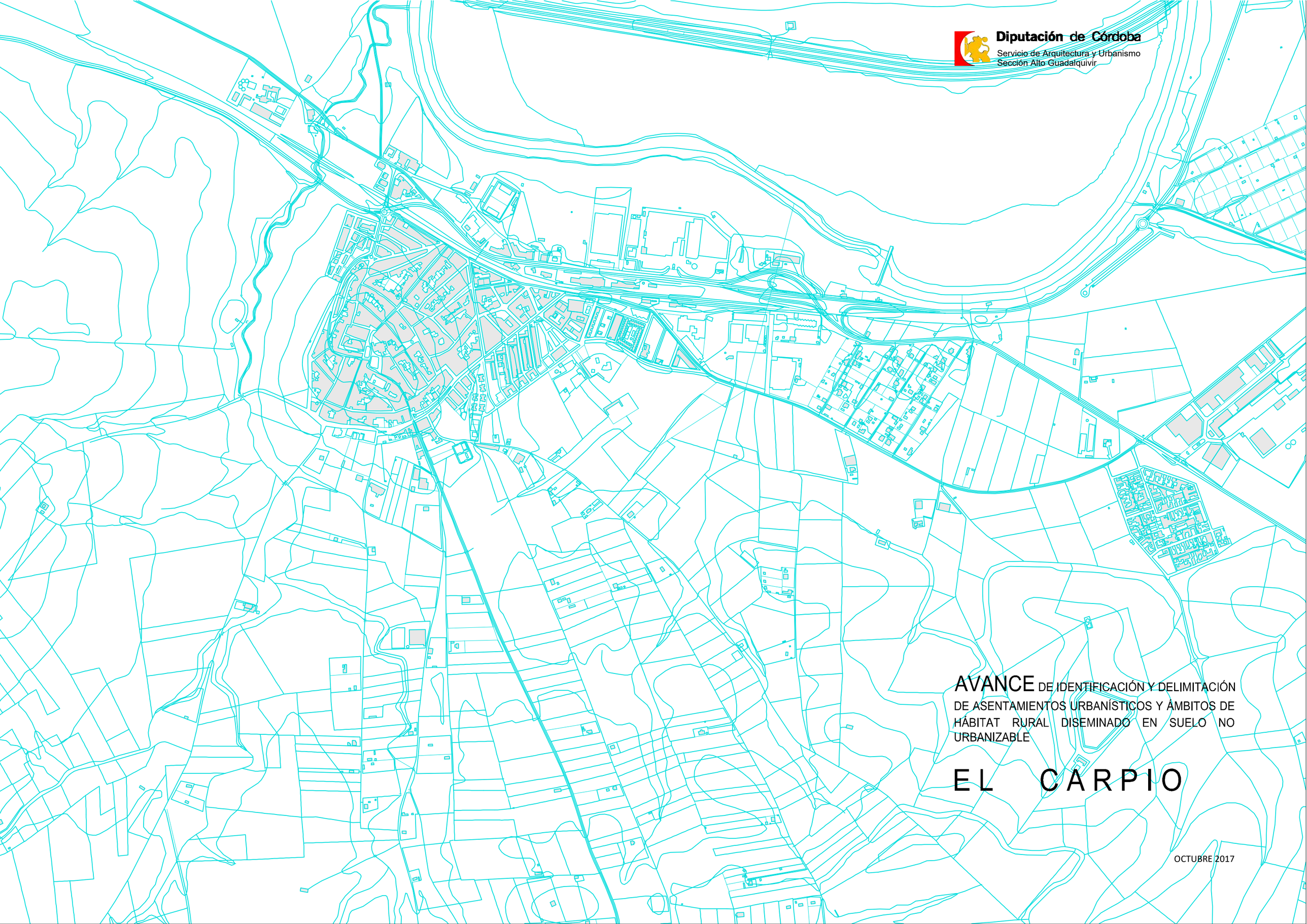


Diputación de Córdoba
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Sección Alto Guadalquivir

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

EL CARPIO

OCTUBRE 2017

ÍNDICE

MEMORIA

1. **Objeto y contenido documental.**

   1.1. Objeto: encuadre legal, redactores y encargante.
   1.2. Contenido documental.

2. **Procedencia y 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. Valoración en la aplicación de los criterios.**

   6.1 Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

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

   6.2 Los asentamientos urbanísticos.

      A. Definición de asentamientos urbanísticos.
      B. Criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
      C. Fichas

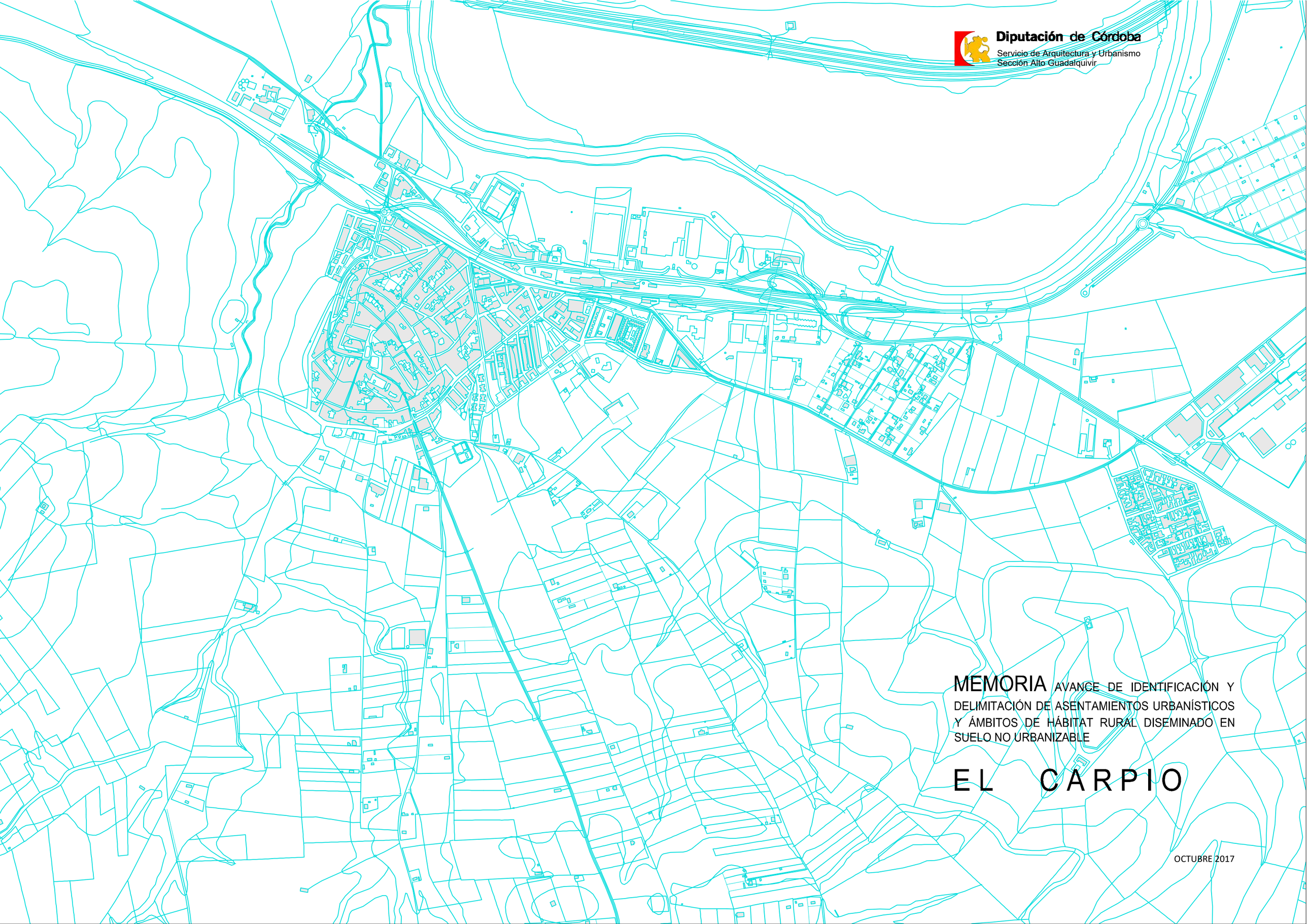
   6.3. Valoración en la aplicación de los criterios.

7. **Conclusión**

PLANOS

- Plano 1. Localización de Edificaciones en suelo no urbanizable.
- Plano 2. Planeamiento vigente. Edificaciones en Suelo No Urbanizable.
- Plano 3. Suelos no urbanizables de especial protección en el T.M. de El Carpio.
- Plano 4. Delimitación de agrupaciones de edificación.
- Plano 5. Evolución de la Agrupación de Huertos Familiares sobre ortoimágenes.

ANEXO: Directrices para valorar la procedencia de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación.



Diputación de Córdoba
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Sección Alto Guadalquivir

MEMORIA AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

EL CARPIO

OCTUBRE 2017

1. OBJETO Y CONTENIDO DOCUMENTAL

1.1. Objeto: encuadre legal, redactores y encargante.

Es **objeto** del presente documento el "Avance de identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de Hábitat Rural Diseminado en suelo no urbanizable en el término municipal de El Carpio".

Esta figura de "Avance" corresponde a la establecida por 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 (en adelante Decreto 2/2012), que en su artículo 4.2 establece 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,…"

A pesar de su denominación, su objeto, contenido, alcance, tramitación y efectos son diferentes a los previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante, 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, sin antecedentes en la legislación urbanística previa.

El documento está **redactado** por José Luis Muñoz Delgado y Bartolomé Yépez Ruiz, pertenecientes al Servicio de Arquitectura y Urbanismo, Sección Alto Guadalquivir, por **encargo** del Ayuntamiento de El Carpio.

1.2. Contenido documental.

La regulación del Avance contenida en el artículo 4 del Decreto 2/2012 es muy exigua y, en lo relativo a sus contenidos, no precisa ninguna determinación. No obstante, con fecha 7 de marzo se publicó en el BOJA, 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, con la finalidad de establecer criterios orientativos para identificar y delimitar asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable. Dichas Normativas Directoras además, desarrollan algunas cuestiones relativas a los Avances, tales como su alcance, contenido y documentación.

En relación a estos aspectos, resultan importantes las determinaciones contenidas en la "NORMA 1ª.- ALCANCE Y CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE". Conforme a dicha Norma el Avance tendría que contener la siguiente **documentación**:

a) Memoria con el siguiente contenido:

- Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.
- Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

b) Planos con el siguiente 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.

- Sustantivo:

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

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

Si bien el presente Avance toma como referencia la regulación y determinaciones de la Norma 1ª, no responde exactamente a su estructura, y por el contrario articula su contenido distinguiendo entre la documentación propia del objeto del Avance y aquella otra que recoge el resto de información necesaria para los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación, incluyendo esta última en un Anexo.

De este modo, este **Avance** tiene el siguiente contenido:

a) Una **Memoria**, en la que se recogerá:

- La información relativa al encuadre territorial del municipio y al planeamiento urbanístico vigente, del que se extraerá la delimitación del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- El análisis de la población y poblamiento del municipio y su evolución.
- El análisis de las edificaciones y agrupaciones de edificaciones existentes en suelo no urbanizable en orden a delimitar los ámbitos de estudio para la aplicación de los criterios identificadores de asentamientos.
- La justificación de los criterios adoptados por el Ayuntamiento en orden a la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, con explicitación del resultado obtenido en aplicación de dichos criterios.

b) **Planimetría**, integrada por:

- Plano de edificaciones en suelo no urbanizable
- Plano sustantivo de delimitación de asentamientos urbanísticos, incluyendo a título informativo, la delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable, así como la delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente.
- Plano de evolución del asentamiento urbanístico sobre ortoimágenes.

c) Un **Anexo**, en el que se particulariza para el municipio de El Carpio la información que conforme al artículo 8, del Decreto 2/2012, forma parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente determinante en los procesos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. PROCEDENCIA Y NECESIDAD.

El objetivo fundamental del Decreto 2/2012, es clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones en suelo no urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por el Ayuntamiento y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

En este sentido, la identificación de las edificaciones que tengan el carácter de aisladas (según concepto del Decreto 2/2012, artículo 2.2.a), constituye uno de los requisitos fundamentales para poder desplegar en su totalidad el régimen aplicable a cualquier edificación en suelo no urbanizable.

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 y/o 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).

Puesto que el Ayuntamiento de El Carpio no cuenta con un planeamiento general que contenga la identificación de los asentamientos existentes en su suelo no urbanizable, resulta procedente la elaboración del presente Avance con dicha finalidad.

Puede añadirse además, que tras la entrada en vigor del Decreto 2/2012, el reconocimiento de situaciones de asimilación al régimen de fuera de ordenación en suelo no urbanizable, sólo podría abordarse después de realizar aquella identificación y en los términos habilitados desde el Decreto.

3. PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

El municipio de El Carpio se encuentra incluido en el ámbito territorial del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba (POTAGLO), formulado por iniciativa de la -entonces denominada- Consejería de Obras Públicas y Vivienda y que se encuentra en fase de elaboración.

El procedimiento seguido hasta el momento presente por el POT de la Aglomeración Urbana de Córdoba ha tenido los siguientes hitos:

1. Febrero 2011: Diagnóstico **Territorial Propositivo.**
2. Febrero 2011: Audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por el ámbito del Plan
3. Julio 2011: Decreto 242/2011, de 12 de julio, por el que se acuerda la **formulación** del Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Córdoba.
4. Febrero 2012: **Avance de Ordenación**. Documento para la participación municipal. Este documento constituye, hasta el momento presente, el último hito en el procedimiento técnico-administrativo del POT de la Aglomeración Urbana de Córdoba.

Como se ve, el POTAGLO no ha alcanzado un nivel de desarrollo y tramitación suficiente para que pueda ser tenido en cuenta, por lo que puede afirmarse que el municipio de El Carpio no está afectado en la actualidad por ningún Plan de ámbito subregional.

Por lo que respecta el planeamiento urbanístico general vigente hay que decir que está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobadas definitivamente por la CPOTU el 18 de diciembre de 1992, y sus distintas Innovaciones, ya que aunque el Ayuntamiento está tramitando actualmente un nuevo PGOU, no ha alcanzado aún la aprobación provisional. Las Normas Subsidiarias, no están adaptadas a la LOUA.

De conformidad con lo anterior, a efectos de delimitar el ámbito de estudio del presente Avance, es decir, el suelo no urbanizable, se ha tomado el límite del suelo urbano y urbanizable incorporando los nuevos sectores aprobados en las distintas innovaciones del Planeamiento Urbanístico vigente.

4. CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

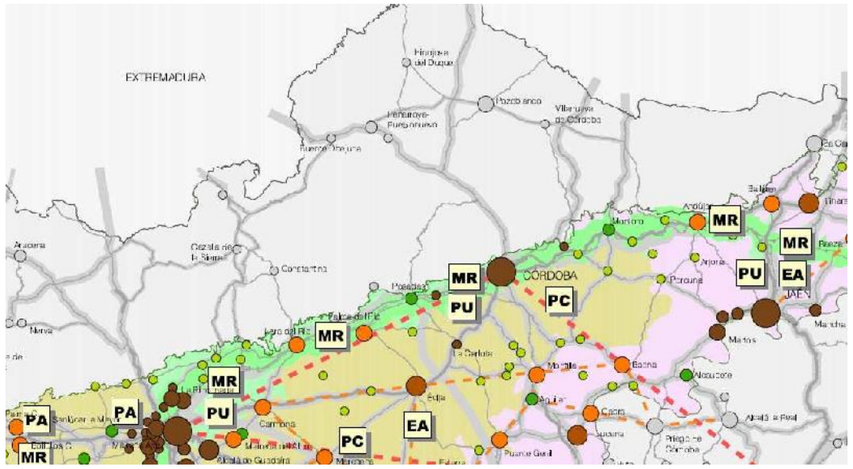
4.1. Encuadre Territorial.

El término municipal de El Carpio pertenece a la provincia de Córdoba. Tiene una extensión de 46,7 km^2 y se localiza al este de la provincia, limitando con los siguientes municipios: al Norte con Adamuz; al Sur con Córdoba; al Oeste con Villafranca y al Este con Pedro Abad y Bujalance. Su núcleo de población se encuentra a 30 Km. de la capital provincial, a una altitud de 138 m.s.n.m.

Tiene forma aproximada de rectángulo alargado de Norte a Sur, atravesado por el río Guadalquivir de Este a Oeste, y abarcando en tan reducido espacio los tres elementos fundamentales de la orografía cordobesa, La Sierra, el Valle y la Campiña.

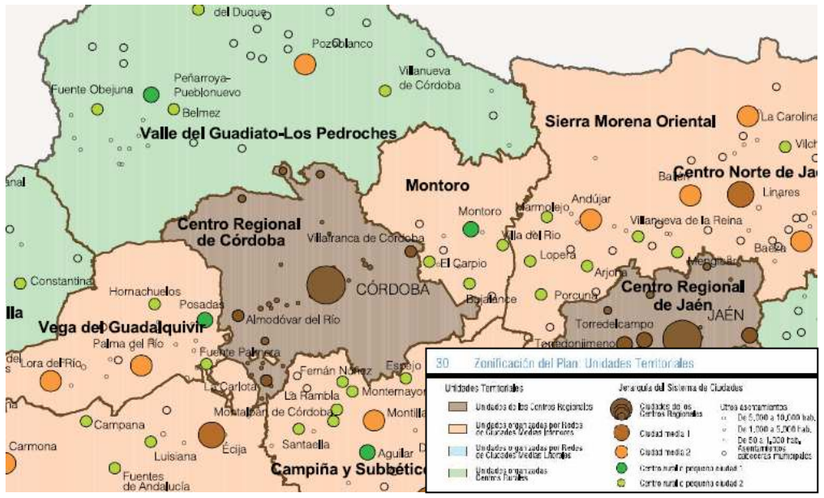
Localización del municipio de El Carpio en la provincia de Córdoba

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), El Carpio forma parte del dominio territorial **Valle del Guadalquivir**, "sub-dominio" Vega del Guadalquivir y Campiñas Bajas.



En cuanto a su adscripción al sistema de Unidades Territoriales del POTA, El Carpio pertenece al tipo "**Unidades Territoriales Interiores basadas en Redes de Ciudades Medias"**, concretamente se inscribe, de acuerdo con el art. 14.2.a) del POTA, en el ámbito de Redes de Ciudades Medias del Valle del Guadalquivir, en la Unidad Territorial de Montoro.

En cuanto a la Jerarquía del Sistema de Ciudades del POTA, El Carpio se encuentra en el quinto "eslabón" del sistema: **Centro rural o pequeña ciudad 2;** es decir, de acuerdo con nivel de especialización funcional sirve como referente para la localización de los equipamientos y servicios supramunicipales.



Detalle de Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Interiores.

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCIA

Dominio Territorial:	Vega del Guadalquivir y Campiñas Bajas
Tipo de Unidad Territorial:	Ciudades Medias Interiores
Unidad Territorial:	Montoro
Jerarquía Sistema Ciudades:	Centro rural o pequeña ciudad 2

El POTA contempla como determinación importante que afecta a este término municipal y relativa al Sistema General de Comunicaciones, la futura autovía que conecta El Carpio en Córdoba con Torredonjimeno en Jaén.

Las entidades poblacionales quedan constituidas por la propia cabecera municipal cuya ubicación se encuentra en el casco urbano y las localizadas en Maruanas y San Antonio (aldeas situadas cerca del núcleo principal).

Considerando el término municipal en su conjunto y exceptuando el núcleo urbano como zona residencial y las vías de comunicación, la práctica totalidad del suelo tiene uso agrícola (83,45% aproximadamente). Los cultivos predominantes son herbáceos (trigo y girasol) y en menor medida, leñosos de olivar en secano o regadío. Su economía está basada, a partes prácticamente iguales en la agricultura y la industria, existiendo un resurgir del sector de la madera, en pequeños y medianos talleres de fabricación de muebles - sobre todo de cocina -, y de complementos de éstos; también existen talleres electromecánicos y un cierto desarrollo del pequeño comercio. La mayor industria de la localidad, es la agroalimentaria Pastas Gallo, dedicada a la elaboración de sémolas y pastas alimenticias.

4.2. Población y poblamiento.

La actual situación de El Carpio surgió alrededor de una torre fortaleza, mandada a construir por Garci Méndez de Sotomayor durante el primer tercio del siglo XIV. El pueblo creció en torno a la torre y la fortaleza extendida a sus pies, configurándose un modelo de pueblo fortaleza que con los años fue sumando un caserío apiñado, bien dispuesto, ordenado en una aparente asimetría en las faldas de un cerro que se eleva a un lado del río Guadalquivir.

La primera población constatada en el término, es la de “Alcocer” o “Alcázar”, que hacía referencia a la existencia de una antigua fortaleza en época romana. Sus primeros habitantes se trasladarían allí en busca de una mayor seguridad frente a las incursiones musulmanas.

La extensión territorial del término municipal formó parte en la antigüedad del municipio romano llamado Sacili Martialium. Un núcleo urbano situado en el cortijo del Alcurrucén (término de Pedro Abad).

El actual territorio, fue en época romana, una zona de fuerte implantación rural, como lo prueban los restos de villas encontrados en La Huelga, sitito del Carneril, cortijo del Valle, túnel de la presa de Mengemor y villar de Alcocer. Estas villas confirman una gran actividad agraria concentrada en el cultivo de cereales, como se confirma con la aparición de un campo de silos subterráneos de enorme capacidad junto a la ermita de San Pedro.

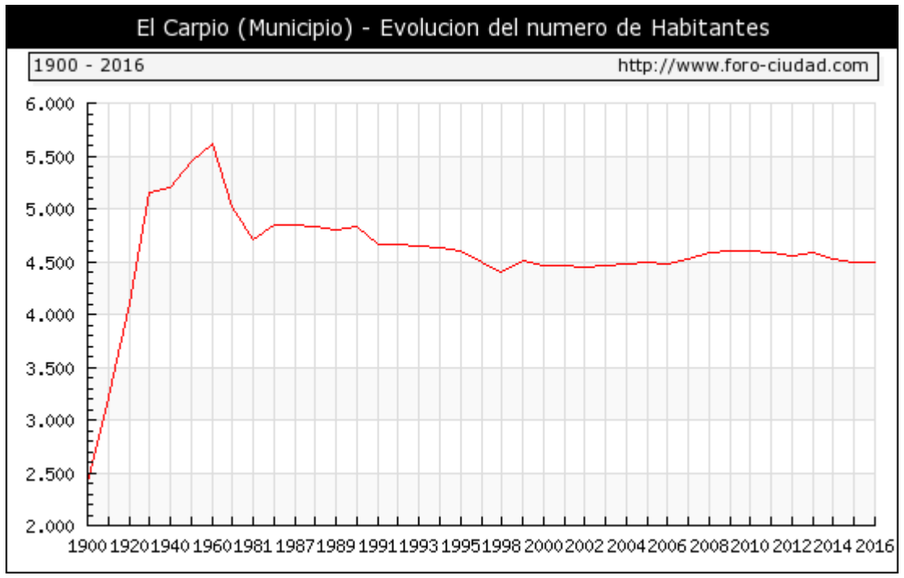
Sus tierras estuvieron pobladas por musulmanes hasta que Fernando III en 1240 conquistó Alcocer, siendo posteriormente donada su villa y fortaleza al concejo de Córdoba. Parte de su término fue repartido entre varios miembros de la familia que colaboró en su reconquista: los Meléndez o Méndez de Sotomayor. Uno de los descendientes de esa familia (Garci Méndez de Sotomayor) logró reunir en su poder los donadíos repartidos por Fernando III a primeros del s. XIV, mandando construir en ellos una torre fortaleza. Alrededor de la torre, surgió la población de El Carpio, dándose como fecha de su fundación el año en que se terminó la construcción de ésta (1325).

En la Edad Moderna, se produce una ostensible expansión que lleva consigo un aumento espectacular de la población, principalmente en el primer tercio y finales del s. XVI. Sin embargo en el s. XVII se produce un notable descenso de población debido a epidemias, la expulsión de los moriscos y las continuas levas y reclutamiento de soldados, produciéndose un débil crecimiento a comienzos del siglo.XVIII.

Ya en época contemporánea, se produce un ascendente crecimiento poblacional hasta 1960, donde sufre un pequeño descenso y continúa más o menos constante a partir de aquí, oscilando su población entre 4800 y 5000 habitantes.

A continuación se incluye una tabla que refleja la evolución demográfica de El Carpio en los últimos veinte años. Como se aprecia la población se ha mantenido entorno a los 4500 habitantes.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA RECIENTE	
AÑO	**HABITANTES**
1997	4.543
1998	4.506
1999	4.470
2000	4.476
2001	4.458
2002	4.473
2003	4.469
2004	4.483
2005	4.486
2006	4.477
2007	4.516
2008	4.591
2009	4.605
2010	4.596
2011	4.590
2012	4.555
2013	4.582
2014	4.516
2015	4.496



En la actualidad la población de El Carpio, según datos del Padrón Municipal de Habitantes a 12 de agosto de 2016, extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE), es de 4.510 habitantes. La población se distribuye actualmente de la siguiente manera:

DISTIRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE EL CARPIO AÑO 2016

UNIDAD POBLACIONAL	HABITANTES
Núcleo urbano de El Carpio	4.075
Maruanas	309
San Antonio	98
Diseminado	28
TOTAL POBLACIÓN	4.510

El Carpio cuenta con una población en el núcleo de 4.482 habitantes frente a los 28 habitantes empadronados en diseminado, suponiendo esta última población un 0,62% del total.

La densidad de población en el municipio es de 96,57 hab/km^2.

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

La elaboración del presente documento tiene por objeto el análisis de las edificaciones que se ubican en suelo no urbanizable, esto es, fuera del ámbito del suelo clasificado como urbano o urbanizable, considerado éste como el así clasificado según las Normas Subsidiarias y sus Innovaciones, tal como se ha expuesto anteriormente.

El punto de partida de este análisis es tratar de conocer lo mejor posible cuantas edificaciones hay y donde se localizan. A este respecto hay que reseñar que no existe una fuente de información completamente actualizada que permita conocer con exactitud ambos extremos.

Metodológicamente para la formalización del presente Avance, se han utilizado dos fuentes de información:

a) De un lado, se ha empleado la Base Cartográfica de Andalucía Básica (dwg) del año 2013, hojas 92413, 92412, 92411; se ha grafiado la capa EN1_S_EDI. Por otro lado, el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) vectorial del año 2007, Hoja 0923, con el que se han cartografiado las edificaciones pertenecientes a las capa EN1 XX (Edificios). En la cartografía del Mapa Topográfico Nacional no se puede colegir el uso de las edificaciones (computadas como único recinto) la inclusión de construcciones que no constituyen realmente edificaciones, edificaciones en ruinas, etc. Con dicha información, la más reciente disponible en formato vectorial, se han elaborado los planos 1 y 2 “Localización de Edificaciones en suelo no urbanizable” y “Planeamiento vigente. Edificaciones en Suelo No Urbanizable”, en los que pueden contabilizarse **243** edificaciones.

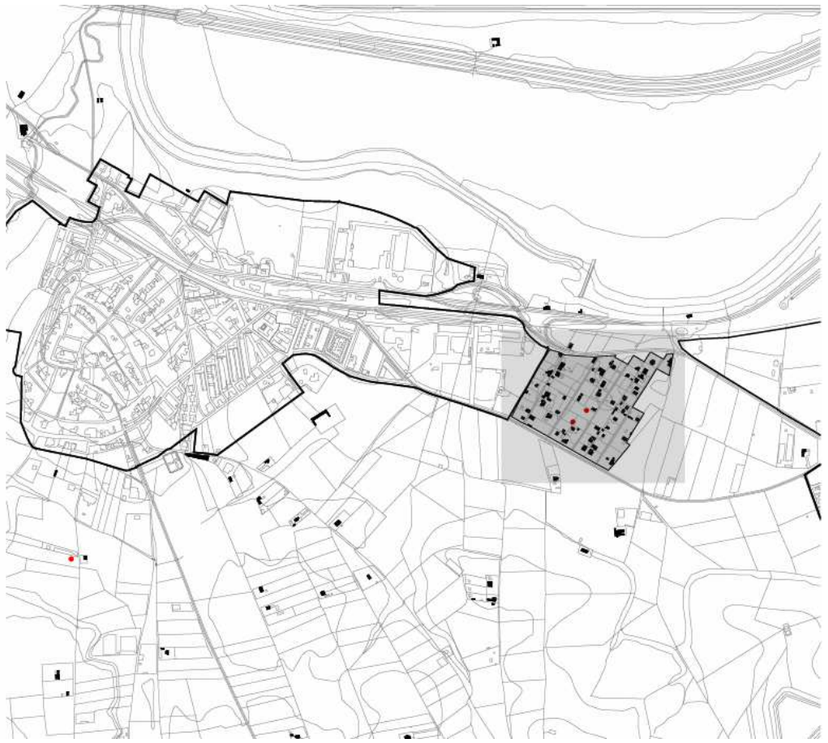
b) A los efectos de completar esta información, concretamente para verificar la constancia de la implantación de nuevas edificaciones desde esa última fecha, se ha analizado la última cartografía disponible, aunque no en formato vectorial: la Ortofoto del PNOA (Plan Nacional de Ortofotografía aérea) actualizada al año 2013. 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 al BCA vectorial del año 2013 y al MTA vectorial del 2007 en las zonas donde existe cierto agrupamiento de la edificación, 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 asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado.

Del análisis del fenómeno edificatorio en el municipio de El Carpio pueden extraerse las siguientes conclusiones:

En torno al 40% de las edificaciones se localizan al sur del término municipal en la zona de campiña. Responden, la mayoría, a naves aisladas ligadas al uso de la explotación agraria, si bien, se detecta la existencia de algunas viviendas.

En la zona denominada Huertos Familiares se concentra un 30% y el resto se localiza en la zona norte del término municipal dominada por las dos centrales termosolares “Solacor 1” y “Solacor 2” y un amplio huerto solar. La densidad en esta zona es algo más baja que la registrada en la zona sur del término municipal.

Tras una primera comprobación del fenómeno edificatorio en este suelo, se concluye claramente que la única zona que presenta problemas de agrupación de edificaciones es la zona conocida como los Huertos Familiares, lo que se puede constatar en la imagen parcial del plano 5 que se incluye a continuación.



Los Huertos Familiares tienen su origen en la experiencia llevada a cabo por el Instituto Nacional de Colonización en el año 1950, que adquiriría fincas que fueran aptas para su explotación como huerto familiar o para su aprovechamiento comunal. De este modo, el "huerto familiar" era una pequeña parcela de regadío próxima a un poblado, en la que una familia campesina podía obtener productos para su consumo como complemento a la economía familiar. Una vez adquirida la tierra por el INC, se procedía a su ordenación rural, y consecuentemente a su parcelación, puesta en riego, electrificación y construcción de viviendas donde fuese necesario si bien con un carácter muy precario. Su aprovechamiento máximo requería la desaparición de setos y árboles del terreno.

La localización de los huertos familiares no era fortuita, ya que su rentabilidad y productividad requería buenos suelos y agua abundante y próxima, condiciones que se daban especialmente en las fértiles tierras de campiña regadas por el Guadalquivir (información extractada del documento "Los Huertos Familiares de la provincia de Córdoba" de Bartolome Valle Buenestado).

En El Carpio, los huertos familiares ocuparon una extensión aproximada de 120.000 m^2. Su situación, aunque en la actualidad está en colindancia con el límite de Suelo Urbano, en su origen estaban a unos 900 m del núcleo principal de El Carpio en el margen izquierdo del camino hacia Maruanas. Según se aprecia en el plano nº 5, que refleja la evolución de la agrupación de edificaciones de Huertos Familiares, en el año 1956, solamente existían 13 edificaciones.

Hay que señalar no obstante, que los huertos familiares han sufrido un continuo proceso de degradación ya que en cierto modo no han cumplido sus objetivos en parte por las circunstancias acaecidas desde su fundación hasta momentos posteriores. Así, por un lado, se ha producido un cambio en el aprovechamiento y explotación de los cultivos, y por otro, dada la cercanía al núcleo, un abandono de las edificaciones-viviendas originarias de modo que pronto quedaron destinadas a almacenamiento o simplemente deshabitadas.

A partir del año 2002 es cuando se produce un fuerte proceso edificatorio de segunda residencia.

Partiendo de esta situación se ha procedido a la recopilación de información de las edificaciones existentes en la actualidad en los Huertos Familiares, lo que se ha llevado a cabo conforme al siguiente proceso:

- Se ha partido de la información de la planimetría vectorial del año 2007, conforme a la cual el número de edificaciones existentes en el ámbito es de 66.

- Para verificar la implantación de nuevas edificaciones desde aquella fecha, se ha analizado la última cartografía disponible constituida por la Ortoimagen digital del P.N.O.A. del año 2013. El resultado es que existen aproximadamente 6 nuevas edificaciones más.

- Finalmente se ha completado la información anterior con la consulta de la aplicación de Google Maps y con un trabajo de campo *in situ* que ha permitido su depuración.

- Del número total resultante conforme a las informaciones señaladas, que sería de 72 edificaciones, a efectos del cómputo para identificación de asentamientos se han descartado las que tienen un carácter auxiliar o una entidad claramente menor como casetas de depuradoras o cobertizos. Se ha verificado que estas construcciones auxiliares, se localizan en parcelas donde siempre existe una edificación principal.

El resultado de este proceso a efectos del presente Avance permite computar en el ámbito de Huertos Familiares un número de **72** edificaciones. Este número supone el 29,63% del total de edificaciones existentes en la totalidad del término municipal actualizadas conforme a lo expuesto anteriormente.

Para tener una información lo más ajustada del ámbito de estudio se ha procedido también a completar la información anterior con los datos de los caminos obrantes en la planimetría vectorial, y con los datos correspondientes a la red de instalación eléctrica, para lo cual se ha contando con la colaboración del personal técnico del propio Ayuntamiento.

La vinculación en origen al medio rural y el número total de edificaciones existentes en la actualidad tal como ha quedado expuesto, ha determinado que desde este Avance el análisis del ámbito se aborde tanto desde la perspectiva de un hábitat rural diseminado como de un asentamiento urbanístico, si bien para ello se han considerado superficies diferentes (aunque no sustancialmente), ya que para el primer análisis se reconoce el parcelario original destinado a huerto, mientras que para el segundo, se delimita el ámbito en base a la envolvente de las edificaciones, auxiliares

y piscinas, junto con los caminos que sirven de acceso a aquéllas. Para una mejor comprensión del documento, el primer ámbito se denomina Ámbito Territorial AT-Huertos Familiares, y el segundo Agrupación de Edificaciones AE – Huertos Familiares. La información de estos ámbitos consta, respectivamente en las fichas que a continuación se exponen.

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RUAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

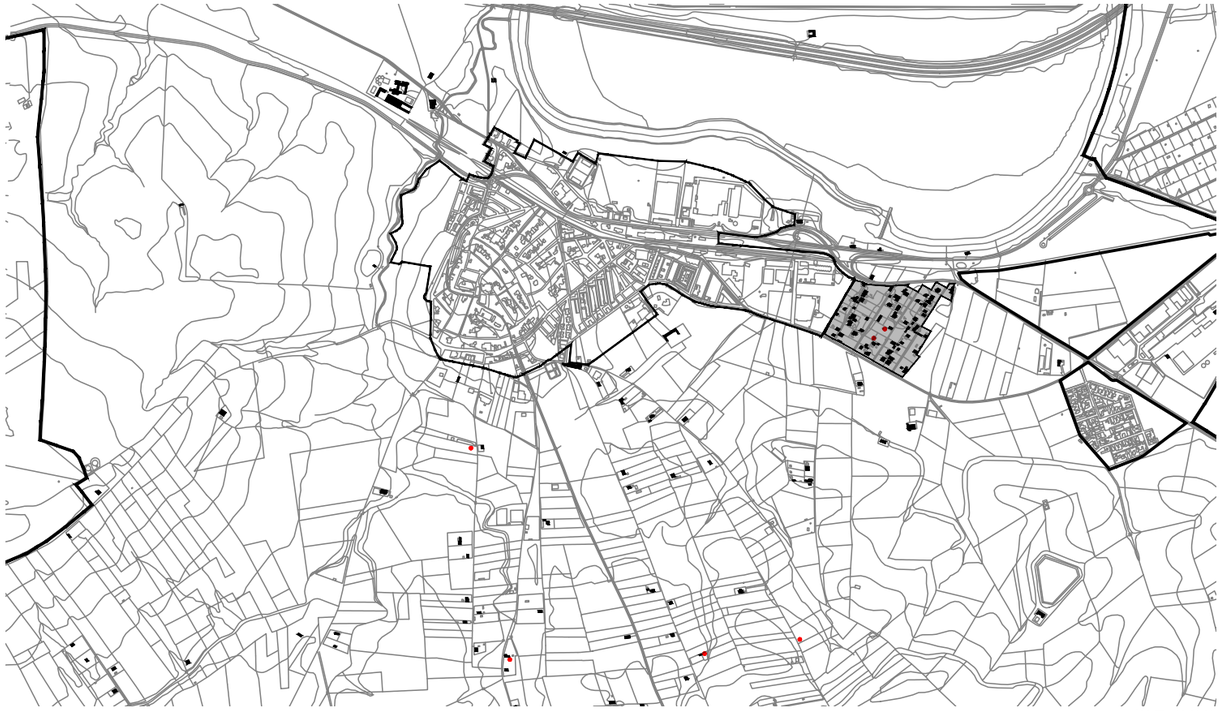
Denominación de la agrupación:

AT. Huertos Familiares
ÁMBITO TERRITORIAL

Características de agrupación:
Distancia a núcleo urbano: 0 m.
Superficie del perímetro delimitado: 117.426'47 m2
Número aproximado de viviendas: 72
Densidad: 6'13 edific./ha

Infraestructuras:
Viario asfaltado hasta la agrupación: si
Suministro eléctrico: si (en su mayoría)
Viarios interiores pavimentados: no
Red de abastecimiento: si
Red de saneamiento: no
Red de alumbrado: no

Planeamiento urbanístico:
Planeamiento vigente: NN.SS. de planeamiento.



Localización E:1/25.000

VIARIO ASFALTADO
CAMINOS
RED DE ABASTECIMIENTO
EDIFICACIONES BASE CARTOGRÁFICA DE ANDALUCÍA BÁSICA 2013
EDIFICACIONES POSTERIORES BCA 2013

Edificaciones e Infraestructuras E:1/3.000

Ortofotografía fuente P.N.O.A año 2013 E:1/10.000

AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RUAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

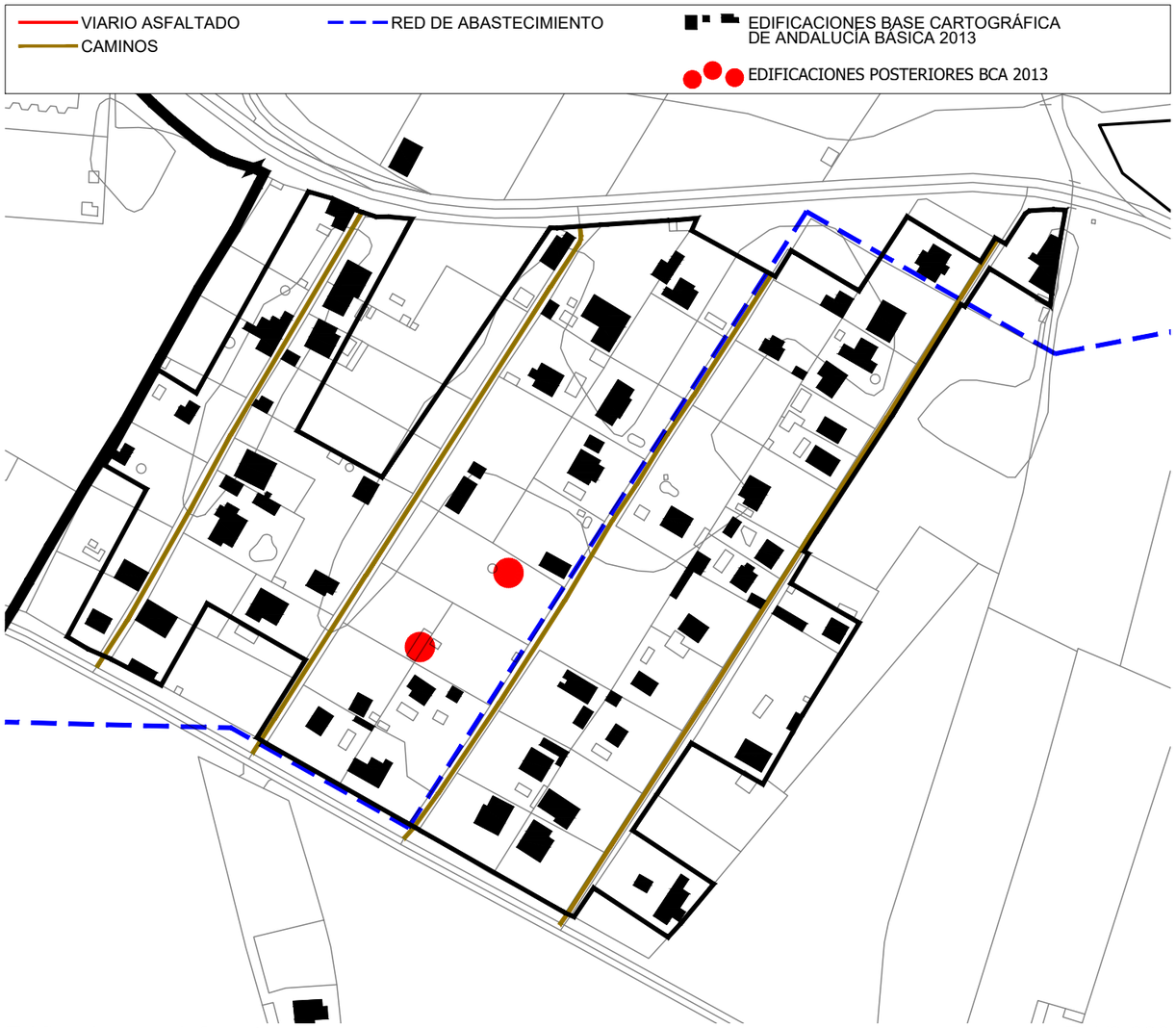
Denominación de la agrupación:

AE. Huertos Familiares
AGRUPACIÓN EDIFICACIONES

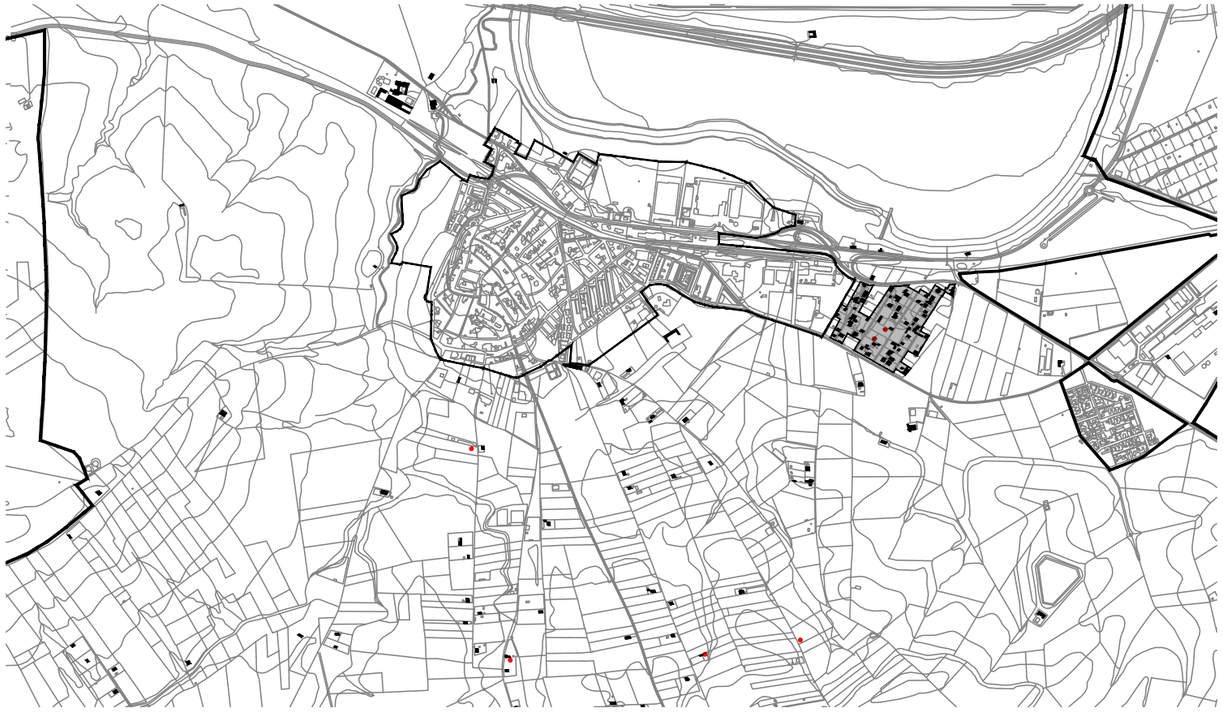
Características de agrupación:
Distancia a núcleo urbano: 0 m.
Superficie del perímetro delimitado: 95.923'70 m2
Número aproximado de viviendas: 72
Densidad: 7'51 edific./ha

Infraestructuras:
Viario asfaltado hasta la agrupación: si
Suministro eléctrico: si (en su mayoría)
Viarios interiores pavimentados: no
Red de abastecimiento: si
Red de saneamiento: no
Red de alumbrado: no

Planeamiento urbanístico:
Planeamiento vigente: NN.SS. de planeamiento.



Edificaciones e Infraestructuras E:1/3.000



Localización E:1/25.000

Ortofotografía fuente P.N.O.A año 2013 E:1/10.000

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

6.1. Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

A. Definición de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (art. 2.2.c del Decreto 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.

B. 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 art. 46.1 g) de la LOUA y los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/2012.

Por expresa decisión municipal, 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 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 y que 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.

  Ello supone 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 edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

6.2. Los asentamientos urbanísticos

A. Definición de asentamientos urbanísticos (art 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 art 45. 1. a) de la LOUA

B. 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 art. 2.2 b), del Decreto 2/2012.

Por expresa decisión municipal, este Avance adopta como criterios propios para realizar esta identificación, los recogidos en las Normativas Directoras (Norma 4ª), 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. 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

aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el art 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

Las infraestructuras generales correspondientes a las redes de abastecimiento y saneamiento, se han obtenido de la Encuesta de Infraestructuras y Equipamiento Local (EIEL) de la Diputación y se han completado y actualizado por el SAU Alto Guadalquivir. También se ha obtenido información en el Ayuntamiento sobre el suministro eléctrico, aunque no se dispone del trazado de las redes.

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 relación a las características morfológicas de la agrupación, se tendrá en cuenta la forma de la agrupación, que a su vez considerará las características geográficas (topografía compleja, existencia en el ámbito de arroyos o vías pecuarias, etc….) el apoyo en caminos y carreteras existentes y la propia estructura con la que cuente la agrupación.

- 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.

6.3. Valoración en la aplicación de los criterios.

Una vez establecidos los criterios municipales para la delimitación de asentamientos procede su aplicación individualizada al ámbito.

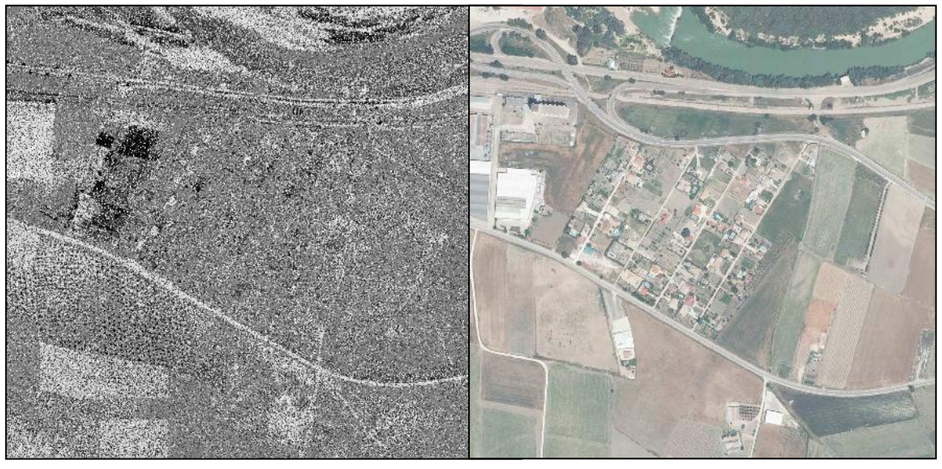
En este sentido y como ya se ha dicho anteriormente, dada la singularidad de la agrupación, la misma se va a someter un doble análisis y valoración, tanto como hábitat rural diseminado (AT – Huertos Familiares), como asentamiento urbanístico (AE – Huertos Familiares).

AT – Huertos Familiares: análisis como hábitat rural diseminado.

La aplicación de los criterios establecidos en el presente documento permite obtener las siguientes conclusiones:

- Resulta innegable la vinculación en origen al medio rural al tratarse de un ámbito de Huertos Familiares. A pesar de ello, su cercanía al núcleo urbano ya provocó en su día el abandono de las viviendas originales de modo que las actualmente existentes no guardan relación con aquéllas (en algunos casos, la simple ubicación), y son mayoritariamente segundas residencias con tipología de chalets. Por tanto, puede afirmarse que se ha producido una evidente transformación de los usos inicialmente existentes.

En esta línea resulta significativo que el propio planeamiento urbanístico vigente, no contenga una regulación del uso de viviendas en el ámbito, lo que pone de manifiesto que desde el mismo no se reconoce como un lugar donde hayan de habitar personas de forma permanente. En la ortofoto del 2013, se aprecia además que el uso de huerta se ha abandonado prácticamente, lo que a su vez ha provocado el abandono y desuso de la estructura de acequias originarias para riego de los huertos.



- Precisamente por lo expuesto anteriormente (abandono y transformación), no se aprecia la concurrencia de características propias y definidas en cuanto a estructura o morfología de las edificaciones que merezcan una preservación desde la norma, y ello aunque se siga reconociendo la estructura parcelaria que dio origen a los huertos.

- La agrupación tiene un alto grado de vinculación al núcleo principal, ya que se encuentra en colindancia con el límite de suelo urbano.

- Si bien la agrupación carece de estructura urbana definida, los usos actualmente existentes (viviendas de segunda residencia), demandarían una organización más propia del suelo urbano que del suelo no urbanizable, y ello con independencia de la complejidad que supusiera su implantación o de su carácter sostenible o no.

Por todo ello puede concluirse que el **AT – Huertos Familiares no puede identificarse como un hábitat rural diseminado.**

AE – Huertos Familiares: análisis como asentamiento urbanístico.

Por lo que respecta al análisis de esta agrupación conforme a los criterios definidos para los asentamientos urbanísticos cabe decir lo siguiente:

- En relación al primer criterio, el de que se trate de un ámbito claramente definido y consolidado por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, cabe decir que el ámbito delimitado es coincidente con la estructura parcelaria original de los Huertos Familiares, que ha ido sufriendo un progresivo abandono de la actividad agrícola al tiempo que se iba produciendo un proceso de intensificación de la edificación.

  Respecto al grado de consolidación de la agrupación, se tiene una densidad edificatoria de 7,51 edificaciones/ha. La agrupación cuenta con infraestructuras urbanísticas importantes, por lo que resulta superflua la exigencia prevista por las Normas Directoras. La implantación del sistema de saneamiento resultaría coherente debido a la proximidad del alcantarillado general, tanto en la zona industrial extensiva del suelo urbano como la del sector residencial R4 de Las Hoyas.

- En relación al segundo criterio, relacionado con la aptitud de la agrupación para poseer estructura urbana, hay que reseñar que tanto por su morfología trapecial con topografía sensiblemente nivelada, por el vial pavimentado que conduce a la agrupación , la existencia de caminos (aunque estrechos y en fondo de saco) con posibilidad de conexión entre sí e incrementar su anchura, la estructura reticular de las propias parcelas originales, además de la presencia de algunas de las infraestructuras básicas, ya dota en el estado preoperacional de una cierta estructura urbana a esta agrupación de edificaciones.

- El último criterio establecido en el presente Avance, se refiere a la posibilidad de generación de actividades urbanas y, en consecuencia, a la demanda de servicios y dotaciones comunes, y está directamente relacionado con la dimensión de la agrupación y su posibilidad de integración en la ordenación urbanística existente.

  La AE-1 Huertos familiares de El Carpio, cuenta con 72 edificaciones destinadas a uso residencial, lo que aplicando el parámetro oficial de 2.4 hab/viv supone una capacidad de unos 173 habitantes.

Por lo expuesto, cabe concluir que la agrupación **AE-1 Huertos Familiares de San Fernando, constituye un asentamiento urbanístico.**

7.- CONCLUSIÓN.

La agrupación de edificaciones analizada se identifica, por tanto, en el presente documento como asentamiento urbanístico en suelo no urbanizable.

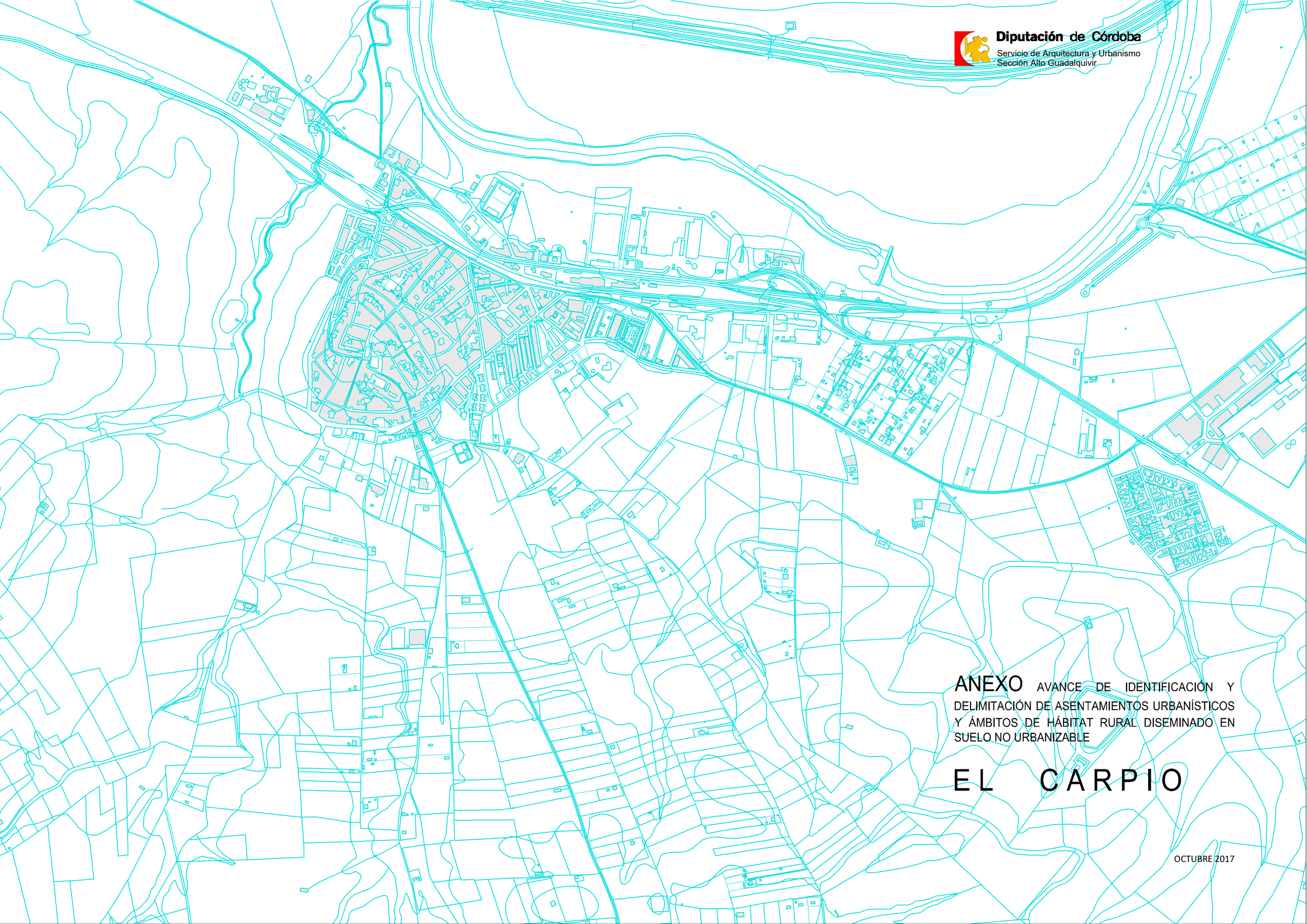
Consecuentemente, las edificaciones existentes no incluidas en dicho asentamiento urbanístico constituyen edificaciones aisladas en suelo no urbanizable.

En Montoro, Octubre de 2017

Bartolomé Yépez Ruiz — Jefe de Unidad Territorial

José Luis Muñoz Delgado — Arquitecto

UNIDAD TERRITORIAL ALTO GUADALQUIVIR
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA



Diputación de Córdoba
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Sección Alto Guadalquivir

ANEXO AVANCE DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN SUELO NO URBANIZABLE

EL CARPIO

OCTUBRE 2017

ANEXO

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

Una vez concluya el proceso técnico-administrativo que determine la existencia de edificaciones aisladas en el municipio, será posible llevar a cabo reconocimientos de situaciones de asimilación a fuera de ordenación 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), supuestos cuya nota fundamental es que se trata de edificaciones construidas con infracción de la normativa urbanística.

En este sentido, la finalidad de este documento es facilitar al Ayuntamiento su actuación extractando todas aquellas determinaciones que necesariamente haya de tener en cuenta en los referidos procedimientos.

Y ello porque el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación, - que no es universal sino individualizado mediante el correspondiente procedimiento administrativo y mediante acto expreso del Ayuntamiento-, tiene como límites las previsiones del mencionado artículo 53 y del artículo 8.2 del Decreto 2/2012, 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 (art. 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. No obstante, quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, de acuerdo con lo indicado en la Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

A los efectos de 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.

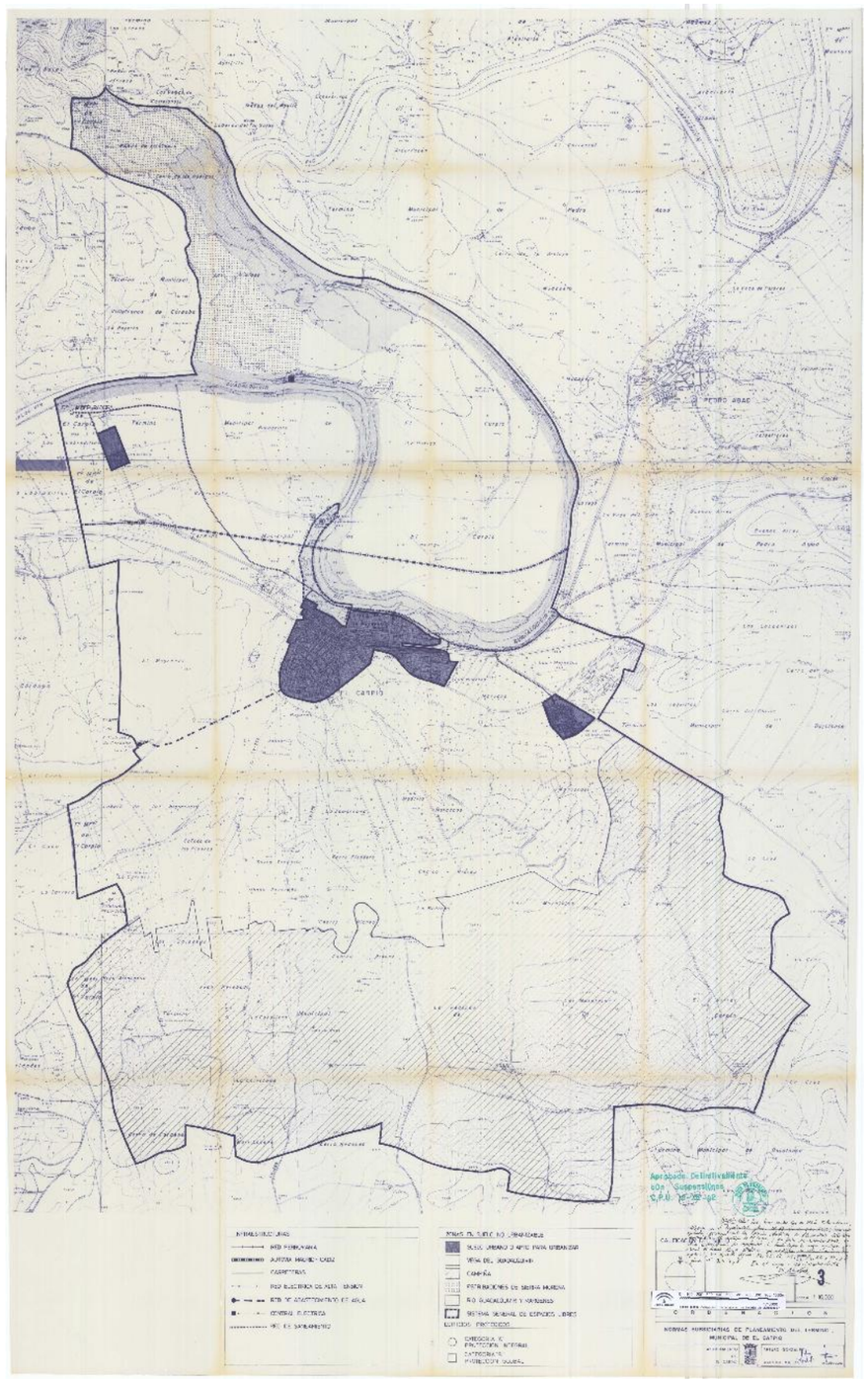
A. Suelos no Urbanizables de Especial Protección.

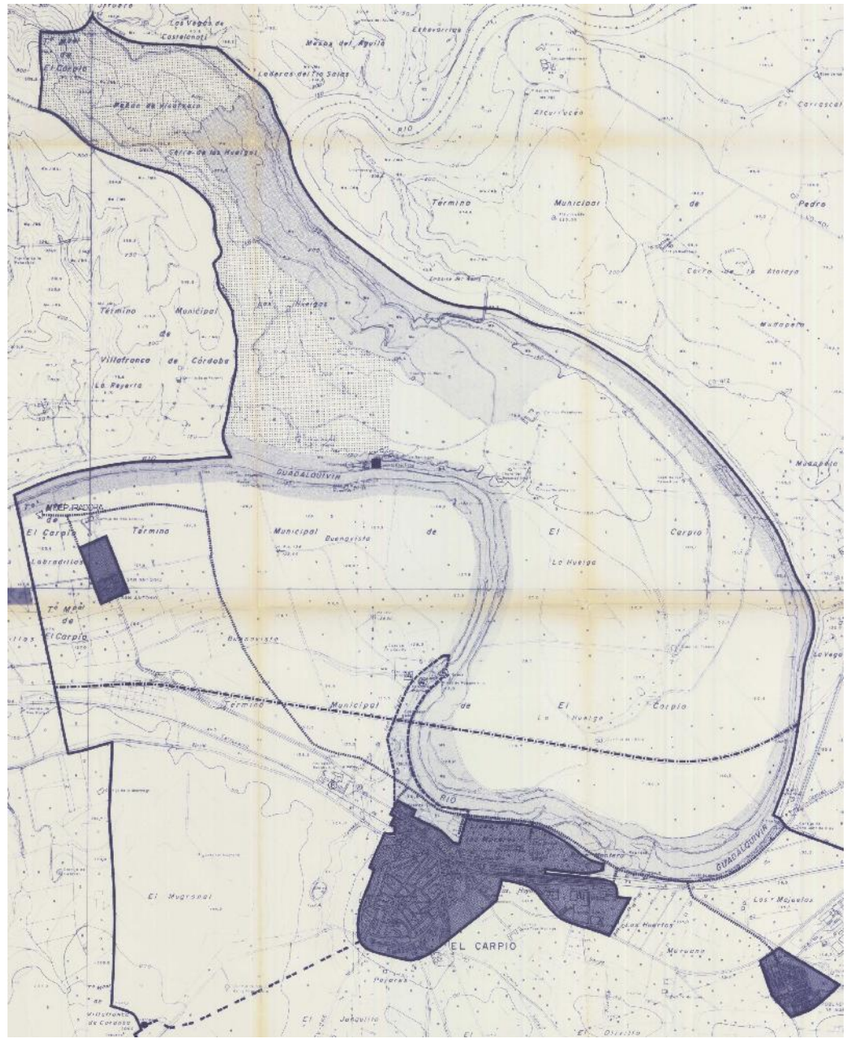
Como se ha expuesto anteriormente, conforme al Decreto 2/2012, no procedería el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación en dichas zonas de suelo no urbanizable, salvo que hubiera prescrito el plazo para la reposición del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la LOUA con anterioridad al establecimiento del régimen de especial protección por la norma correspondiente (excepción prevista en el artículo 3,2,b) del Decreto).

Hay que recordar que el planeamiento urbanístico vigente de El Carpio, no está adaptado a la LOUA, por lo que en la valoración de este supuesto el Ayuntamiento habrá de considerar no sólo los suelos que ya ostenten esta especial protección desde aquel planeamiento (Normas Subsidiarias), sino también aquellos que hubieren de ser así entendidos por aplicación de normativa específica, territorial o urbanística sobrevenida.

A1. Terrenos que ostentan esta clasificación en las NNSS.

Las Normas Subsidiarias establecen distintas zonas en suelo no urbanizable y no identifican suelos no urbanizables especialmente protegidos. En la página siguiente se incorpora el plano nº 3 de Calificación del Suelo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio.




Término Municipal de Villafranca de Córdoba
Término Municipal de El Carpio
EL CARPIO
RIO GUADALQUIVIR

INFRAESTRUCTURAS
RED FERROVIARIA
AUTOVIA MADRID - CADIZ
CARRETERAS
RED ELECTRICA DE ALTA TENSION
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
CENTRAL ELECTRICA
RED DE SANEAMIENTO
ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR
VEGA DEL GUADALQUIVIR
CAMPIÑA
ESTRIBACIONES DE SIERRA MORENA
RIO GUADALQUIVIR Y MARGENES
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
EDIFICIOS PROTEGIDOS
CATEGORIA "A"
PROTECCION INTEGRAL
CATEGORIA "B"
PROTECCION GLOBAL

A2.Terrenos que hubieran de ser así entendidos en aplicación de normativa específica, territorial o urbanística sobrevenidos a las Normas Subsidiarias.

a.- Por normativa específica:

- El dominio público hidráulico.
- Las vías pecuarias.
- La zona inundable en período de retorno de 500 años en régimen real resultante del Estudio "Zonas de Inundación del río Guadalquivir y río Genil. Estudio hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables" realizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en 1995 (entendido éste como el equivalente a la zona inundable en período de retorno de 25 años en régimen natural identificado mediante cotas en perfiles transversales por dicho Estudio).
- Zonas de Especial Conservación. Red de Espacios Naturales protegidos de Andalucía

Red de Espacios Naturales protegidos de Andalucía (RENPA)	
Red Natura 2000	
Zona de especial conservación (ZEC) de Guadalmellato.	Decreto 110/2015, de 17 de marzo (BOJA nº 87, de 8 de mayo de 2015.
Zona especial de conservación (ZEC) Río Guadalquivir-tramo medio	Decreto 113/2015, de 17 de marzo (BOJA nº 88, de 11 de mayo de 2015)

(Plano nº 3 de Suelos no urbanizables de Especial Protección en el T. M. de El Carpio).

- Bienes de Interés Cultural y parcelas vinculadas:
  - Presa y central eléctrica El Salto.
  - Las Grúas.

b.- Por planificación territorial o urbanística:

- Zona HT-1. Embalse del Salto del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Córdoba.

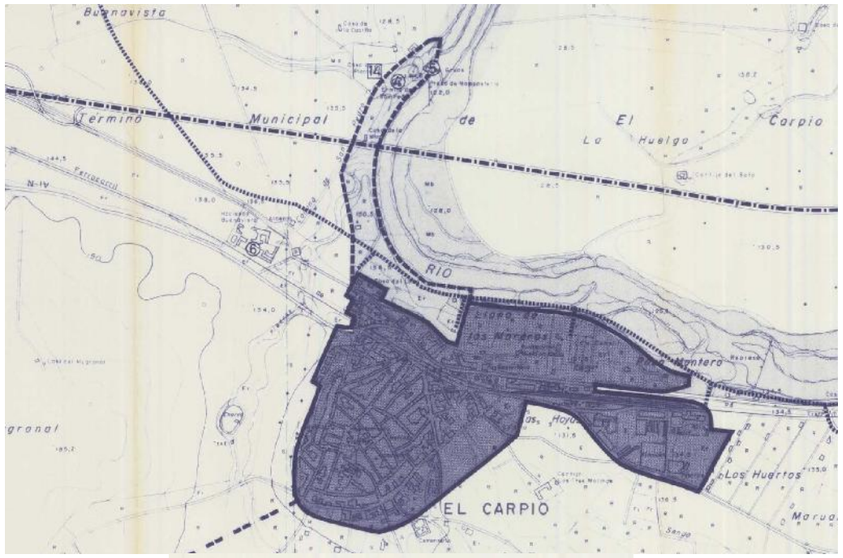
  Esta zona se superpone con la Zona de Río Guadalquivir y márgenes de las Normas Subsidiarias y con la Zona ZEC Río Guadalquivir-tramo medio.
  (Plano nº 3 de Suelos no urbanizables de Especial Protección en el T. M. de El Carpio).

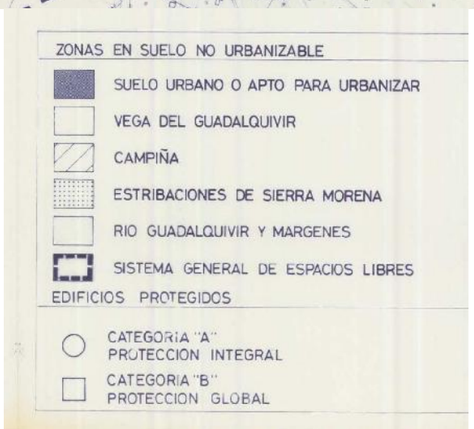
B. Suelo destinados a dotaciones públicas.

Al igual que se ha dicho en el punto anterior, tampoco procedería el reconocimiento de situaciones de asimilación a fuera de ordenación en relación a edificaciones localizadas en suelos destinados a dotaciones públicas, rigiendo también en este caso la excepcionalidad prevista en el artículo 3,2,b), del Decreto.

El entendimiento que se realiza en el presente documento equipara dotación pública a sistemas generales o locales de espacios libres, equipamiento o infraestructuras y servicios técnicos existentes o para los que se ha establecido por el planeamiento urbanístico la oportuna reserva.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio señala un sistema general de espacios libres próximo al núcleo urbano y siguiente el camino de la Ermita de San Pedro hasta llegar a Las Grúas, según se indica en el plano nº 3 de las propias Normas.





C. Suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia.

El Decreto 2/2012, establece las mismas prescripciones que en los dos supuestos anteriores para el reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación de edificaciones situadas en suelos de estas características, habiendo de tener en cuenta igualmente la excepcionalidad prevista en el artículo 3,2,b), del Decreto.

Uno de los problemas que suscita la valoración de este supuesto, es que ni la LOUA, ni el Decreto, definen qué ha de entenderse por riesgo "cierto", lo que obliga a realizar un análisis a los efectos que aquí interesan. En este sentido, desde un punto de vista estrictamente teórico cabría considerar que existen tres supuestos de hecho englobables en el concepto genérico de riesgo cierto.

c. 1. Un primer supuesto relativo a aquellos terrenos que presentasen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que, constituirían necesariamente una categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica sólo cuando se encontrasen acreditados en el planeamiento sectorial (literal del artículo 46.1.i), de la LOUA, en relación con el art. 46.2.a), del mismo texto legal) y tuvieran tal tratamiento en el planeamiento urbanístico.

A los efectos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación, habrían de entenderse también incluidos en este grupo, los suelos que hubieran de tener dicha consideración en función de circunstancias sobrevenidas con posterioridad a la aprobación del planeamiento urbanístico municipal.

c. 2. Un segundo supuesto referente a riesgos naturales delimitados por un Plan de Ordenación del Territorio, siempre que las determinaciones de dichos Planes en relación a este tipo de suelos obliguen a su reconocimiento por el planeamiento urbanístico como suelos no urbanizables de especial protección (artículo 46,1,e), en relación al 46,2,b) de la LOUA) y así estuvieran reconocidos en el planeamiento urbanístico.

Al igual que en el supuesto anterior, también a los efectos de los procedimientos de asimilación a fuera de ordenación habrían de entenderse incluidos en este grupo, los que hubieran de tener dicha consideración en función de determinaciones contenidas en planeamientos territoriales aprobados con posterioridad al propio planeamiento urbanístico municipal.

c. 3. Finalmente, existiría un tercer supuesto que se referiría a los suelos sobre los que no recae ninguna de las especiales protecciones referidas en los puntos anteriores (o hubieren de tener dicho entendimiento), pero que son susceptibles de riesgos naturales o tecnológicos, de lo que se tiene conocimiento de manera fehaciente, normalmente porque hay constancia de un evento o episodio de riesgo acaecido, aunque no tengan investigado este extremo.

Veremos cada uno de estos supuestos en relación al planeamiento urbanístico vigente en El Carpio y a los datos disponibles desde el Ayuntamiento.

c. 1. Por lo que se refiere a los riesgos ciertos acreditados, hay que decir que el planeamiento vigente de El Carpio no recoge ningún suelo adscrito a dicha categoría de suelo en función de este criterio. Sin embargo, hay que indicar, que mediante el RD 18/2016, de 15 de enero (BOE nº19 de 22 de enero de 2016), se aprobaron los Planes de Gestión de Riesgo de Inundación de las demarcaciones hidrográficas del Guadalquivir, Segura, Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana, Ebro, Ceuta y Melilla.

Dichos planes no cubren toda la red hidrográfica, sino que se realizan sobre las denominadas Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI), que se erigen, por tanto, en zonas de riesgo acreditado. El municipio de El Carpio se ve afectado por una ARPSI, por el cauce del Río Guadalquivir, ES050_APSFR_MG037, grafiado en la hoja siguiente, considerándose zona inundable, según el art. 3.m) del RD 903/2010, de 9 de julio de evaluación y gestión de riesgos de inundación, los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años. El instrumento de planeamiento estará obligado a incorporar la delimitación de la zona inundable en periodo de retorno de 500 años (T-500) y clasificar los terrenos delimitados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. No obstante, como esta Área no incluye el tramo del río Guadalquivir hasta el término municipal de Villafranca de Córdoba, donde se localiza el núcleo secundario de San Antonio, para este tramo podemos considerar (como en otros documentos de Avance redactados por este servicio) el riesgo de inundación en las márgenes del Guadalquivir. Y ello gracias al Estudio denominado "Zonas de Inundación del Río Guadalquivir y del Río Genil. Estudio hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables (Córdoba)" Confederación Hidrográfica del Guadalquivir 1995.

Dicho estudio delimita las zonas inundables en diferentes periodos de retorno pero en régimen natural, es decir, sin tener en cuenta el efecto de las presas situadas aguas arriba de la cuenca. Sin embargo, una adenda del propio estudio incluye un apartado de "Correspondencia entre caudales de avenida en régimen natural y régimen real" que concluye del siguiente modo:

> "*En definitiva, y a falta de un estudio de detalle sobre una sección determinada del río, se puede considerar como zona inundable, la delimitada por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas en régimen natural cuyo periodo estadístico de retorno fuera de cien años, en el supuesto de suelo saturado, o de veinticinco años, en el caso de suelo semisaturado*".

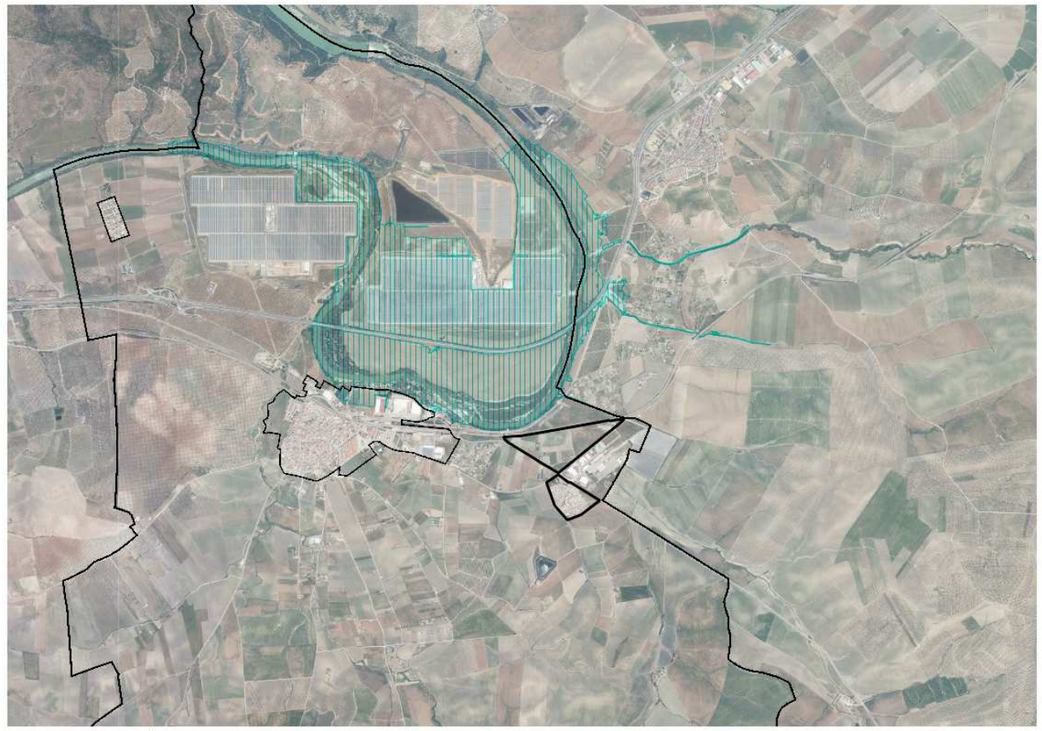
Se ha verificado que, en efecto, en los instrumentos de planeamiento general realizados en la provincia de Córdoba ribereños con el río Guadalquivir (como el del cercano municipio de Pedro Abad, por ejemplo), el órgano competente en materia de aguas ha venido admitiendo en su informe sectorial al Plan General la equivalencia entre periodo de retorno de 500 años en régimen real con la de 25 años en régimen natural.

Se aporta copia de las hojas 924_1_1, 924_1_2 y 923_4_1 de dicho Estudio.

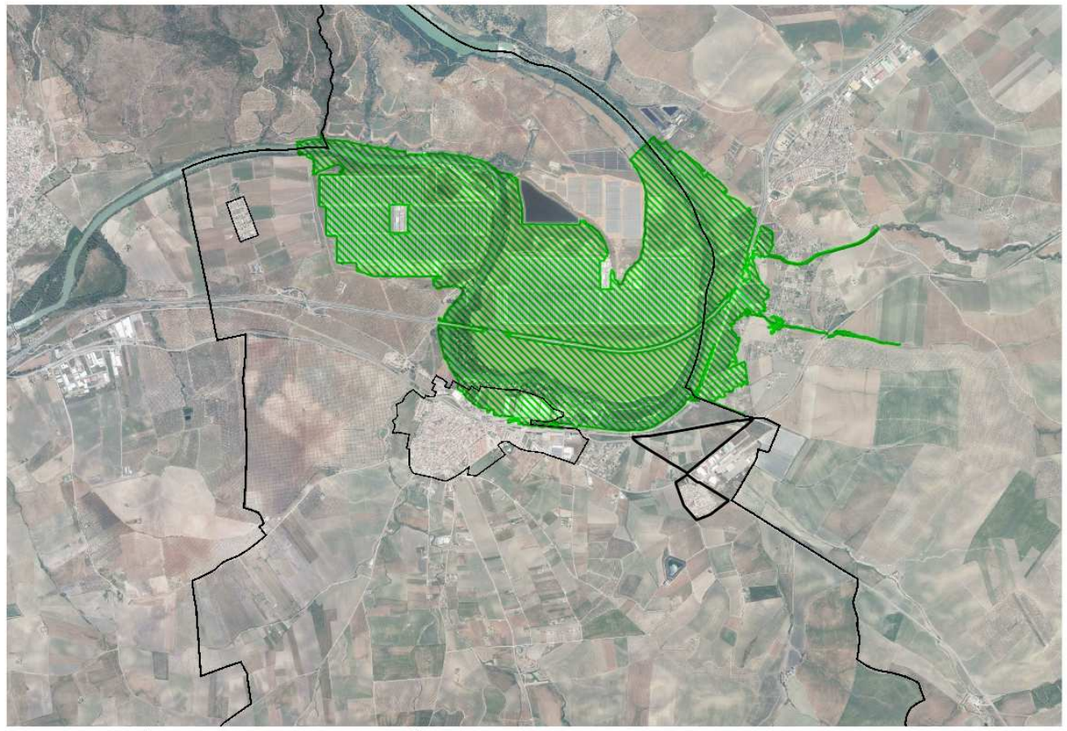
c. 2. Por lo que respecta al segundo tipo de riesgos, tal como se explica en el Avance, El Carpio está incluido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba, si bien, dicho Documento no ha alcanzado un nivel de desarrollo y tramitación suficiente para que ser tenido en cuenta.

c. 3. Finalmente, en relación al tercer supuesto, realizada una investigación somera no se han encontrado localizaciones de suelos afectados. No obstante, resulta conveniente, por no decir necesario, que en los procedimientos de

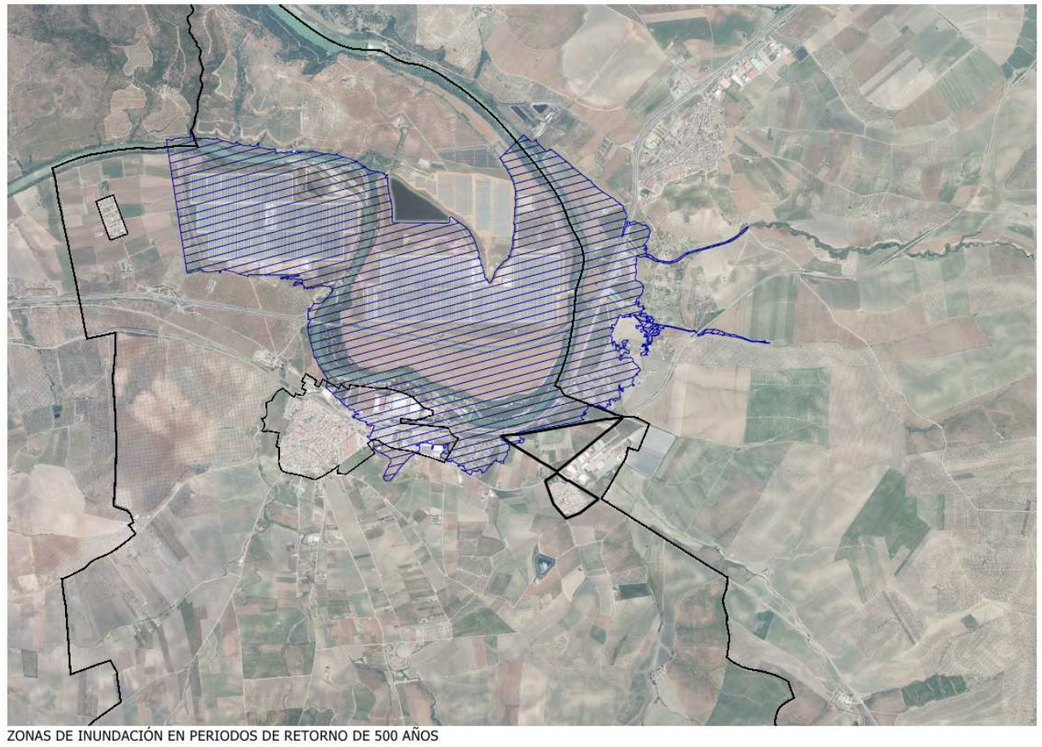
reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación se acredite por parte del promotor, caso a caso, la inexistencia de riesgos ciertos que pudieran tener incidencia en la resolución municipal.



ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 10 AÑOS



ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 100 AÑOS



ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 500 AÑOS

FUENTE: SIG DEL SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFÍA DE ZONAS INUNDABLES.
MINISTERIO DE ACRIGULTURA, ALIMENTACIÓN Y MEDIO AMBIENTE (SNCZI)

ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 10 AÑOS

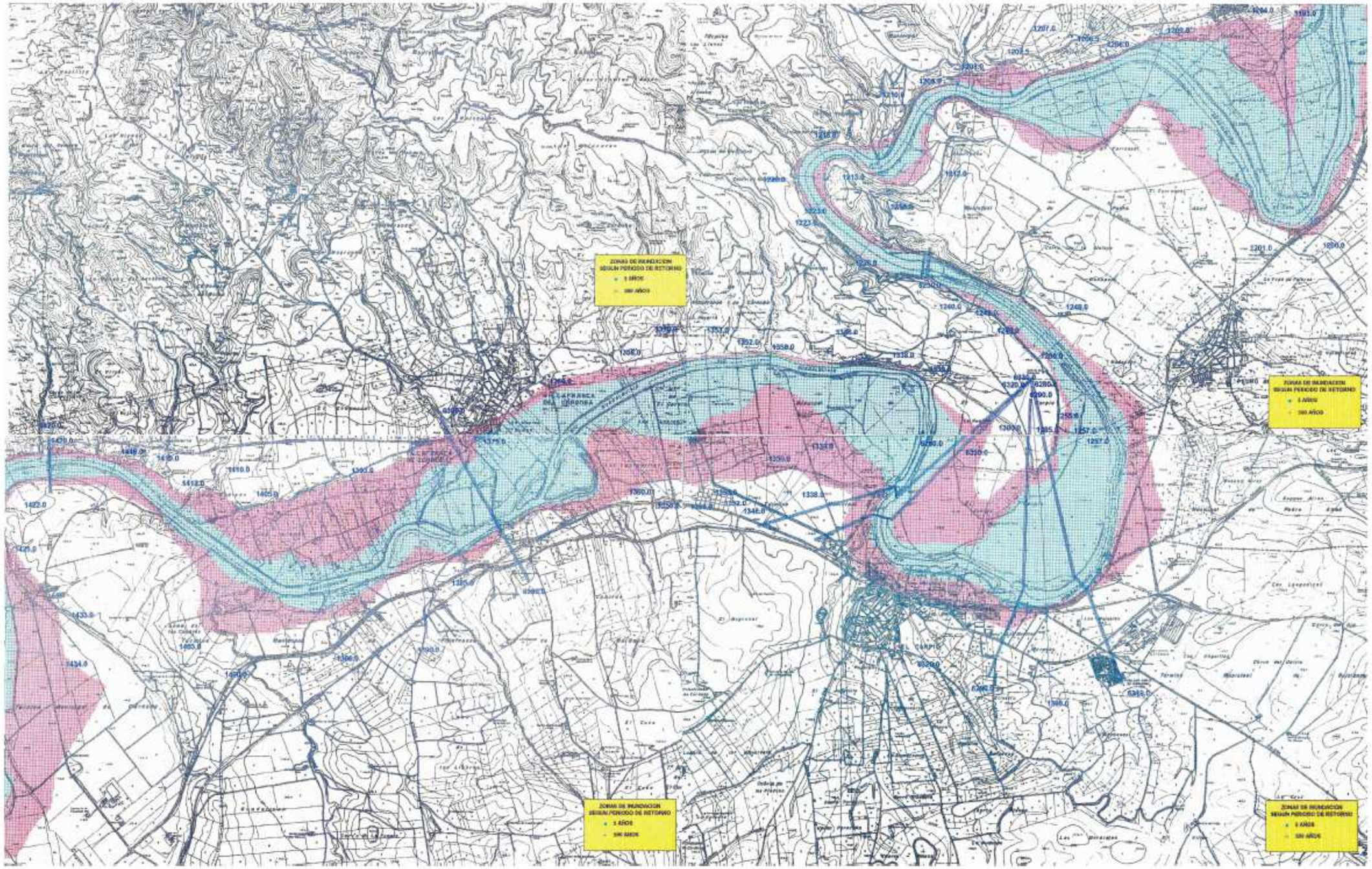
ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 100 AÑOS

ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 500 AÑOS

SEGÚN EL SIG-SNCZI NO HAY ZONAS DE INUNDACIÓN EN PERIODOS DE RETORNO DE 50 AÑOS

ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL
DEL RÍO GUADALQUIVIR. TERMINO MUNICIPAL
E: 1/50.000

ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL
DEL RÍO GUADALQUIVIR. AGRUPACIÓN EDIFICACIONES
E: 1/7.500



FUENTE: ESTUDIO HIDRÁULICO DEL RÍO GUADALQUIVIR Y DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO Y DE LAS ZONAS INUNDABLES (CÓRDOBA)

ZONAS DE INUNDACIÓN RIO GUADALQUIVIR

D. Existencia de 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. No obstante, quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA, de acuerdo con lo indicado en la Ley 6/2016, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Como punto de partida se indica que en el denominado “Inventario de Parcelaciones Urbanísticas”, elaborado por la Junta de Andalucía en el año 2003, no aparece identificado ningún enclave con tal consideración. Además, el análisis realizado del suelo no urbanizable a través del presente Avance ha puesto de manifiesto que no existen agrupaciones de edificaciones con tal problemática en la actualidad, por lo que el Ayuntamiento deberá proceder a la verificación de esta circunstancia en cada procedimiento que se inste, ya que lo dicho no obsta a que pudieran surgir este tipo de agrupaciones con posterioridad al cierre del presente documento.

Es por ello, que de surgir nuevas agrupaciones de edificaciones, el Ayuntamiento habrá de determinar, caso a caso, si pudieran constituir o no parcelaciones urbanísticas a los efectos de los procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación.

En este sentido, el análisis realizado por el Avance no es completo para realizar este diagnóstico, mucho más teniendo en cuenta que la parcelación urbanística es un concepto dinámico que requeriría de un contraste preciso en cada momento. Pero a falta de ello, se recogen en el presente documento algunas consideraciones legales que pueden resultar de utilidad.

Para ello se partirá del artículo 66,1 de la LOUA, según el cual existe parcelación urbanística cuando se produzca una “división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos”. De conformidad con ello, para valorar la existencia de una parcelación urbanística han de darse dos presupuestos: por un lado una división del terreno y por otro, la posibilidad de formación de nuevos asentamientos.

Por lo que respecta al primer presupuesto, hay que señalar que el presente documento ha realizado un análisis de las edificaciones sin tener en cuenta los terrenos sobre los que se implantan o sobre si los mismos se han producido fenómenos de división o loteo, por lo que no pueden establecerse conclusiones sobre este aspecto, que requerirá de la debida documentación por el Ayuntamiento.

En relación al segundo, habrá que estar a lo regulado en el propio planeamiento urbanístico, concretamente los artículos 138 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Carpio, que define el concepto de “Núcleo de población”:

“Se define como núcleo de población, un conjunto de edificaciones destinas a usos residenciales o industriales con infraestructuras y servicios comunes, o generador de su necesidad.

Se considera que una edificación no forma núcleo de población cuando, además de no generar infraestructuras ni servicios comunes, cumple al menos una de las dos condiciones de densidad siguientes:

a. Se vincula a la misma superficie de terreno no menor a la señalada como mínima para su uso. Este extremo deberá quedar recogido mediante inscripción marginal en el registro de la propiedad, agotando las posibilidades constructivas de la parcela.

b. No existe edificación en un radio de 100 m. o bien, un número inferior a 3 en un radio de 200 m., no compartiendo infraestructura común con edificaciones del mismo tipo.

Las edificaciones situadas a una distancia inferior a 200 m. del límite del suelo urbano o urbanizable se considerarán generadoras de núcleo de población, independientemente del tamaño de su parcela”.

Tras lo expuesto, resulta obvio que la posible existencia de parcelación urbanística deberá ser valorada por el Ayuntamiento en cada uno de los concretos procedimientos de reconocimiento de asimilación a fuera de ordenación que se insten, sirviendo de referencia los parámetros legales referidos.

En Montoro, Octubre de 2017

Bartolomé Yépez Ruiz — Jefe de Unidad Territorial
José Luis Muñoz Delgado — Arquitecto

UNIDAD TERRITORIAL ALTO GUADALQUIVIR
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIPUTACIÓN DE CÓRDOBA