcleo urbano. Además posee una identidad propia y autonomía respecto a estos núcleos.

- Esta agrupación de edificaciones no posee estructura urbana ni tiene aptitudes adecuadas para implantarla debido a la topografía de terreno.

- En esta agrupación de edificaciones, de uso predominantemente residencial vinculado al medio rural, no se generan actividades urbanas debido a la escasa población residente. Con un número, aproximado, de 35 viviendas y una población que no supera las 100 personas podemos asegurar que no existe una de-

manda de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-4 Brácana se identifica como hábitat rural diseminado.

AE-5 HUERTAS DE ALMEDINILLA SUR.

- El PGOU de Almedinilla recoge como hábitat rural diseminado una franja de terreno paralela al antiguo trazado de la carretera de Priego de Córdoba a Alcalá la Real, denominada "Huertas de Almedinilla". Al analizar la agrupación de edificaciones existente en esta delimitación encontramos dos casuísticas diferenciadas que merecen un análisis por separado. A tal fin se denominarán AE-5 Huertas de Almedinilla Sur y AE-6 Huertas de Almedinilla Norte.

- La agrupación AE-5 de edificaciones se origina con pequeñas edificaciones destinadas a la explotación de las vegas y huertas aguas abajo del municipio, apoyadas en la antigua carretera de Priego de Córdoba a Alcalá la Real. Con el tiempo estas edificaciones quedaron unidas por su extremo sur con el suelo urbano de Almedinilla, separadas tan solo por un pequeño arroyo.

El parcelario se ha ido dividiendo en el tiempo no pudiéndose reconocer en la actualidad el original formado por parcelas alargadas con frente a la carretera y fondo en el cauce del río Almedinilla.

Este grupo de edificaciones cuenta con los servicios de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y acceso rodado. No precisa de dotaciones pues se sirve de las existentes en el núcleo de Almedinilla.

Esta agrupación de edificaciones cuenta con una cierta "estructura urbana", pues las edificaciones se disponen en varias filas lo que ha obligado a la creación de un viario de acceso a ellas. Respecto a las actividades urbanas esta agrupación, por su proximidad al núcleo urbano, no las genera.

- La AE-5 tiene una densidad edificatoria inferior a 10 viviendas/hectárea, pero en la Orden de 1 de marzo de 2013 se establece:

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

- Respecto a la implantación de servicios ya se ha dicho que cuenta con la mayoría, respecto al resto sería difícil según la población, menos de 200 habitantes, pero de nuevo la Orden de 1 de marzo de 2013 establece:

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

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-5 Huertas de Almedinilla Sur se identifica como asentamiento urbanístico.

AE-6 HUERTAS DE ALMEDINILLA NORTE.

- Esta es la otra zona recogida por el PGOU de Almedinilla como hábitat rural diseminado. En este caso ocurre todo lo contrario a la zona sur de las Huertas de Almedinilla. Su origen en el tiempo es similar al de la zona sur: edificaciones que surgieron, al borde de la carretera, para la explotación de las parcelas de la vega, aguas abajo del núcleo urbano, del río Almedinilla. Todas estas edificaciones estaban vinculadas al medio rural aprovechando las zonas de huertas. La implantación de nuevas edificaciones ha seguido esta implantación que respeta al máximo el terreno productivo. Ya en la década se ha producido la aparición de

nuevas edificaciones, concretamente en la zona norte, que han invadido la zona fértil.

La vinculación con el medio rural que tenían las edificaciones se mantiene en la actualidad, siendo la nota más características y determinante.

El parcelario se mantiene en la mayoría de los casos, parcelas estrechas con fachada a la carretera y fondo hasta llegar a la margen derecha del río Almedinilla.

La agrupación tiene un grado de consolidación escaso, no superando las 5 edificaciones/hectárea, habiéndose establecido una densidad de 1,41 edificaciones/ha. La mayoría de las edificaciones tiene un uso residencial complementado con pequeñas construcciones auxiliares (cocheras, almacenes, naves de aperos, invernaderos..).

En cuanto al análisis de la viabilidad de la implantación en ella de servicios y dotaciones comunes sostenibles, hay que indicar que ya cuenta con abastecimiento de agua, suministro eléctrico y alumbrado público, todos ellos discurren por la carretera. El único acceso a las edificaciones es la carretera asfaltada. Actualmente no cuenta con ninguna dotación y por su escasa densidad edificatoria no se considera viable la implantación de dotaciones comunes, máxime cuando el núcleo de Almedinilla dista apenas a 600/900 metros de esta agrupación.

- Por tanto podemos decir que el ámbito de esta agrupación de edificaciones posee unas características propias que deben preservarse evitando que las edificaciones invadan las huertas que son en origen la vinculación al medio rural.

- Esta agrupación de edificaciones no posee estructura urbana.

- En esta agrupación de edificaciones, de uso predominantemente residencial vinculado al medio rural, no se generan actividades urbanas debido a la escasa población residente. Con un número, aproximado, de 16 viviendas y una población que no supera las 50 personas podemos asegurar que no existe una demanda de servicios y dotaciones comunes.

En conclusión, conforme a las valoraciones realizadas, la agrupación AE-6 Huertas de Almedinilla Norte se identifica como hábitat rural diseminado.

El resto de agrupaciones identificadas no se ha tenido en cuenta por la baja densidad edificatoria y por el escaso número de viviendas, considerándose por tanto como edificaciones aisladas que no llegan a constituir un asentamiento conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012.

7. CONCLUSIÓN.

Por lo anteriormente expuesto, en el Término Municipal de Almedinilla las agrupaciones de edificaciones quedan identificadas de la siguiente forma:

- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS:

AE-1 Fuente Grande-Venta de las Navas

AE-5 Huertas de Almedinilla Sur

- HÁBITATS RURAL DISEMINADO

AE-2 La Carrasca

AE-3 La Carrasca Alta

AE-4 Brácana

AE-6 Huertas de Almedinilla Norte

Y por lo tanto las edificaciones existentes en suelo no urbanizable no incluidas en dichos asentamientos urbanísticos constituyen edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

ANEXO

DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN

1. DIRECTRICES PARA VALORAR LA PROCEDENCIA DE RECONOCIMIENTO DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

CIÓN.

Cuando el documento de Avance haya sido aprobado definitivamente y se haya determinado la existencia de edificaciones aisladas en el municipio de Almedinilla, será posible llevar a cabo reconocimientos de situaciones de asimilación a fuera de ordenación (AFO) de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable que se encuentren en los supuestos previstos en el artículo 53.1 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, (en su redacción modificada por el Decreto 2/2012).

Este documento tiene por finalidad facilitar al Ayuntamiento el procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación con las limitaciones establecidas en los anteriores artículos que establecen la improcedencia del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación cuando concurra alguno de las siguientes circunstancias:

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

2. Que la edificación no sea apta para el uso al que se destina (artículo 53.4 Decreto 60/2010).

3. Que concurra alguno de los siguientes supuestos a que hace referencia el artículo 8.2 del Decreto 2/2012:

a) Que la edificación se ubique sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística.

b) Que la edificación se ubique sobre suelos destinados a dotaciones públicas.

c) Que la edificación se ubique en suelos con riesgos ciertos de erosión desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

d) Que la edificación esté integrada en una parcelación urbanística que no constituya asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en el Decreto y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183,3 de la LOUA.

Para la correcta verificación por el Ayuntamiento de la concurrencia o no de los supuestos a que se refiere el artículo 8,2 del Decreto, se incluye en el presente Anexo información de utilidad para la tramitación de los oportunos procedimientos.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR NORMATIVA ESPECÍFICA, TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

2.1. Planeamiento Urbanístico Municipal

El planeamiento municipal de Almedinilla esta adaptado a la LOUA, por lo que todos los suelos no urbanizables que por normativa específica tuvieran que ser clasificados como SNU de Especial Protección, han sido recogidos en este planeamiento, no existiendo normativa sectorial sobrevenida a él que haya establecido nuevos suelos con este carácter.

La delimitación de las categorías y tipos de SNU de Especial Protección recogidos en el PGOU, distinguiéndose los siguientes:

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

- S.N.U. Especial Protección Vías Pecuarias

- S.N.U. Especial Protección de Infraestructuras Territoriales.

- S.N.U. Especial Protección de Hidrológica, Cauces, Riberas y Márgenes.

- S.N.U. Especial Protección Histórico-Cultural

2.1.2. Suelo no Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial o urbanística.

- S.N.U. Especial Protección ecológico-paisajística: Sierra de Albayate y Salto del Caballo
- S.N.U. Especial Protección Ecológico-Paisajística: cerros y laderas forestales
- S.N.U. Especial Protección Paisajística los barrancos del río de Caicena.
- S.N.U. Especial Protección de Recursos Culturales
- 2.1.3. Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural.
- S.N.U. de carácter rural: la vega del río
- S.N.U. de carácter rural: campiña de olivar
- 2.1.4. Suelo no Urbanizable del Hábitat rural diseminado.
- Bracana
- La Carrasca
- La Carrasca Alta
- Fuente Grande
- Venta de las Navas
- Huertas de Almedinilla

2.2. POTSURCO

En el POTSURCO se establecen para Almedinilla algunas determinaciones en suelo no urbanizable, que provocarán que el PGOU considere las zonas afectadas por aquéllas como suelo no urbanizable de especial protección.

De estas determinaciones, sólo se extraerán las que en este momento son de aplicación directa, y por tanto, vinculantes para el propio planeamiento urbanístico, recogiendo en caso de establecerse una doble alternativa de tratamiento urbanístico para ellas, el criterio consensuado con la Junta de Andalucía a día de hoy.

El planeamiento territorial indica que han de ser considerados por el PGOU, como SNUPE, los siguientes:

- Dentro de la "Ordenación de Usos y Protección de Recursos" y de los "Riesgos naturales y tecnológicos" como "Zona de valor ambiental y paisajístico" la Sierra de 18fayate y el Salto del Caballo, las vías pecuarias y el Dominio Público Hidráulico. También dentro de este apartado tendrá que tenerse en cuenta la zona de corredores ecológicos, los hitos paisajísticos y las Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial (Cerro de La Cruz y Villa del Ruedo, ambos declarados BIC)

3. SUELOS DESTINADOS A DOTACIONES PÚBLICAS.

3.1. Planeamiento Urbanístico Municipal.

El PGOU recoge los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre:

3.1.1. Sistema General de Equipamientos (SGEQ).

Establece los siguiente Sistemas Generales de Equipamiento en SNU.

- Cementerio
- Plaza de Toros
- Centro de Recepción de Atención a los visitantes
- Equipamiento deportivo
- Museo
- La Villa Romana del Ruedo

3.1.2. Sistema General de Comunicación Infraestructuras y Transporte (SGTR).

- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR)
- Depósitos de agua

3.2. POTSURCO

Del POTSURCO se extraerán las determinaciones que en este momento resultarían de aplicación directa, y por tanto vinculantes para el propio planeamiento urbanístico, y que conforme al criterio de la Junta de Andalucía habrían de entenderse con el carácter de suelo dotacional.

- En el sistema de "Articulación Territorial" se define el Sistema

Viarío Exterior compuesto por la carretera A-339 de Priego de Córdoba a Alcalá la Real, las infraestructuras energéticas (líneas eléctricas de alta tensión), la zona de ubicación de la futura estación depuradora de aguas residuales y la red de abastecimiento de agua potable. Todos ellos deben ser tenidos en cuenta como suelo destinado a dotaciones.

4. SUELOS CON RIESGOS CIERTOS DE EROSIÓN, DESPRENDIMIENTOS, CORRIMIENTOS, INUNDACIONES U OTROS RIESGOS NATURALES, TECNOLÓGICOS O DE OTRA PROCEDENCIA

En los terrenos en los que exista "riesgo cierto" de alguno de estos supuestos no procedería el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación de conformidad con lo dispuesto en el Decreto.

Podemos considerar que existen tres supuestos de riesgo cierto:

a) La LOUA, en el artículo 46.1, establece que "pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscrita a esta clase de suelo por:

i) Presentasen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Cuando estos riesgos se encontrasen acreditados en el PGOU, constituirían una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En el planeamiento general de Almedinilla no se recoge ningún suelo adscrito a dicha categoría de suelo en función de este criterio. Tampoco se tiene constancia de la existencia de documentos técnicos en materia de riesgos realizados por el correspondiente órgano sectorial que acrediten la existencia de zonas sujetas a riesgos naturales o de otra procedencia en el término municipal.

b) El POTSURCO delimita en el Plano de Riesgos naturales y Tecnológicos distintas clases de riesgos naturales y tecnológicos. En el Término Municipal de Almedinilla existen zonas de abarrancamientos, de erosión muy alta y de erosión alta, para los que el POTSURCO establece en su Art.- 75.4:

"Los instrumentos de planeamiento general deberán incorporar las zonas de riesgo de inestabilidad de laderas, escarpes topográficos y abarrancamientos que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos y los clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección. En ellos sólo estarán permitidos los usos agrarios, naturalísticos y recreativos."

Por lo tanto el POTSURCO ha establecido la zona incluida en dicho Plano como SNU de Especial Protección, y por tanto como riesgo cierto a los efectos que interesan.

c) Un tercer supuesto sería el de los suelos en los que se tiene conocimiento de manera fehaciente (normalmente porque hay constancia de un evento o episodio de riesgo acaecido) que son susceptibles de riesgos naturales o tecnológicos. Por ejemplo, una llanura de inundación de un cauce fluvial que se anega periódicamente; una ladera que se ha deslizado o ha sufrido un corrimiento de tierras, etc. También en estos supuestos entenderíamos que existiría un riesgo cierto, aunque aún no acreditado. De este tipo de supuestos no se tiene constancia dentro del término municipal

5. EDIFICACIONES AISLADAS INTEGRADAS EN UNA PARCELACIÓN URBANÍSTICA QUE NO CONSTITUYE UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO

Del trabajo de campo realizado y de la consulta del Inventario de parcelaciones Urbanísticas en suelo no urbanizable que elaboró la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el año 2003, se

constata que no existe ninguna parcelación urbanística en el término de Almedinilla.

En Almedinilla a 2 de diciembre de 2015. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Jaime Castillo Pareja.
