



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
OLVERA
(Cádiz)**

Publicado en el B.O.P. de Cádiz núm. 119 de 25/06/2014. N° 38.616.

**AVANCE DE PLANEAMIENTO. ASENTAMIENTOS URBANOS Y HÁBITAT RURAL
DISEMINADO. OLVERA (CÁDIZ)**

MEMORIA

MEMORIA AVANCE

I. ANTECEDENTES

I.1. MARCO LEGAL Y OBJETO DEL DOCUMENTO

I.2. CONTENIDO Y ALCANCE

**II. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
CON AFECCIÓN AL SUELO NO URBANIZABLE**

II.1. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE EN OLVERA

II.2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE

II.3. PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO

**III. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y
ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

III.1. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN

III.2. ÁMBITOS DELIMITADOS

IV. TRAMITACIÓN

I. ANTECEDENTES

I.1. MARCO LEGAL Y OBJETO DEL DOCUMENTO

En las últimas décadas, el incremento de la extensión de usos urbanísticos más allá de los límites de los núcleos urbanos ha ido generando una ocupación dispersa de amplias áreas del territorio bien con edificaciones aisladas e independientes entre sí, o bien mediante ciertas estructuras de agrupación edilicia de distinta naturaleza. Unas y otras casi siempre han sido destinadas a vivienda, aunque no siempre han tenido su origen en su vinculación a actividades agropecuarias o forestales, con lo que ello supone en cuanto a su situación legal. En cualquier caso estos procesos requieren de un control y un tratamiento en el ordenamiento urbanístico del municipio, por su afección al modelo territorial, por las demandas de servicios que estas agrupaciones pudieran generar y por su incidencia en el tratamiento del suelo no urbanizable, que con la promulgación de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía*, adquirió un contenido propio y sustantivo, con el objetivo de promover el uso racional y sostenible de los recursos naturales y

proteger el medio ambiente y el paisaje, y superó definitivamente el carácter residual que esta clase de suelo tuvo en legislaciones anteriores.

El **Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía**, aparece con el objetivo principal de 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 y su tratamiento por el planeamiento urbanístico. Este reciente decreto supone por tanto, un desarrollo y complemento del **Decreto 60/2010, de 16 de marzo, Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía**.

Entre las novedades del nuevo marco legal en suelo no urbanizable, se encuentra la regulación del régimen de “asimilado a fuera de ordenación”, de especial importancia en la clarificación de la situación legal de muchas edificaciones aisladas, pero ese reconocimiento de edificación aislada, solo puede venir dado por exclusión, una vez delimitados los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en todo el territorio municipal.

El objeto del presente documento de Avance, en el marco legal indicado, es el indicado en el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, es decir, la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos (en adelante AU) y Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado (HRD) en el suelo no urbanizable (SNU) del municipio, de acuerdo con la definición que de estos conceptos se hace en el citado decreto.

I.2. CONTENIDO Y ALCANCE

El presente documento es comprensivo de: Avance. Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, según artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

I.2.1. Avance

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

- Identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los distintos ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio, en aplicación de los criterios que justificadamente se establecen con esta finalidad en el punto III de este mismo documento.
- 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 en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.
- La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada en este 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 en SNU.
- Este Avance servirá además de orientación para la revisión del Plan General que tenga por objeto la integración en su ordenación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado. A tal fin, la aprobación del Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del planeamiento general.

El Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.

El Avance contiene la siguiente documentación:

- Memoria del Avance: Recoge la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, así como las determinaciones que dicha ordenación establece para el Suelo No Urbanizable. Así mismo, recoge la 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.

- Plano de identificación y delimitación de los asentamientos a escala 1:20.000, con los siguientes contenidos:

- Contenido informativo: Clasificación del suelo vigente en todo el territorio municipal y otras afecciones sectoriales, o riesgos que, formando parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, se consideran determinantes en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Análisis informativo de las parcelaciones urbanísticas existentes en el Término Municipal que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no hayan 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 Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- Contenido sustantivo: Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio y que cumplen las condiciones establecidas respectivamente en los artículos 2.2.b) y 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

II. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA CON AFECCIÓN AL SUELO NO URBANIZABLE.

II.1. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA VIGENTE EN OLVERA

II.1.1. Planeamiento territorial vigente

Además de Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), de aplicación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma, en Olvera tiene incidencia otro plan de carácter territorial:

Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz.

II.1.2. Planeamiento general vigente

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Olvera, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, con fecha 14 de diciembre de 1999. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.³ de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones y planes de desarrollo aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU

Dicho PGOU fue adaptado a la LOUA en octubre de 2010, bajo la denominación vigente de PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Olvera, aprobada definitivamente el 18 de mayo de 2010 (BOP 239 de 17/12/2010).

II.2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE

II.2.1. Contenidas en el planeamiento territorial vigente

Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Cádiz: Afecta al TM de Olvera en cuanto delimita áreas del mismo como Complejos Serranos de Interés Ambiental: la Sierra de Lijar y el Peñón de Zaframagón, del mismo modo respecto del peñón de Zaframagón según el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) se incluía como reserva natural.

El PEPMF y la Ley de Aguas: También afecta, de forma genérica, a los Cauces, Riberas y Márgenes de los ríos.

II.2.2. Contenidas en el planeamiento urbanístico vigente

Tras la Adaptación Parcial a la LOUA, las categorías de Suelo No Urbanizable del municipio es la siguiente:

A. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Recogidas en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General para cada una de las categorías siguientes:

El suelo clasificado como No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de Interés Público. En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación nº 1 y 2 (14 planos) ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO del planeamiento vigente se consideran adscritos a las siguientes categorías:

Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: Vías pecuarias deslindadas, carretera A-384, ríos y arroyos, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: se adscriben a esta categoría todos los suelos no urbanizables de especial protección (SNUEP) definidos por el Planeamiento vigente, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de Carácter Natural o Rural: se adscriben a esta categoría el suelo urbanizable común definido en los planos del planeamiento vigente, al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Categoría de Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el municipio no se identifica grafiado en planos del Planeamiento vigente un soporte físico de asentamiento rural, vinculado a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de Adaptación se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en la categoría primera, otros terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Se trata de los terrenos incluidos en el deslinde de una vía pecuaria: “Cordel del Arroyo o Río Salado“, los terrenos de la carretera A-384 y su área de influencia, Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Reserva Natural PEÑÓN DE ZAFRAMAGÓN, aprobado mediante el Decreto 461/2000, de 26 de diciembre. (Boja núm. 13, de 1 de febrero de 2001).

Conforme lo señalado en el apartado 2.3 de la Memoria de la Adaptación Parcial, el Ayuntamiento no tienen constancia de que dicha circunstancia se haya producido con otros terrenos en el resto del municipio. En consecuencia, el documento de Adaptación exceptuando los anteriores, considerará aquellos elementos ya identificados en el Planeamiento General vigente, valorando la adecuación de ser identificados en la ordenación estructural resultante. En lo relativo a la descripción de dichos elementos nos remitimos a lo descrito y contenido en la memoria del vigente Planeamiento General.

B. OTRAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Además de las impuestas a través de la clasificación del suelo, el Planeamiento General vigente establece en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA (art. 15) una serie de medidas encaminadas a evitar la formación de nuevos asentamientos, las cuales se transcriben a continuación:

Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE) De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los ServiciosTécnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

II.3. PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO.

II.3.1. Referencia normativa.

La LOUA define con precisión el concepto de “parcelación urbanística” para el suelo urbano, el urbanizable y para el suelo no urbanizable. Para el suelo no urbanizable, la LOUA prohíbe las parcelaciones urbanísticas, siendo nulas de pleno derecho y consideradas como infracciones muy graves (art. 68.2 LOUA).

Conforme al art. 66.1b LOUA, se considera parcelación urbanística en el suelo no urbanizable la 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.

Asimismo se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente a una parcela urbanística. (artº 66.2 LOUA).

La parcelación urbanística puede ser por tanto un acto físico de división material en el terreno, o también un acto de división no material pero sí mediante documentos que tienen igualmente fecha, unos intervinientes, un terreno identificado por la finca registral o parcela catastral, por lo que la Ley establece en el artículo 66 los criterios a tener en cuenta a la hora de prevenir la parcelación no autorizable.

De acuerdo con el art. 183.3 LOUA, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación.

Como novedad la LOUA, desde su entrada en vigor el 20 de enero de 2003, establece el carácter imprescriptible de las parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable (arº 185.2).

La parcelación urbanística de terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable es uno de los supuestos, en caso de no actuación municipal, para la intervención de la Comunidad Autónoma (Art. 188.1 LOUA).

Por su parte, el Planeamiento General del municipio regula las segregaciones rústicas en el art. 154 y define el núcleo de población en el art. 155, recogándose en los referidos preceptos lo siguiente:

"Art. 154. Segregaciones rústicas.

1. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

2. Para que sea procedente una segregación, las parcelas resultantes deberán ser todas superiores a la unidad mínima de cultivo, regulada por resolución de 4 Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y actuaciones estructurales. De acuerdo con dicha norma se considera para el término de Olvera:

- 30.000 m2. en suelo de secano.
- 2.500 m2. en suelo de regadío.

3. Únicamente se podrán segregar parcelas por debajo de la unidad mínima de cultivo, cuando se dé una de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se pretenda instalar sobre la parcela segregada algún uso perteneciente al viario y comunicaciones, o a las infraestructuras y servicios, tales como gasolineras, estaciones de servicio, transformadores, depósitos de agua o depuradoras.

b) Cuando se pretenda construir sobre la parcela segregada alguna instalación declarada de utilidad pública o interés social.

c) Cuando sea para unirla a otra u otras, para completar la superficie mínima segregable, y siempre que la finca matriz no quede por debajo de dicha parcela mínima.

En los casos a) y b) anteriores deberá procederse conjuntamente a la tramitación de la solicitud de autorización para la segregación y para la instalación que se trate, debiendo iniciarse la construcción en el plazo de un año a contar desde la fecha de autorización. En caso contrario se procederá a iniciar la revisión del acato administrativo de autorización.

En el caso c) anterior deberá, asimismo, producirse al tiempo la autorización para la segregación con agregación de la parcela a las otras según el procedimiento pertinente.

4. Serán nulas de pleno derecho las segregaciones que infrinjan lo dispuesto en los anteriores apartados.

5. Las segregaciones rústicas no son objeto de licencia urbanísticas debiéndose emitir en tales casos, declaración municipal de su innecesariedad.

Art. 155. Núcleo de población

1.- Se entenderá que es núcleo de población, el que genera demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2.- A los efectos de lo establecido en el art. 16 y 257 T.R.L.S. y 92 R.P.U., se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquellos en los que se presenten una sola o varias de las siguientes características objetivas:

a) Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones de estas Normas en la zona geográfica completa.

b) Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señalados en los planos del catastro, con anchura de rodadura superior a 2,5 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c) Servicios de aguas o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Administración Agraria correspondiente o por el Ayuntamiento de Olvera, debido a un interés general del municipio.

d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para fines rústicos en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agropecuarias tradicionales en la zona donde se encuentre, aunque se destinen a usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables y, en todo caso, cuando exista alguna parcela que incumpla el tamaño mínimo segregable.

e) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

f) Situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 metros entre ellas.

g) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 m. de un núcleo de población legalmente reconocido por estas Normas.

h) La existencia de más de 2 viviendas por Ha. o de 3 viviendas en 2 Ha.

i) Existencia de publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social relativa a oferta de venta de terrenos, que no contengan la fecha de aprobación de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

3.- La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el apartado anterior, en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en el T.R.L.S."

II.3.2. Aplicación en el municipio.

De acuerdo con las Normativas Directoras para 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 existentes en el Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, se incluye en la documentación como contenido informativo, las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no hayan 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 LOUA.

Así se ha realizado en el municipio un estudio sobre las agrupaciones de viviendas que han sido objeto del Avance y no han constituido un asentamiento, esto es: Navalagrulla y Los Baños.

Para identificar las parcelaciones que se encuentran en la situación señalada y que por tanto no ha prescrito la potestad de protección de la legalidad urbanística de la Administración, en este Avance se han tenido en cuenta:

- Los expedientes de protección de legalidad urbanística iniciados desde el Ayuntamiento.
- La toma de datos tras la inspección a pie de campo realizada en 2013.
- La comprobación del parcelario de rústica disponible en la Dirección General de Catastro de fecha 2001 y 2013.
- La comprobación de las ortofotografías Históricas de la Junta de Andalucía existentes disponibles en el Instituto Cartográfico de Andalucía de 1918, del 1977-83, del 1984-85, 1998, 2001, 2004, 2007, 2008-2009, 2010-2011.

Del estudio de todos estos datos cabe decir:

Que las parcelas catastrales de 2001 coinciden con las de 2013, comprobando así que no ha habido cambios sustanciales del parcelario catastral Histórico de 2001 con relación al parcelario actual. No obstante, sí se observan en determinadas parcelas, actos reveladores de que se pueda haber producido una parcelación urbanística por lo que, una vez localizadas en este documento, habrán de ser estudiadas en detalle, realizando las pertinentes inspecciones e incoando, en su caso, expediente para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y recabando la documentación necesaria por parte de los propietarios para así poder adoptar la resolución administrativa que proceda, en su caso.

De conformidad con el art. 8.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los supuestos de edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico 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 las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 LOUA.

A continuación se adjunta una tabla con las referencias de fincas en las que pudieran haberse producido parcelaciones urbanísticas no prescritas o bien existen indicios reveladores de actos de parcelación no autorizables que han de ser investigados, según la información urbanística recabada en el presente documento de Avance:

Polígono 6, parcelas:

28,29,30,31,32,34,42,59,60,63,64,65,69,70 a 81.

Polígono 18, parcelas:

58,59,74,75,76,77,79,80 a la 85, 94, 97,98,99, 101, 102,105 y 110.

Polígono 45, parcelas:

15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25 y 43.

III. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

III.1. CRITERIOS DE IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN.

III.1.1. Criterios para Asentamientos Urbanísticos

El artículo 2.2.b. del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos urbanísticos como *“Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre”*.

De acuerdo con esta definición, con las Normas Directoras redactadas por la Consejería de Obras Públicas (documento para información pública) y con las características particulares del municipio de Olvera, donde los asentamientos urbanísticos son exclusivamente de uso residencial, se establecen los siguientes criterios para su identificación y delimitación en SNU:

1. Grado de proximidad de las edificaciones.

Se tendrá en consideración el grado de proximidad de las edificaciones o densidad edificatoria (nº de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes, o bien se considerarán aquellas agrupaciones que, no cumpliendo los requerimientos anteriores estrictamente, se encuentren especialmente próximas a los núcleos urbanos principales del municipio y sea posible su viabilidad como tejido urbano al requerir un menor coste su proceso urbanizador.

No se considerarán asentamientos urbanísticos, por tanto, las agrupaciones de edificaciones aisladas (densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea) 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.

2. Estructura urbana.

Es uno de los hechos diferenciales con los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado que se caracterizan precisamente por carecer de estructura urbana. A los asentamientos que se identifiquen no se les exige que posean ya una estructura urbana implantada, pero sí que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. Esta aptitud puede venir motivada por sus características morfológicas, la facilidad para su integración en la estructura urbanística existente y, en general, para el cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. Actividad urbana y demanda de servicios y dotaciones.

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.

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 en torno a 200 habitantes (al menos 60 viviendas).

No obstante podrá considerarse cumplido este requisito de aptitud, si la agrupación considerada es integrable, por proximidad y estructura, en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes o si ya cuenta parcialmente implantados servicios y/o dotaciones de forma que resulte viable su compleción aun cuando su capacidad poblacional sea inferior a indicada anteriormente.

III.1.2. Criterios para los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado

El artículo 2.2.c del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos que constituyen el Hábitat Rural Diseminado como *“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”*.

De acuerdo con esta definición y con los artículos 46.1.g) de la LOUA y 21 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las Normas Directoras redactadas por la Consejería de Obras Públicas (documento para información pública) y con las características particulares del municipio de Olvera, se establecen los siguientes criterios para su identificación y delimitación en SNU:

1. Vinculación de las edificaciones a la actividad agropecuaria y del medio rural.

La vinculación de las edificaciones pertenecientes a los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado a actividades propias del medio rural es la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación pudo estar en su origen, aunque en la actualidad los usos originarios, fundamentalmente agropecuarios, hayan sufrido transformaciones que, como consecuencia de la mejora de la accesibilidad a estos ámbitos desde los núcleos de población, hagan innecesaria la permanencia continua para su explotación. Es decir no se considera necesario que la edificación esté habitada de forma continua, aunque sí que se mantenga su vinculación a las actividades propias del medio rural.

2. Características propias a conservar.

Esta exigencia, derivada de su definición, implica que en cada hábitat que se delimite, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definitorias, consecuencia de su vinculación en origen a las actividades propias del medio rural, que justifiquen la conveniencia de su preservación.

3. Desvinculación 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 una trama urbana existente, de tal forma que, manteniendo sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural manteniendo la clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable.

4. Sin estructura de carácter urbano definida.

Es condición exigible a los ámbitos que se delimiten como Hábitat Rural Diseminado, que carezcan de estructura urbana definida, ya que pertenecen y seguirán perteneciendo al ámbito del Suelo No Urbanizable.

Aunque puedan existir en su seno pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura organizativa elemental, esto no debe implicar su consideración como núcleo o asentamiento urbano en el sentido netamente urbanístico de exigencia de servicios y dotaciones comunes que le son propios. Estas pequeñas agrupaciones de edificaciones sin estructura urbana deben permanecer con la clasificación de Suelo No Urbanizable aunque con la consideración, a los efectos del Decreto 2/2012 de 10 de enero, de ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

5. Relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito.

La delimitación de cualquier ámbito del Hábitat Rural Diseminado deberá tener en cuenta que entre las edificaciones existentes en su interior, deberá existir alguna relación funcional que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

La unidad funcional de las edificaciones la 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 sus habitantes.

III.2. AGRUPACIONES DE VIVIENDAS DELIMITADAS.

Partiendo de la información existente en el Ayuntamiento de Olvera y del conocimiento de su oficina técnica en cuanto a problemática existente en el suelo no urbanizable, se ha procedido al análisis del territorio del término municipal, a partir de las bases cartográficas oficiales disponibles (Mapa topográfico de Andalucía escala 1:10.000 y ortofotografías de distintas fechas y cartografía catastral), para detectar aquellas agrupaciones de edificaciones que pudieran cumplir con los criterios anteriormente expuestos.

En un primer análisis se detecta que ninguna de las agrupaciones detectadas, cumplen con las condiciones y requisitos necesarios para poderlas considerar como asentamientos urbanísticos según el decreto 2/2012, pero sí podríamos incluir alguno como asentamientos de hábitat rural diseminados, así pues las agrupaciones detectadas y sobre las que vamos a realizar el estudio, serían las siguientes:

Primero las contempladas en el PGOU en su artículo 165 como núcleo de población, estas son:

- Guadamanil.
- Líjar, que dividiremos en tres sectores.
- Zaframagón.

Además, también incluiremos en el estudio las zonas siguientes:

- Navalagrulla.
- Los Baños que hemos dividido en dos sectores.

Las delimitaciones realizadas se ajustan, en general, a la estructura de la propiedad reflejada en la cartografía catastral disponible, excepto en aquellos casos donde la inclusión de grandes parcelas rústicas en su totalidad pudiera desvirtuar el objeto y sentido de estas delimitaciones. Éstas tienen el

sentido de ubicar e identificar las edificaciones pertenecientes a cada uno de los asentamientos considerados, pero no es aún una clasificación de suelo.

En todo caso será el planeamiento general, a través de la clasificación del suelo el que finalmente ajuste estas delimitaciones excluyendo terrenos cuyo régimen, dado por su pertenencia a dominios públicos, afecciones sectoriales o sobre los que recaiga una especial protección por legislación específica, resulten incompatibles con la clasificación que se da al asentamiento.

III.2.1. Asentamientos Urbanísticos delimitados

De acuerdo con los criterios establecidos en el apartado III.1.1 se ha realizado el estudio sobre varias agrupaciones de viviendas, como son **LOS BAÑOS SECTOR 1** y **NAVALAGRULLA**, entendiéndose que no cumplen con las condiciones establecidas en el decreto para ser considerados como asentamientos urbanísticos.

III.2.2. Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado delimitados

De acuerdo con los criterios establecidos en el apartado III.1.2 se ha realizado el estudio sobre varias agrupaciones de viviendas, como son **GUADAMANIL**, **LIJAR 1, 2, 3**, y **ZAFRAMAGON**, que son los que determina el PGOU y además incluiremos **LOS BAÑOS SECTOR 2**, entendiéndose que el único que cumple con las condiciones establecidas en el decreto para ser considerados como hábitat rural diseminado es el de **ZAFRAMAGON del realizaremos un estudio más detallado en su ficha correspondiente:**

.../...

IV. TRAMITACIÓN

1. Dado que el Avance tiene la naturaleza jurídica de Ordenanza Municipal, éste deberá tramitarse conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, que es el siguiente:

- a) Aprobación Inicial por Pleno municipal.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por 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. 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, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

Transcurrido el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo en la Delegación Provincial, sin que ésta haya emitido su informe, el Ayuntamiento podrá proseguir las actuaciones para la resolución definitiva del Avance, tal como establece el artículo 83.3 de la Ley 30/92 de 26

de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3. Hasta tanto no se haya aprobado el Avance no se deberán 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.

PLANOS