

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 4.231/2015

Por Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 16 de Marzo de 2015, se adoptó el acuerdo de aprobación Definitiva del "Avance de Planeamiento para la identificación de asentamientos en suelo no urbanizable", en cumplimiento de lo previsto en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se procede a la publicación del articulado de sus normas:

ARTICULADO DEL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Índice

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. Introducción.
2. Promotor.
3. Antecedentes del Planeamiento General vigente.
4. Objeto y Alcance del Documento.
5. Contenido Documental.
6. Determinaciones que afectan al Suelo no Urbanizable y a las Categorías de Protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio.
7. Determinaciones que afectan al Suelo no Urbanizable y a las Categorías de Protección establecidas por el Planeamiento Urbanístico vigente.
8. Criterios adoptados para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos.
9. Criterios adoptados para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos que constituyen Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
10. Asentamientos Urbanísticos: Identificación y Justificación de su Delimitación.
11. Asentamientos que constituyen Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado: Identificación y Justificación de su Delimitación.
12. Agrupaciones Excluidas de la Calificación de Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado.
13. Justificación, Conveniencia y Oportunidad.
14. Tramitación del Avance.
15. Conclusiones.

DOCUMENTO II: PLANOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.

PLANO NÚMERO 1: Avance de Planeamiento para Identificación de Asentamientos en suelo no urbanizable (Sobre plano de Ordenación Estructural de la Adaptación parcial de las NN.SS de Castro del Río a la LOUA).

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. Introducción

El proceso de ocupación del medio rural mediante viviendas y edificaciones se ha incrementado progresivamente en las últimas décadas y ha tenido y tiene formas de implantación muy distintas y usos también diversos, incidiendo tanto en la ciudad como en el medio rural. En las ciudades, el modelo urbano se ha ido alejando de los patrones propios de la ciudad mediterránea compacta, de media densidad, para pasar a ser una ciudad difusa, en la que los límites campo-ciudad se han difuminado. En el medio rural, la

profusión de usos urbanos no vinculados al mismo ha transformado los paisajes, en la medida que el suelo rústico ya no es solo el medio en que se desarrolla la actividad agraria, sino el soporte de otros usos, ligados sobre todo a la residencia y al ocio.

Las repercusiones territoriales, en muchos casos irreversibles y acumulativas, han sido muy diversas y con distinto grado de intensidad, provocando una transformación, cuando no deterioro, del entorno ambiental y paisajístico. Pero, sobre todo, lo que se percibe es el desorden territorial consecuencia lógica de la espontaneidad del proceso y de la falta de control sobre el mismo. Entre los principales impactos territoriales destacan: el mayor consumo de recursos naturales (suelo, agua y energía), los problemas de erosión y contaminación como consecuencia de procesos de urbanización que responden a necesidades individuales no planificadas, pérdida de identidad del paisaje favoreciendo su fragmentación y homogenización, ocupación de zonas de interés agrícola o natural, etc.

Los costes económicos y sociales son relevantes, por cuanto se ha generado un modelo no regulado de ocupación del territorio, que se fundamenta en la consecución de intereses privados a un bajo coste, y con repercusiones negativas para la población. El modelo no contribuye a la construcción de la ciudad sino, al contrario, se beneficia de sus dotaciones y recursos, lo que implica un agravio comparativo respecto del resto de la ciudadanía que vive en la ciudad. Todo ello trae consigo que como consecuencia en muchos casos de su transformación en primera residencia, se incrementen los recursos públicos destinados a la prestación de los servicios básicos a estas edificaciones.

Por todo lo anterior, el presente Avance de Planeamiento tiene como objetivo principal 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 Ayuntamiento de Castro del Río.

2. Promotor

El promotor del presente documento es el Excmo. Ayuntamiento de Castro del Río, con domicilio en la Plaza San Fernando número 1, 14840 Castro del Río, Córdoba; CIF:P-1401900-D.

3. Planeamiento General Vigente

-Normas Subsidiarias de Castro del Río aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada con fecha de 26 de julio de 2001 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de 14 de noviembre de 2001.

-Adaptación Parcial de las NN.SS de Castro del Río a la LOUA, aprobación definitiva por acuerdo plenario de 29/09/2011 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 09/04/2012.

4. Objeto y Alcance del Documento

El objeto del documento es la delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio, todo ello conforme al 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 publicado en el BOJA número 19 de fecha 30 de enero de 2012.

El documento se caracteriza como un Avance de planeamiento y tiene la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, tal y como establece el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, y su objetivo es el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si éste no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto, como es nuestro caso. En este sentido, se

trata de un instrumento de carácter cautelar, siendo el planeamiento general el encargado de establecer la delimitación definitiva.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

El Avance, de acuerdo con lo establecido en los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, tiene el siguiente alcance:

a) Contendrá la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Castro del Río en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento (artículo 4 del Decreto 2/2012).

b) Contendrá las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable (artículo 5 del Decreto 2/2012).

c) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de viviendas aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

d) La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, tendrá el carácter de Ordenanza Municipal y será de aplicación obligatoria para la Administración y los interesados en los procedimientos que se refieran a las edificaciones aisladas.

e) Este Avance servirá además de orientación para la redacción del Plan General, o su revisión, que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

5. Contenido Documental

El Avance de Planeamiento consta de la siguiente documentación:

DOCUMENTO I: Memoria; con el siguiente contenido:

a) Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio (6) y por el planeamiento urbanístico vigente. (7).

b) Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados. (8) (9) (10) (11).

c) Justificación, conveniencia y oportunidad. (12).

d) Tramitación del Avance. (13).

e) Conclusiones. (14).

DOCUMENTO II: Planos de identificación y delimitación de los asentamientos. Incluye los siguientes aspectos:

a. Contenido informativo:

-La 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 en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.

-Aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, 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.

b. 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, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

-La delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

6. Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio.

Respecto de la ordenación territorial, las determinaciones que nos afectan proceden del POTSUR, Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba, aprobado por Decreto 3/2012, de 10 de enero (BOJA número 57 de 22/03/2012), en:

-Título Primero. Capítulo Segundo. Artículos 14 a 17.

-Título Primero. Capítulo Cuarto. Artículos 31, 32, 34 y 37.

-Título Tercero. Capítulo Primero. Artículos 58 a 61, 64, 65 y 67.

-Título Tercero. Capítulo Segundo. Artículos 69 a 73.

-Título Tercero. Capítulo Tercero. Artículos 74 a 80.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO SEGUNDO

AMPLIACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Artículo 14. Directrices para la Ampliación del Sistema de Asentamientos

1. Los instrumentos de planeamiento general evitarán la clasificación de nuevos suelos que no sean colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes. A estos efectos se consideran:

a) Colindantes los crecimientos urbanos que estén separados de los suelos ya clasificados por arroyos o ríos y/o elementos topográficos que desaconsejen su urbanización pero que puedan ser integrados en la ordenación urbanística.

b) No colindantes las nuevas extensiones separadas del suelo urbano o urbanizable por las autovías.

2. El planeamiento urbanístico general deberá garantizar que el desarrollo de los suelos urbanizables se efectúe de manera acorde con la disponibilidad de las infraestructuras y dotaciones y justificará expresamente la disponibilidad de recursos hídricos, de infraestructuras de telecomunicación y la viabilidad energética para el crecimiento previsto mediante los respectivos informes de la administración pública competente y las empresas suministradoras.

3. Los instrumentos de planeamiento general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, procurarán que en el tratamiento de los bordes periurbanos se establezcan límites claros entre zonas ur-

banas y rurales, y garantizarán la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.

Artículo 15. Edificaciones y Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable y el Planeamiento Urbanístico

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística delimitarán los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio y los susceptibles de integrarse en la ordenación urbanística municipal. Las edificaciones existentes en suelo no urbanizable no incluidas en dichos asentamientos se considerarán edificaciones aisladas a efectos de la normativa urbanística.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera las determinaciones precisas, el Ayuntamiento elaborará un avance de planeamiento en el que se identifiquen los asentamientos urbanísticos del municipio.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, o su revisión total o parcial, previa elaboración del inventario a que se refiere el artículo siguiente, incorporarán a la ordenación urbanística los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su continuidad y conexión con la ciudad existente, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. A tal efecto, el planeamiento general establecerá el orden de prioridad en el desarrollo y gestión urbanísticos de los asentamientos.

4. La incorporación a la ordenación urbanística se producirá, en el marco de la legislación urbanística, preferentemente, como suelo urbano no consolidado y, en caso de contigüidad con los núcleos urbanos existentes, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto del municipio.

5. Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere conveniente la incorporación como suelo urbanizable ordenado o sectorizado de asentamientos desvinculados de los núcleos existentes, dichos asentamientos deberán presentar un grado de consolidación por la edificación superior al 50%, y cumplir, además, alguno de los siguientes requisitos:

a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.

b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

6. Para los asentamientos desvinculados de los núcleos, el planeamiento general establecerá las medidas necesarias para garantizar su integración territorial, ambiental y paisajística, y para limitar su crecimiento e imposibilitar su extensión.

7. No procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica incompatibles con el régimen de aplicación.

b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, excepto los supuestos establecidos en el apartado 5 del Artículo 61 de este Plan.

c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor, salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos.

d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial y verificados en la tramitación del planeamiento urbanís-

tico por el órgano competente.

Artículo 16. Inventario y Diagnóstico de Asentamientos Urbanísticos en Suelo no Urbanizable

1. Los Ayuntamientos con motivo de la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística o su revisión, elaborarán un inventario de todos los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable de su municipio.

2. El inventario estará constituido por una memoria y los planos de información necesarios para recoger las siguientes especificaciones de cada asentamiento:

a) La situación y delimitación de su ámbito territorial.

b) El proceso histórico de su implantación.

c) La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general y territorial vigente.

d) Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.

e) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

f) Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotadas, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

g) Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y dotación de energía eléctrica.

h) Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la parcelación.

i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

3. El inventario, en función de las especificaciones previstas en el apartado anterior, concluirá con un diagnóstico en el que justificadamente se deberán señalar los asentamientos urbanísticos que son susceptibles de integración en la ordenación urbanística del Plan General de Ordenación Urbanística.

4. El inventario de asentamientos urbanísticos formará parte de los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística. Dicho Plan General, para cada asentamiento susceptible de integración en la ordenación urbanística, deberá realizar un estudio de viabilidad técnica, jurídica y económica, que contemple todas las variables que puedan incidir en la viabilidad de la actuación.

5. El Plan General de Ordenación Urbanística, deberá definir los esquemas de las infraestructuras generales en su término municipal necesarios para dotar a los asentamientos de los servicios básicos urbanísticos, especificando el orden de su implantación, la participación de cada asentamiento en el coste de las mismas y la forma de ejecución.

6. El Plan General de Ordenación Urbanística podrá delimitar ámbitos homogéneos que incluya varios asentamientos urbanísticos que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.

Artículo 17. Modulación de los Parámetros de Crecimiento en Asentamientos Urbanísticos susceptibles de integrarse en la Ordenación Urbanística Municipal

1. Para la aplicación de los parámetros de crecimiento previstos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, regirán las siguientes reglas:

A. Para el cálculo del crecimiento superficial se seguirán los siguientes criterios:

a) No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.

b) Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos

delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística del asentamiento tras su incorporación al Plan General.

B. Para el cálculo del crecimiento poblacional no computará la población atribuible a las viviendas edificadas ya existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, ni la que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan General.

2. Cuando se lleven a cabo actuaciones de concentración de edificaciones en parcelaciones urbanísticas existentes, con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación, no computará para el cálculo del crecimiento superficial ni poblacional los terrenos donde se sitúen las parcelas edificables objeto de la concentración, si tales terrenos se clasifican como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

TÍTULO PRIMERO CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA SUPRAMUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 31. Objetivos

Son objetivos del Plan en relación con el sistema supramunicipal de espacios libres los siguientes:

a) Establecer una red articulada de espacios libres destinadas al ocio, recreo y a las actividades naturalísticas que conecte el territorio del Plan y permita el acceso desde todos los núcleos urbanos a los principales espacios de interés natural y paisajístico.

b) Poner en valor las vías pecuarias de mayor interés por los espacios naturales y paisajísticos por los que transcurren y potenciar su uso para el disfrute de la naturaleza y observación del paisaje.

Artículo 32. Sistema Supramunicipal de Espacios Libres

1. Constituye el sistema supramunicipal de espacios libres del Sur de la provincia de Córdoba, los siguientes espacios que se delimitan en el plano de Articulación Territorial:

- Los parques comarcales.
- Los itinerarios recreativos.
- Las áreas de adecuación recreativa.
- Los miradores.
- Los parques asociados a recursos culturales.

2. Los espacios destinados a uso público de la cuenca baja del río Salado que se establezcan de acuerdo con lo indicado en el Artículo 38, así como las zonas de uso público de los Espacios Naturales Protegidos existentes o que pudieran crearse forman también parte del sistema supramunicipal de espacios libres. Estas zonas se regirán por sus respectivas normas y planes de ordenación y gestión.

3. En el marco de las determinaciones de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, la Consejería competente en materia de medio ambiente establecerá las medidas necesarias para hacer posible el uso recreativo de los parques. A estos efectos, se establecerán itinerarios y se habilitarán caminos, adecuaciones recreativas y puntos de observación para la contemplación del paisaje, la avifauna y la vegetación.

4. Conforman el primer nivel del sistema supramunicipal de espacios libres los siguientes:

- Los parques comarcales.
- La Vía Verde de la Subbética.

- Los itinerarios recreativos de largo recorrido: vía verde del Guadajoz, Almedinilla-Cuevas Bajas, Puente Genil-La Victoria
- Los itinerarios fluviales del Guadajoz, Genil y Cabra.
- Los parques asociados a recursos culturales.

5. Los espacios señalados en el apartado anterior serán objeto de intervención prioritaria por las administraciones competentes al objeto de la conformación del sistema supramunicipal de espacios libres.

6. Se recomienda que los nuevos itinerarios que se proyecten por las administraciones competentes estén conectados a la red de itinerarios recreativos y viarios paisajísticos propuestos por este Plan a fin de favorecer la accesibilidad y el reconocimiento del conjunto del territorio.

7. Las Administraciones Públicas asegurarán la preservación de los suelos incluidos en el sistema supramunicipal de espacios libres de los procesos de urbanización y la protección de los dominios públicos afectados, y fomentarán las actividades de ocio y recreativas para la población. A tal fin, los instrumentos de planeamiento general ajustarán la delimitación de los elementos del sistema de espacios libres y clasificarán estos suelos, como no urbanizables de especial protección o como sistema general de espacios libres de interés territorial, conforme a la normativa sectorial de aplicación. Los miradores y áreas de adecuación recreativa podrán ejecutarse en suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

8. En los suelos destinados al desarrollo del sistema supramunicipal de espacios libres no podrán realizarse edificaciones, infraestructuras e instalaciones, ni establecerse usos o actividades que no guarden vinculación con el destino definido en el apartado anterior, salvo las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial y que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística de los espacios libres y su destino para el uso público.

9. Se recomienda el empleo de fuentes de energía renovables para las demandas energéticas internas de los espacios libres.

Artículo 34. Itinerarios Recreativos

1. Las administraciones responsables, en el ejercicio de sus competencias, deberán priorizar la adecuación de los itinerarios recreativos:

- Las vías pecuarias de uso recreativo.
- Los caminos recreativos.
- Los itinerarios fluviales.

2. Las administraciones competentes en los distintos itinerarios recreativos deberán llevar a cabo la señalización y la instalación de miradores y, en su caso, adecuaciones recreativas.

3. El itinerario fluvial del Guadajoz se efectuará sobre la vía pecuaria situada en su margen derecha.

4. La señalización, las actuaciones de reforestación y las instalaciones de miradores y adecuaciones recreativas y sus accesos deberán diseñarse de manera que se adapten al entorno natural.

5. La Consejería competente en materia de medio ambiente priorizará la programación de actuaciones para la adecuación de las vías pecuarias que se proponen preferentemente para usos recreativos.

6. Se recomienda a la Administración competente en el dominio público hidráulico la priorización de los deslindes de los ríos y arroyos incluidos como itinerarios fluviales, especialmente en el tramo incluido en el parque fluvial del río Cabra, río Genil y río Guadajoz.

7. Se recomienda a las administraciones competentes en materia de aguas y patrimonio cultural la actuación conjunta para la puesta en valor de los molinos de los ríos Marbella y Guadajoz

asociada a los itinerarios fluviales establecidos en estos cauces e identificados en el Plano de Articulación territorial.

Artículo 37. Parques Asociados a Recursos Culturales

1. Son parques asociados a recursos culturales los siguientes: el Ruedo (Almedinilla), Torreparedones (Baena-Castro del Río) y Fuente Álamo (Puente Genil).

2. La administración competente en materia de patrimonio histórico cultural y los Ayuntamientos respectivos, previo acuerdo, delimitarán y ordenarán los ámbitos de los parques asociados a recursos culturales con los siguientes criterios:

a) Incorporarán las instalaciones recreativo-turísticas a que se refiere el apartado 5 del Artículo 46.

b) Preverán instalaciones destinadas a la interpretación de estos bienes de interés cultural.

c) Preverán suelo destinados a espacios libres de apoyo al uso público.

d) Establecerán un perímetro de protección paisajística en el que no podrán autorizarse edificaciones o instalaciones que interfieran visualmente con los recursos a proteger y poner en valor.

3. Se recomienda a la administración competente en materia de patrimonio histórico cultural y al ayuntamiento de Baena, la adecuación del Camino recreativo de acceso a Torreparedones desde la A-3125.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO PRIMERO

DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS Y LOS RIESGOS NATURALES

Artículo 58. Objetivos

Son objetivos del Plan respecto a las zonas de especial protección los siguientes:

a) Preservar los espacios de mayor valor ambiental, paisajístico y natural de procesos de desarrollo urbanístico a fin de conservar los hábitats, ecosistemas y paisajes de mayor interés del Sur de la provincia de Córdoba.

b) Poner en valor estos espacios como elementos del patrimonio territorial susceptibles de contribuir al desarrollo del ámbito.

c) Favorecer los usos recreativos y naturalísticos y el disfrute público.

d) Contribuir al mantenimiento productivo de la Zona Regable del Genil-Cabra.

Artículo 59. Las Zonas de Protección

1. Se diferencian en el Plan las siguientes zonas de protección:

a) Zonas de protección ambiental. Se integran en las mismas los terrenos pertenecientes al dominio público y las zonas con valores ambientales reconocidos por la normativa sectorial y cuya protección y delimitación es exigida por ésta de forma vinculante para el Plan.

b) Zonas de protección territorial. Se integran en la misma las zonas delimitadas y protegidas por este Plan en razón a sus valores singulares, ya sean ambiental paisajísticos, exclusivamente paisajísticos o por sus posición territorial estratégica.

2. Las zonas de protección se identifican y/o delimitan en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos a excepción de los árboles y arboledas singulares cuya localización se indica en el anexo 2 de la normativa.

Artículo 60. Zonas de Protección Ambiental

1. Se integran como Zonas de protección ambiental las siguientes:

a) Los Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural de las Sierras Subbéticas; Parajes Naturales de Embalse de Cordobilla y Embalse de Malpasillo; Reservas Naturales de: Laguna de Zóñar, Laguna del Rincón, Laguna Amarga, Laguna del Conde o

Salobral, Laguna de Tíscar y Laguna de los Jarales; y, el Monumento Natural Cueva de los Murciélagos.

b) Los espacios de la Red Natura 2000 que se corresponden con los espacios naturales protegidos de la letra a) de este apartado.

c) Los humedales incluidos en la lista RAMSAR de Importancia Internacional. Estos se corresponden con los dos parajes naturales y las seis reservas naturales indicadas en la letra a) de este apartado 1.

d) El monte de dominio público Sierra y Lanchar.

e) Las vías pecuarias.

f) El dominio público hidráulico.

2. El planeamiento urbanístico clasificará y ordenará las Zonas de protección Ambiental de acuerdo con su normativa y planificación específica.

3. Las reservas naturales, los parajes naturales, las vías pecuarias y el dominio público hidráulico tendrán la consideración por los instrumentos de planeamiento general de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica.

4. La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con la normativa específica y/o los instrumentos de planificación derivados de la misma que le sea de aplicación.

5. La modificación de los límites de los espacios y de los trazados de las vías pecuarias por sus respectivas normativas sectoriales supondrá el ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo.

Artículo 61. Zonas de Protección Territorial

1. Se integrarán como zonas de protección territorial las siguientes:

a) Las zonas de valor ambiental-paisajístico.

b) Los georrecurso no incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA).

c) Los corredores ecológicos.

d) Los hitos paisajísticos y divisorias visuales.

e) Los humedales no incluidos en la RENPA.

f) Los árboles y arboledas singulares.

g) La zona regable del Genil-Cabra.

2. Las zonas de protección territorial tendrán en los instrumentos de planeamiento general la consideración de sistema general de espacios libres o de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación.

3. Las edificaciones e instalaciones permitidas deberán estar integradas en el paisaje mediante su adecuada localización y/o la adaptación de su forma compositiva, colores y características de sus materiales.

4. Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al modelo urbanístico suelos incluidos en las Zonas de protección territorial siempre que se justifique la necesidad de dicha incorporación en relación al crecimiento natural y colindante del núcleo urbano. La ordenación de estos suelos tendrá en cuenta los siguientes criterios:

a) Se minimizará el espacio afectado y se ordenarán los bordes con especial atención a su integración con el espacio protegido y a la preservación de los valores objeto de protección.

b) Se destinarán los suelos, preferentemente, a sistema de espacios libres.

5. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán incorporar al modelo urbanístico municipal asentamientos urbanísticos, existentes a la entrada en vigor de este Plan, en las Zonas de protección territorial, en los siguientes supuestos:

a) Que se localicen en contigüidad con suelos urbanos y urbanizables, y se ordenen conforme a las letras a) y b) del apartado anterior y a las respectivas determinaciones particulares establecidas en el presente capítulo.

b) Que se localicen en la zona regable del Genil-Cabra.

c) Que se localicen en los bordes de las Zonas de valor ambiental y paisajístico y de los Corredores ecológicos, de modo que la incorporación de los asentamientos al planeamiento no afecte a los valores característicos que motivaron la protección del espacio y suponga un ajuste de las Zonas de protección territorial de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6. En los Corredores ecológicos, además, la ordenación urbanística deberá garantizar la función del corredor como soporte de biodiversidad, y la protección, en su caso, del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la vegetación asociada.

Artículo 64. Corredores Ecológicos

1. Se identifican los siguientes Corredores ecológicos (N):

a) Río Anzur.

b) Río Cabra.

c) Río Genil.

d) Río Guadajoz.

e) Río Marbella.

f) Río Salado.

g) Río San Juan-Almedinilla.

h) Río Zagrilla.

i) Tramo entre el Paraje Natural Embalse de Malpasillo, Reserva Natural Laguna Amarga y Río Anzur.

2. En los Corredores ecológicos sólo se permitirán los usos ligados a la actividad agraria extensiva, las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la conservación y mejora de las márgenes de los cauces y a su potenciación como corredores, las actividades recreativas, las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas compatibles con la protección de los cauces, y las infraestructuras lineales de interés público permitidas por la legislación sectorial que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 65. Hitos Paisajísticos y Divisorias Visuales

1. Los hitos paisajísticos y divisorias visuales, que se indican respectivamente mediante un símbolo en forma de círculo o línea en el plano, deberán ser delimitados por los instrumentos de planeamiento general. Las distintas administraciones en el ejercicio de sus funciones evitarán cualquier actuación que interfiera la visibilidad de los hitos paisajísticos y divisorias visuales.

2. En tanto los instrumentos de planeamiento general proceden a la delimitación a que se refiere el apartado anterior, se establecen sendas franjas de protección cautelar, de 100 metros de radio en los hitos paisajísticos y de 50 metros a cada lado en las divisorias visuales, en las que no se permitirán:

a) La construcción de edificaciones, infraestructuras e instalaciones, a excepción de: las vinculadas a los usos agrarios que demuestren de forma justificada que no pueden establecerse en otro lugar, los itinerarios recreativos, las adecuaciones recreativas y los miradores.

b) Las edificaciones e instalaciones de ejecución o entretenimiento y servicios de las obras públicas y las infraestructuras aéreas, salvo las que pudieran autorizarse conforme al Artículo 91.

c) Los movimientos de tierra que alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.

Artículo 67. Árboles y Arboledas Singulares

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán en

torno a los árboles y arboledas singulares, una franja de protección de al menos 25 metros en torno a los mismos en los que se serán de aplicación las determinaciones establecidas en el apartado 2 del Artículo 61.

2. En caso de verse afectados por el normal crecimiento de los núcleos, los instrumentos de planeamiento general incorporarán las franjas de protección como sistemas de espacios libres.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO SEGUNDO

RECURSOS CULTURALES

Artículo 69. Objetivos

Son objetivos del Plan en relación con los recursos culturales los siguientes:

a) Proteger y poner en valor las edificaciones e instalaciones de interés cultural, histórico, etnológico y la arquitectura tradicional del ámbito.

b) Reforzar la función territorial del patrimonio histórico mediante su integración en el sistema de articulación territorial del ámbito y su incorporación a la oferta turística del territorio.

Artículo 70. Recursos Culturales de Interés Territorial

1. Se consideran recursos culturales de interés territorial los espacios y elementos que contengan valores expresivos de la identidad del Sur de la provincia de Córdoba en relación con el patrimonio histórico, cultural, etnológico o natural y con los usos tradicionales del medio rural. Estos recursos se señalan en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos y su denominación y localización se recogen en el anexo 3 de la Normativa.

2. La protección de los bienes de interés cultural se llevará a cabo de acuerdo con su normativa específica y/o los instrumentos de planificación derivados de la misma que le sea de aplicación.

3. Las edificaciones de interés territorial serán objeto de catalogación por los instrumentos de planeamiento general, que establecerán las condiciones urbanísticas necesarias para la debida protección y/o preservación y para mantener, en su caso, sus efectos visuales y/o de ambientación.

4. Se recomienda la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de las edificaciones de interés territorial catalogadas por los instrumentos de planeamiento general.

5. Se recomienda a la administración competente en materia de protección de patrimonio la identificación y, en su caso, protección y puesta en valor de las salinas existentes en el ámbito, así como la protección de los molinos a los que hace referencia el apartado 7 del Artículo 34 del presente Plan.

Artículo 71. Bienes Inmuebles con Valores Expresivos de la Identidad Territorial del Sur de la Provincia de Córdoba

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán al catálogo de edificios y bienes protegidos aquellas otras edificaciones aisladas o conjuntos de edificaciones y bienes inmuebles que contengan valores expresivos de la identidad del Sur de la provincia de Córdoba en relación con el patrimonio histórico, cultural, etnológico y natural y con los usos tradicionales del medio rural.

2. Los instrumentos de planeamiento general definirán las características tipológicas tradicionales de las edificaciones rurales incluidas en los catálogos urbanísticos permitiendo sólo los usos que sean compatibles con aquéllas.

3. Para la determinación de los valores expresivos de la identidad territorial del Sur de la provincia de Córdoba y del interés patrimonial de las edificaciones y bienes inmuebles no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se deberán seguir alguno de los siguientes criterios:

a) Ser manifestación de modos de ocupación y explotación del

territorio del ámbito del Plan.

- b) Su antigüedad y/o su valor testimonial de hechos históricos.
- c) Su valor singular o diferencial.

Artículo 72. Yacimientos Arqueológicos

1. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán los yacimientos arqueológicos identificados perimetralmente por la Administración competente y establecerán, de acuerdo con la normativa sectorial, las correspondientes áreas de protección cautelar.

2. Los planes, programas y actuaciones en materia de infraestructuras incorporarán medidas preventivas para proteger el patrimonio arqueológico, evitando tanto su destrucción como una fragmentación del espacio que impida su correcta interpretación.

Artículo 73. Valorización del Patrimonio Cultural

1. Las actuaciones de puesta en valor de los recursos culturales de interés territorial se orientarán a su incorporación a los itinerarios recreativos y turísticos, siempre que sea compatible con el uso del recurso y con las medidas de protección que garanticen su conservación.

2. Los instrumentos de planeamiento general determinarán, asimismo, aquellos otros elementos del patrimonio cultural susceptibles de ser incorporados como lugares y rutas de interés cultural y establecerán las determinaciones necesarias para su acceso y adecuación. (D)

3. Se favorecerá por las administraciones públicas la observación y el disfrute público de los yacimientos o áreas de concentración de yacimientos de interés arqueológico y las edificaciones, infraestructuras e instalaciones de interés etnológico, cultural, histórico y artístico existentes en el suelo rural.

4. Se recomienda a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico cultural la consideración de los parques asociados a recursos culturales establecidos en el Artículo 37 para la definición de Zona/s Patrimonial/es y su posterior gestión a través de la figura de Parque Cultural establecida por la legislación sectorial.

TÍTULO TERCERO

CAPÍTULO TERCERO

RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Artículo 74. Objetivo

Es objetivo del Plan en relación con los riesgos naturales y tecnológicos establecer las medidas y los criterios de actuación para prevenir y limitar las situaciones de riesgo.

Artículo 75. Prevención de Riesgos Naturales en la Transformación de Usos del Suelo

1. Los instrumentos de planeamiento general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, incorporando, al menos, los riesgos identificados en el Plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos, y establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten.

2. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la entidad que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.

3. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta que se indican en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución e obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas

pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.

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. En las zonas de inestabilidad de laderas y abarrancamientos no estarán permitidas nuevas edificaciones e instalaciones de ningún tipo. En caso de estar clasificadas como suelo urbanizable se destinarán a sistema general de espacios libres.

5. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, así como la adopción de prácticas agrarias preservadoras del suelo.

6. Se recomienda la restitución de la vocación forestal de los suelos en que sus características físicas, productivas y/o ecológicas, no justifiquen su dedicación a la actividad agrícola.

7. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar actuaciones orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas extensiones urbanas deberán:

a) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.

b) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.

c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.

d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.

e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.

Artículo 76. Taludes, Terraplenes y Plataformas

1. Se minimizará la realización de desmontes y terraplenes efectuando los movimientos de tierra estrictamente necesarios y adecuados a las características del suelo.

2. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje.

3. 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 elemen-

tos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en 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, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.

4. La consolidación y tratamiento paisajístico 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.

Artículo 77. Riesgos Hídricos

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos.

2. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía. Las zonas de servidumbre deberán ser clasificadas como suelo no urbanizable de especial protección y/o destinarse a espacio libre de uso y disfrute público en esta clase de suelo.

3. Los cauces que drenen suelos urbanizables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de quinientos años de periodo de retorno.

4. Los cauces, riberas y márgenes, deberán estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento.

5. El diseño y dimensionado de infraestructuras y canalizaciones para el drenaje superficial de las aguas deberá evitar el depósito de sedimentos en su interior y no introducir perturbaciones significativas de las condiciones de desagüe de los cauces a que viertan.

6. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas. Siempre que sea posible se tenderá a reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubriciones. Sólo estarán permitidos los encauzamientos cerrados cuando se requiera para la defensa de los núcleos urbanos frente a los riesgos de inundación.

7. Las administraciones públicas competentes verificarán la capacidad de desagüe de los arroyos e infraestructuras de drenaje que atraviesan suelos urbanos y zonas pobladas expuestas a riesgos, así como los vinculados a los suelos urbanizables previstos, y analizarán el nivel de respuesta ante las avenidas extraordinarias. En aquellos casos que no tengan capacidad para desaguar la avenida de 500 años se propondrán medidas para evitar

el riesgo.

8. Las administraciones públicas competentes deberán abordar un programa de inversiones para eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce, redimensionándolos para un periodo de 500 años.

9. Se recomienda a los ayuntamientos del ámbito, la realización de programas de actuaciones que contengan, al menos, los siguientes aspectos:

a) Inventario, estabilización y sellado de escombreras y vertederos.

b) Establecimiento de disposiciones preventivas referentes a la regulación de preparación de suelos agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.

c) Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces y elaboración, junto con la Administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.

d) Adecuación, en cada municipio, del Plan de Emergencias municipal a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas.

10. Las infraestructuras de drenaje deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de periodo de retorno, evitando afección a terceros.

Artículo 78. Zonas Cautelares ante el Riesgo de Inundación y Zonas Inundables

1. Hasta tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definirlos límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación definidas en el plano de Riesgos Naturales y Tecnológicos, así como los puntos de riesgos de inundación inventariados por la legislación sectorial competente.

2. Las zonas cautelares ante el riesgo de inundación, tendrán la consideración por el planeamiento urbanístico de sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable o suelo no urbanizable de especial protección, no admitiéndose ningún uso que constituya un obstáculo en situación de avenidas.

3. En tanto no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle, podrán incorporarse al proceso urbanístico suelos incluidos en las zonas cautelares ante el riesgo de inundación si por parte del promotor se realiza estudio hidrológico-hidráulico que demuestre que los suelos a ocupar no son inundables y siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Resulte inevitable por no haber alternativa técnica, económica o ambientalmente viable.

b) Se justifique la necesidad de la incorporación en relación al normal crecimiento del núcleo urbano.

c) El crecimiento sea contiguo a los suelos urbanos existentes.

4. El estudio hidrológico-hidráulico al que hace referencia el apartado anterior requerirá informe favorable de la administración competente en materia de aguas.

5. Las zonas inundables que delimite la administración competente estará definida exteriormente por la línea correspondiente a la avenida de 500 años de periodo de retorno. Las mismas sustituirán, en su caso, a las zonas cautelares ante el riesgo de inundación establecidas por este Plan. La nueva delimitación supondrá ajuste del plan, sin necesidad de modificar el mismo.

6. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incorporarán las zonas inundables que se señalan en el apartado anterior y tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y/o de sistema general de espacios libres en esta clase de suelo.

7. Los Sistemas Generales de Espacios Libres en Zonas inundables estarán destinados aparques, jardines y áreas de juego y recreo sin ningún tipo de cerramiento o modificación de la cota del terreno que suponga un obstáculo en régimen de avenidas. La ordenación de los espacios libres tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- a) No disminuir la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b) No incrementar la superficie de la zona sometida a riesgo ni la gravedad del mismo.
- c) No producir afecciones en los espacios colindantes.
- d) Preservar la vegetación de ribera existente y favorecer la integración del cauce y las riberas en la trama urbana.

8. En caso de que las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las Zonas inundables delimitadas por la administración competente, a dichas superficies les será de aplicación lo siguiente:

- a) En suelo no urbanizable las normas que, en su caso, establece este Plan para los suelos no urbanizables limítrofes.
- b) En suelo urbano y/o urbanizable se estará a lo que establezca el planeamiento urbanístico general.

9. Cuando, en virtud de las actuaciones realizadas para la eliminación del riesgo, se modifique la condición de inundabilidad de las zonas sometidas a riesgo de inundación, la administración competente deberá comunicar la nueva delimitación al órgano competente en materia de ordenación del territorio y a los Ayunta-

mientos afectados. Dicha modificación de límites se considerará ajuste del Plan sin que sea necesario proceder a su modificación. Los terrenos sobrantes de la nueva delimitación de zona inundable se incorporarán a las zonas limítrofes propuestas por el Plan.

10. La administración competente en materia de aguas priorizará, además de los deslindes referidos en el Artículo 34, el deslinde del dominio público hidráulico y estudio hidrológico para determinar el riesgo de inundación del Arroyo Salado de Santaella.

11. Las determinaciones anteriores se entenderán que tienen carácter complementario de las establecidas para las zonas inundables en la normativa sectorial.

Artículo 79. Riesgos de Rotura o Avería Grave de Presas

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las determinaciones establecidas por el Plan de Emergencia de Presa del embalse de Cordobilla a efectos de la ordenación de los usos y la prevención de riesgos.

2. Se recomienda la realización de los planes de emergencia de presas de los embalses de Iznájar y Vadomojón.

Artículo 80. Protección contra Incendios Forestales

1. La clasificación de suelo urbanizable colindante a las zonas forestales arboladas deberán establecer una banda de al menos 100 metros en la que sólo se permitirán los sistemas de espacios libres.

2. Las actuaciones urbanísticas deberán prever en su diseño y ordenación las medidas destinadas a la prevención, lucha contra incendios y evacuación.

ANEXO III: RECURSOS CULTURALES DE INTERÉS TERRITORIAL Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz

Municipio	Denominación	Figura	Coordenada UTM	
			X	Y
Castro del Río	Castillejo de Monterrite	BIC	377010,837778	4175323,40583
	Cerro Agüillo	BIC	377123,039847	4178941,96970
	Cerro de los Puercos	BIC	373513,943772	4178540,02474
	Cerro del Alcaparral II	BIC	375610,203437	4177519,89316
	Cortijo de la Huesa Baja III	BIC	368307,619556	4179194,96443
	La Gamonosa	BIC	372927,535384	4180179,51284
	Loma del Cuadrillo	BIC	376254,935867	4180945,21806
	Los Carambolos	BIC	374159,661454	4178867,43303
	Poblado Fortificado Cabezo de Córdoba	BIC	370644,404267	4178811,15584
	Poblado Fortificado de los Almiares	BIC	365231,261110	4160524,66839
	Recinto de Casilla Juana	BIC	366732,487121	4158600,23509
	Recinto del Cambronero	BIC	368799,339991	4179410,32613
	Recinto Fortificado de Calderón	BIC	368503,686056	4164832,44965
	Recinto Fortificado de Doña Esteban	BIC	374022,892120	4176916,04639
	Recinto Fortificado de Doña Mayor	BIC	375521,752757	4172991,40521
	Recinto Fortificado del Cerro del Arenal	BIC	371159,940410	4178222,19557
	Torre de Tajagranillo	BIC	369193,500002	4177025,00000
	Castillo de Castro del Río	BIC	369614,347716	4172685,25558
Cuevas de Sequeira en Cortijo Calderón	BIC	368199,999729	4164899,99669	
Muralla Urbana de Castro del Río (incompleta)	BIC	369403,390002	4172812,65800	
Torre del Cambronero	BIC	368781,183501	4179470,59081	
El Romeral	BIC	371955,716173	4166356,29713	

Edificaciones de Interés Territorial

Municipio	Denominación	Coordenadas	
		X	Y
Castro del Río	Arroyo Carchena por el Cortijo de las Cuevas	362256,148574	4164381,34714
	Casa Olivar de Manguta	373055,667997	4169731,20714
	Cerro de la Zarzuela	370205,793918	4165031,33207

Cerro de los Carneros	368033,892792	4171781,15086
Cortijo Carchena	363819,048095	4162286,48482
Cortijo de la Alcaparra	376305,525240	4178480,97360
Cortijo de las Vegas Altas	366705,949724	4163581,36983
Cortijo La Cubana	366280,361610	4157636,32948
Cortijo Madre Miguel	369605,823985	4176681,02002
Finca de la Cubana	366255,968103	4157681,52726
La Carambola	374605,601197	4178580,97046
La Carchena	365056,023061	4162531,39741
Lagar de Magdalena	365115,252657	4158237,31073
Lagar el Puntal	361225,814690	4162856,36030
Molinos del Campo. Molinos del Marqués de Lendínez	365149,231111	4168540,33371
Molino de la Alameda y Central Eléctrica de la Salud	373036	4171748
Molino de las Laderas	371527	4171861
Molino del Repiso	370427	4172164
Molino de Poncima o de Arriba	369873	4172624
Molino del Carmen, Central de la Purísima	367537	4172649
Noria de Sendajos (en el límite de los municipios de Castro del Río y Espejo)	367100	4172993

7. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

El planeamiento urbanístico vigente, Normas Subsidiarias de Castro del Río, establece las siguientes categorías para el Suelo no Urbanizable de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la LOUA:

-Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (SNU. EP. LE). Constituido por aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o los que están sujetos a limitaciones o servidumbres (cauces públicos, vías pecuarias y bienes declarados de interés cultural incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz).

-Suelo no urbanizable de especial protección por planeamiento urbanístico (SNU. EP. PU). Constituido por el incluido por las NNSS como elementos de protección y no incluido en la categoría anterior (zonas Huerta y Ribera del Guadajoz, Protección del Suelo Urbano y Yacimientos Arqueológicos).

-Suelo no urbanizable de carácter rural (SNU. CR). Constituido por el no incluido en ninguna de las categorías anteriores.

-Sistemas Generales (SG). Constituido por los suelos afectados por las infraestructuras territoriales y los espacios libres de carácter general (zona de protección de infraestructuras y zona de sistema general de espacios libres).

La afección del presente avance sobre las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística de los apartados 6 y 7 se resumen en el Anexo II.

8. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

(Artículo 2 del Decreto 2/2012, y su desarrollo en la Norma 3ª de las Normas directoras para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Junta de Andalucía. Documento para aprobación inicial)

Según establecen las Normas Directoras en su Norma 3ª, son asentamientos urbanísticos aquellos ámbitos territoriales que reúnan las siguientes condiciones:

1. Constituir ámbitos definidos.
2. Poseer estructura urbana.
3. Ser generadores de actividades propiamente urbanas y de mandantes de servicios y dotaciones comunes.

Desarrollando el índice anterior podemos concretar que la iden-

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

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

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones existentes por hectárea, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominantemente 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 las 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.

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 asen-

tamiento urbanístico.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

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

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

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

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

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del 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.

Independientemente de lo anterior existen diversos supuestos que impedirán admitir la condición de asentamiento urbanístico, supuestos contenidos en el artículo 13.3 del Decreto 2/2012, valorándose si se encuentran en alguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se

encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

1. Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.

2. Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.

3. Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.

4. Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

5. Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

9. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO (Norma 4ª. Normas directoras para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Junta de Andalucía. Documento para aprobación inicial).

Según establece el artículo 2 del Decreto 2/2012, son asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado aquellos ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.

En el artículo 21 del mencionado decreto se precisan los criterios para su delimitación:

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

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

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

4. Su delimitación deberá fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el planeamiento general en vigor.

Ampliando lo expuesto anteriormente, la delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, según la Norma 4ª de las Normas Directoras, se establecerá conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1.g) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado al medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido una transformación que, como consecuencia de la mejora de la

accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hacen innecesaria la permanencia continua para su explotación.

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

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

3. 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, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

10. ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

En los planos 3a y 3b del Documento II se delimitan las diferentes Agrupaciones de edificaciones detectadas, entendiendo por "agrupaciones" ámbitos de asentamientos con ciertas características homogéneas, surgidos en Suelo No Urbanizable al margen del planeamiento urbanístico, independientemente de su antigüedad y usos a los que se destinen.

Se identifican 12 ámbitos/agrupaciones cuyas edificaciones han surgido fruto de la ocupación de distintas áreas independientes entre sí, cada una de ellas con una morfología característica, y delimitadas por accidentes geográficos concretos.

Las agrupaciones próximas al núcleo de Castro del Río son las que se relacionan a continuación:

Agrupaciones	Número de edificaciones	Superficie del área	Densidad Edificatoria
AGR-1	54	442.433,88 m ² (44,24 Ha)	1,2 edif/ha
AGR-2	13	67.415,91 m ² (6,74 Ha)	1,9 edif/ha
AGR-3	10	23.765,63 m ² (2,37 Ha)	4,22 edif/ha

AGR-4	32	21.556,06 m ² (2,15 ha)	14 edif/ha
AGR-5	14	7.712,18 m ² (0,77 Ha)	18,18 edif/ha
AGR-6	11	24.290,97 m ² (2,42 Ha)	4,54 edif/ha
AGR-7	37	28.453,87 m ² (2,88 ha)	12,84 edif/ha
AGR-8	257	412.096,57 m ² (41,21 ha)	6,23 edif/ha
AGR-9	23	152.171,89 m ² (15,21 Ha)	1,51 edif/ha
AGR-10	32	48.878,56 m ² (4,89 Ha)	6,54 edif/ha
AGR-11	11	25.475,05 m ² (2,55 Ha)	4,33 edif/ha
AGR-12	4	14.929,96 m ² (1,5 Ha)	2,67 edif/ha

Las agrupaciones próximas al núcleo del Llano del Espinar son las que se relacionan a continuación:

Agrupaciones	Número de edificaciones	Superficie del área	Densidad Edificatoria
AGR-13	17	6.845,99 m ² (0,68 Ha)	25 edif/ha
AGR-14	5	4.705,72 m ² (0,47 Ha)	10,63 edif/ha
AGR-15	6	2.901,48 m ² (0,29 Ha)	20 edif/ha
AGR-16	18	9.264,42 m ² (0,92 Ha)	20,65 edif/ha
AGR-17	9	8.113,52 m ² (0,81 Ha)	11,1 edif/ha
AGR-18	32	17.212,52 m ² (1,72 Ha)	18 edif/ha

A su vez, los planos 4a y 4b del citado Documento entra a determinar cuáles de estas parcelaciones se aproximan a la tipología de "Asentamiento Urbanístico" y cuáles a la de "Hábitat Rural Diseminado", correspondiendo a la tipología de "Edificaciones Aisladas" todas aquellas no incluidas en una ni en otra de las anteriores.

Como Asentamientos Urbanísticos distinguimos de entre las parcelaciones detectadas las 6 que a continuación se relacionan, 4 al abrigo del núcleo de Castro del Río y 3 al abrigo del núcleo del Llano del Espinar, según las consideraciones establecidas en la NORMA 3ª de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía:

-Asentamientos Urbanísticos en Castro del Río:

A.1. Asentamientos en las márgenes del Camino de Jaén (CP-325).

A.2. Asentamiento en la margen de la Carretera de Cañete (A-3127).

A.3. Asentamiento en las márgenes del Camino de la Polonia y Camino de los Charcos.

A.4. Asentamiento próximo al cementerio, márgenes del Camino de la Minguilla.

-Asentamientos Urbanísticos en el Llano del Espinar:

A.5. Asentamiento junto a Pistas Polideportivas.

A.6. Asentamiento al oeste de Avda. de Castro del Río.

A.7. Asentamiento al sur de Avda. de Castro del Río.

Los parámetros de cada uno de estos Asentamientos son los siguientes:

Asentamiento Urbanístico	Número de Edificaciones	Superficie del área	Densidad de Edificaciones
A.1	257	412.096,57 m ² (41,21 ha)	6,23 edificaciones/ha
A.2	37	28.453,87 m ² (2,88 ha)	12,84 edif/ha
A.3	32	21.556,06 m ² (2,15 ha)	14 edif/ha
A.4	14	7.712,18 m ² (0,77 Ha)	18,18 edif/ha
A.5	17	6.845,99 m ² (0,68 ha)	25 edif/ha
A.6	18	9.264,42 m ² (0,92 ha)	20,65 edif/ha
A.7	32	17.212,52 m ² (1,72 ha)	18 edif/ha

Para la identificación de los ámbitos detectados como Asentamientos Urbanísticos los condicionantes se ajustan a lo establecido por el Decreto 2/2012 a tenor de lo que sigue:

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

En este sentido, las Normas Directoras para la ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del mencionado Decreto, puntualizan lo siguiente:

-Los Asentamientos Urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí: Debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante densidad edificatoria. La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En el caso de uso predominante residencial, 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. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. 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.

-Los Asentamientos Urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

-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 viene marcada por la dimensión que alcance esta agrupación.

Comentario: De los 6 ámbitos reconocidos como Asentamientos Urbanísticos todos cumplen las prescripciones antedichas, a excepción de la densidad edificatoria del asentamiento A.1, con 6,23 edificaciones/hectárea. Para densidades entre 10 y 5 edificaciones/hectárea establecen las Normas Directoras que deberá justificarse la viabilidad de la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas de fácil conexión. En este sentido, el asentamiento A.1 tiene la magnitud suficiente como para no ser considerado como edificaciones aisladas, y con

respecto a la calificación como Hábitat va en su detrimento la férrea estructura urbanística que constituye el germen de esta área. A su vez, su aspecto constructivo y morfológico no representa de ningún modo una tipología digna de preservar, ni constituye ningún valor específico que justifique algún esfuerzo en aras de preservar su tipología constructiva. De igual modo, la proximidad de este asentamiento con el límite del suelo urbano, no existiendo separación entre uno y otro, justifica la viabilidad en la implantación de determinados servicios. La dificultad en la delimitación de este ámbito es lo que hace que la densidad edificatoria baje por debajo de las 10 edificaciones/hectárea.

Por estas razones entendemos justificada su delimitación como ámbitos que constituyen Asentamientos Urbanísticos.

11. ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN

Se propone la delimitación de 2 asentamientos por considerar que reúnen las condiciones necesarias para su caracterización como ámbitos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.

-Hábitats calificados en Castro del Río:

H.1. Asentamiento en las proximidades del Camino de Jaén (CP-325) y del río Guadajoz.

Los parámetros de cada uno de estos Hábitats son los siguientes:

Hábitat Rural Diseminado	Número de Edificaciones	Superficie del área	Densidad de Edificaciones
H.1	23	152.171,89 m ² (15,21 Ha)	1,51 edif/ha

La información contenida en el mencionado Anexo para la identificación de asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado se adecua en base a las siguientes prescripciones del Decreto 2/2012:

-Los ámbitos delimitados constituyen asentamientos sin estructura urbana definida y se encuentran desvinculados de los núcleos de población existentes.

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

-En los ámbitos delimitados existe una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Ajustándose estos ámbitos a su vez a lo que desarrollan las Normas Directoras en su Norma 4ª:

-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 al medio rural es la nota más característica, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en origen, aunque en la actualidad los usos hayan sufrido una transformación.

-Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deban preservarse: implica que en su estructura o morfología deban reconocerse características definidas, que justifiquen su preservación.

-Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos: el ámbito debe caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a núcleos existentes. Se exige que no quepa integrarlos en dichas tramas urbanas.

-Los ámbitos no deberán poseer una estructura urbana definida: aunque pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental.

-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 su vinculación al medio rural. De esta relación funcional se puede derivar la necesidad de ciertos servicios, mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes. Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

Por estas razones entendemos justificada su delimitación como ámbitos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.

12. AGRUPACIONES EXCLUIDAS DE LA CALIFICACIÓN DE ASENTAMIENTO URBANÍSTICO Y HÁBITAT RURAL DISEMINADO

De entre las Agrupaciones detectadas próximas al núcleo de Castro del Río, no cabe ser identificadas bajo las calificaciones de Asentamiento Urbanístico ni de Hábitat Rural Diseminado las siguientes:

Agrupaciones	Número de edificaciones	Superficie del área	Densidad Edificatoria
AGR-1	54	442.433,88 m ² (44,24 Ha)	1,2 edif/ha
AGR-2	13	67.415,91 m ² (6,74 Ha)	1,9 edif/ha
AGR-3	10	23.765,63 m ² (2,37 Ha)	4,22 edif/ha
AGR-5	14	7.712,18 m ² (0,77 Ha)	18,18 edif/ha
AGR-6	11	24.290,97 m ² (2,42 Ha)	4,54 edif/ha
AGR-10	32	48.878,56 m ² (4,89 Ha)	6,54 edif/ha
AGR-11	11	25.475,05 m ² (2,55 Ha)	4,33 edif/ha
AGR-12	4	14.929,96 m ² (1,5 Ha)	2,67 edif/ha

De entre ellas, la AGR-10 tiene parámetros sobre los que cabría reflexionar. El número de edificaciones que pertenecen a este ámbito es de 32, mientras la densidad es inferior a las 10 edificaciones/hectárea prescritas para Asentamientos urbanísticos por las Normas Directoras (tiene una densidad de 6,54 edif/ha). No obstante, cabría la posibilidad de calificar como asentamientos urbanísticos áreas por debajo de este parámetro, entre las 5 y 10 edificaciones/hectárea, si bien necesita la justificación de que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas de fácil conexión. El hecho de no incluir esta área como asentamiento urbanístico estriba en la barrera natural que representa el cauce del río Guadajoz, que lo secciona y separa de las proximidades del casco urbano.

De entre las Agrupaciones detectadas próximas al núcleo del Llano del Espinar, no cabe ser identificadas bajo las calificaciones de Asentamiento Urbanístico ni de Hábitat Rural Diseminado las siguientes:

Agrupaciones	Número de edificaciones	Superficie del área	Densidad Edificatoria
AGR-14	5	4.705,72 m ² (0,47 Ha)	10,63 edif/ha
AGR-15	6	2.901,48 m ² (0,29 Ha)	20 edif/ha
AGR-17	9	8.113,52 m ² (0,81 Ha)	11,1 edif/ha

Cabe destacar la densidad edificatoria de cada una de ellas, todas por encima de las 10 edificaciones/hectárea, si bien la caren-

cia de estructura urbana y el escaso número de construcciones no posibilitan la inclusión como áreas de asentamiento urbanístico. La proximidad al núcleo urbano, hasta el punto de adosarse a él, y la tipología constructiva sin interés específico, imposibilitan de igual modo su calificación como Hábitat Rural Diseminado.

13. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La justificación, conveniencia y oportunidad del presente documento es resultado de la aplicación de las determinaciones de 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 publicado en el BOJA número 19 de fecha 30 de enero de 2012.

14. TRAMITACIÓN DEL AVANCE

1. Por tener la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, el Avance deberá tramitarse conforme establece el artículo 49 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local:

a) Aprobación inicial por el Pleno municipal.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno municipal.

d) El Avance deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985.

2. Cuando se trate de un Avance elaborado con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, o de su revisión, podrá tramitarse como ordenanza municipal a los efectos señalados en artículo 4.2 de este Decreto. En este caso, sólo formará parte de la ordenanza municipal la delimitación de los asentamientos efectuada por el Avance, y no las demás determinaciones urbanísticas que pudiera contener.

3. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, exige en su artículo 4.2 que simultáneamente a la aprobación inicial deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

a) El informe que debe emitir la Consejería competente en materia de urbanismo deberá solicitarse por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Avance y simultáneamente a su exposición pública, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado del secretario municipal acreditativo de la aprobación inicial de Avance y un ejemplar del mismo, en formato papel, debidamente diligenciado en todas sus páginas con la aprobación inicial y también, con el objeto de facilitar la emisión del informe, en soporte digital (CD o DVD). La solicitud deberá dirigirse a la Delegación Territorial de la referida Consejería.

b) Recibida la documentación, la Delegación Territorial comprobará que ésta está completa y, en el caso de que presentara alguna deficiencia, lo comunicará al Ayuntamiento en el plazo de 10 días para su subsanación, quedando interrumpido el plazo para informar.

c) Transcurrido el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo en la Delegación Territorial, sin que ésta haya emitido el informe definitivo señalado en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá proseguir la actuaciones para la resolución definitiva del Avance, tal como establece el artículo 83.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4. Mientras el Avance como Ordenanza Municipal no entre en

vigor, no se podrá otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

15. CONCLUSIONES.

A la vista de lo expuesto, entendemos que el presente documento cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

Castro del Río, a 12 de mayo del 2015. El Alcalde, Fdo. José Luis Caravaca Crespo.
