

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ARQUILLOS (JAÉN)

2642 *Aprobación definitiva de Avance de Planeamiento para la delimitación de asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable.*

Anuncio

Que el Pleno del Ayuntamiento de Arquillos, acordó en sesión extraordinaria celebrada con fecha 20 de abril de 2017, aprobar definitivamente el proyecto de Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, atendiendo a lo previsto en los artículos 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tras la tramitación correspondiente, desestimadas las alegaciones presentadas, y recibido el informe favorable emitido por la Consejería competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía, se procede a su publicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la referida Ley, estando a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento www.arquillos.es.

AVANCE DE PLANEAMIENTO SOBRE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE
HÁBITAT RURAL DISEMINADO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 4, DECRETO 2/2012 DE 10 DE
ENERO) DEL MUNICIPIO DE ARQUILLOS (JAÉN)

Documento Nº 1.- Memoria

Documento Nº 2.- Planos

Arquillos, septiembre de 2016

Jesús Llaveró González

Arquitecto Técnico Municipal

DOCUMENTO Nº 1.- MEMORIA

Índice

- 1.- Antecedentes. Justificación del Avance de Planeamiento.
- 2.- Alcance y Contenido del documento.
- 3.- 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.
- 4.- Criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado.
- 5.- Determinación de los asentamientos urbanísticos.
- 6.- Determinación de los ámbitos del hábitat rural diseminado.
- 7.- Tramitación.
- 8.- Anexo. Planos de identificación y delimitación de los asentamientos.

1.- Antecedentes. Justificación del Avance de Planeamiento.

El Decreto 2/2012 regula las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, contra las que no cabe el ejercicio de las medidas de protección de la legalidad. Son edificaciones inatacables jurídicamente, pero no están incorporadas plenamente a la legalidad y tienen problemas de dotación de infraestructuras, de servicios y registrales. Asimismo, dicho Decreto establece una regulación detallada del Régimen Jurídico de las edificaciones que se encuentran en situación de Fuera de Ordenación, identificándolas y estableciendo un procedimiento para su incorporación al orden urbanístico, aún en el caso de edificaciones que fueron edificadas sin licencia, pero con anterioridad a una fecha considerada.

El Decreto 2/2012 aborda la solución del problema de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, a través del establecimiento de distintos tipos de vivienda y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico, utilizando el PGOU como instrumento clave para conseguir la regularización. Así, el Decreto diferencia las edificaciones según que su forma de implantación, sea de Edificación Aislada, Asentamiento Urbanístico y Hábitat Rural Diseminado. Por su parte, dentro de las edificaciones aisladas distingue cuatro regímenes jurídicos: edificaciones acordes al ordenamiento urbanístico, edificaciones en situación legal de fuera de ordenación y edificaciones en régimen asimilado al de fuera de ordenación, y finalmente las edificaciones pendientes de adopción de medidas de protección de la legalidad.

Por tanto en el Suelo No Urbanizable deberemos distinguir las edificaciones por su forma de implantación, y por su conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

Con carácter general, y en virtud de lo establecido en los arts. 2 y 4 del Decreto 2/2012, previamente a la autorización de cualquier obra sobre edificaciones en suelo no urbanizable se requiere de la realización, por parte del Ayuntamiento, de una previa delimitación de los asentamientos y ámbitos de hábitat rural.

1.1. Clasificación de las edificaciones en suelo no urbanizable por su forma de implantación.

a) Edificaciones aisladas:

Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento urbanístico ni en un área delimitada que constituya un Hábitat Rural Diseminado, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos urbanísticos:

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. Estos ámbitos se identifican conforme los siguientes criterios:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí.
2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.
3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes.

c) Hábitat Rural Diseminado:

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. Estos ámbitos se identifican conforme los siguientes criterios:

1. Los ámbitos delimitados deberán estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
2. Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse.
3. Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.
4. Los ámbitos no deberán poseer una estructura de carácter urbano definida. Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

1.2. Régimen urbanístico de las edificaciones aisladas por su conformidad con la ordenación territorial y urbanística.

1.2.1. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

Podrán obtener licencia de ocupación o utilización si mantienen el uso originario, o si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones, que cumplan con el ordenamiento vigente.

En el supuesto de que la edificación hubiese sido construida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/75, deberá recabarse del Ayuntamiento certificación acreditativa de su situación legal. En caso contrario, deberá solicitarse licencia de obras.

En el caso de que la edificación fuese posterior a la Ley 19/75 cualquier actuación o acreditación solicitada por el propietario requerirá con carácter previo que el titular proceda a legalizar la edificación conforme a lo recogidos en los arts. 169 y siguientes de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía.

1.2.2. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio.

1.2.2.1.- Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

a) Construidas con licencia urbanística.

b) Construidas con anterioridad a la vigencia de la ley 19/1975 con los requisitos establecidos en el Decreto.

Las obras y usos autorizables serán los establecidos por el PGOU, en función del grado de compatibilidad de la edificación.

1.2.2.2.- Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

a) Construidas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, caducado el plazo para adoptar medidas de protección.

b) Imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada.

Serán objeto de reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentre terminadas y no se encuentren en alguno de los supuestos de imprescriptibilidad. Ello implica:

- Que se reconoce que ha caducado la acción para restaurar el orden urbanístico o que hay una imposibilidad legal o material de ejecutar la reposición de la realidad física alterada.

- Que se tolera el uso, si la edificación reúne condiciones de seguridad y habitabilidad.

- Que se puede acceder a los servicios en régimen de autoabastecimiento o excepcionalmente a las redes de las compañías suministradoras, cuando no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

- Que pueden acceder al Registro de la Propiedad con las condiciones establecidas en el reconocimiento.

1.2.2.3.- Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones que no haya caducado la acción para restaurar el orden urbanístico.

La Administración debe adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística.

Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística.

A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 del Decreto 2/2012 (edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente) y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7 del mismo Decreto 2/2012 (edificaciones en situación legal de fuera de ordenación).

El Decreto 2/2012 determina en el artículo 4, que la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

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.

Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos anteriormente indicados, delimitados por el presente documento de Avance de planeamiento, se identificarán como edificaciones aisladas.

2.- Alcance y Contenido del documento.

El Avance de planeamiento establecido por el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, para la delimitación de los asentamientos, no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto. En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto por el planeamiento se establezca la delimitación definitiva, cuyo único objeto es posibilitar la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata. En todo caso, el Avance no sería necesario en el supuesto de que no existieran asentamientos urbanísticos en el término municipal.

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.).

Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el

artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

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

a) Contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.

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

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

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

3.- 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.

3.1.- Planeamiento municipal vigente.

Las figuras de planeamiento municipal vigentes que afectan al municipio de Arquillos son las siguientes:

a) Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU), aprobadas definitivamente por la Consejería de Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía con fecha del 4 de noviembre de 1983 y posteriores modificaciones puntuales aprobadas definitivamente el 11 de septiembre de 1984, el 16 de diciembre de 1999 y el 13 de julio de 2000.

Transcribimos a continuación aquellas determinaciones del PDSU que afectan al Suelo No Urbanizable:

5. Normas de aplicación en suelo no urbanizable.

5.1.- No se podrán realizar construcciones más que las destinadas a explotaciones

agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43, punto 3 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda unifamiliar, aislados y en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

5.2.- Los espacios que por sus especiales características deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley del Suelo, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

3.2.- Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable de especial protección, establecidas por el planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente.

Las figuras de planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigentes que afectan al suelo no urbanizable de especial protección del municipio de Arquillos en todo su término municipal son las siguientes:

a) Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección:

La Ley pretende formalizar el Inventario elaborado por la Junta de Andalucía, el establecimiento de medidas adicionales de protección, así como de gestión y desarrollo socioeconómico que sean compatibles con aquellas.

Es de destacar la importancia, como instrumento de planificación, de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, contemplados en la legislación básica estatal con carácter de obligatorios y ejecutivos.

b) Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas:

Además de los contemplados por la vigente normativa de espacios naturales protegidos, el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas modifica el artículo 2 de la ley 2/1989 estableciendo los siguientes regímenes de protección:

- 12. Parajes Naturales
- 13. Parques Periurbanos
- 14. Reservas Naturales Concertadas
- 15. Zonas de Importancia Comunitaria

c) Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de

Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén:

De conformidad con los artículos 17 a 22 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 76 a 82 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, el presente Plan Especial tiene como finalidad determinar o establecer las medidas necesarias en el orden urbanístico para asegurar la protección del medio físico natural en la Provincia.

A estos efectos se entenderán incluidos en el medio físico natural el paisaje y las bellezas naturales; los suelos agrícolas forestales o ganaderos; los espacios de interés ecológico, científico, cultural o recreativo; los yacimientos arqueológicos; las aguas, tanto superficiales como subterráneas y las zonas de recarga de los acuíferos; así como cualesquiera otros elementos del medio natural susceptibles de protección mediante la regulación de usos del suelo.

Según el mencionado Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, se incluyen en esta categoría aquellas zonas en las que, por su valor ecológico, productivo o paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Los tipos de espacios sujetos a la categoría de Protección Especial Compatible del término de Arquillos son los siguientes: Complejos Serranos de Interés Ambiental: Sierra Morena Central (CS-3) y Loma de Los Donceles y Miradores (CS-14).

d) Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Andalucía:

Se incluyen en dicho suelo las vías pecuarias definidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el Ministerio de Agricultura, Dirección General de Ganadería, Servicio de Vías Pecuarias, enero de 1963, y que se definen pormenorizadamente en el punto IX.2 "Vías Pecuarias", de la Memoria informativa del Plan General de Ordenación Urbanística (Aprobación Inicial).

La relación de vías pecuarias que integran este suelo son las siguientes:

VP1: Cordel del Puerto de los Aceiteros. Anchura legal 37,61 metros. Recorrido en este término unos 4 km. Dirección general de Este a Sur.

Entra en este término procedente del de Las Navas de San Juan por el paraje que denomina Puerto de los Aceiteros. Entra en la finca La Ventilla con olivares al lado derecho y terrenos de monte y labor al otro lado sirviendo de límite a esta jurisdicción con la de Úbeda, cruza un arroyo con olivares a los dos lados, deja a la derecha y unos 300 metros los edificios del Cortijo de la Ventilla, entra un arroyo por el lado izquierdo de la Vereda y se incorpora un camino vecinal que proviene del cortijo. Deja al lado derecho una fuente con un abrevadero, linda por el lado derecho la finca de cereal San Pedro, está dentro de la jurisdicción de Arquillos el cortijo de La Sierra, atraviesa otro arroyo con olivares del cortijo de la Sierra a la derecha, enfrente está el Cortijo de San Antolín, termina el camino vecinal que traíamos y se incorpora a otro camino vecinal que procede del cortijo de la Sierra.

Está a la izquierda el cortijo de San Luís y en la margen de la vía pecuaria al mismo lado, un mojón común a los términos de Arquillos, Úbeda y Vilches, entra a tomar la divisoria de Vilches con esta jurisdicción. Deja a la izquierda el Pilar de Santo Tolino, sigue por terrenos de cereal por la izquierda y algunos olivares, al otro lado de la finca San Luís atraviesa el arroyo del Mosco, se inclina un poco a la izquierda y se interna con toda su amplitud en la jurisdicción de Vilches por terrenos de calma de la finca El Comendador.

VP2: Vereda de las Carretas o de Valencia. Anchura legal 20,89 metros. Recorrido en este término unos 15 km. Dirección general de Norte a Sur.

Viene a este término desde el de Vilches por donde llaman Arquillos el Viejo con la carretera de Linares construida sobre la vía pecuaria. Están al lado derecho las ruinas de La Venta, cruza el camino de Vilches a Sabiote, está a la izquierda el cortijo de Arquillos el Viejo y al otro lado el Cortijo Herrero, sigue su recorrido con olivares a la izquierda y terrenos de calma a la derecha, poco más adelante hay olivos por las dos márgenes de la vía pecuaria, deja a la izquierda próximo a la Vereda el cortijo de la Alegría, en las mismas condiciones a la derecha el de La Viña, hay otro cortijo más retirado de la vía pecuaria al lado izquierdo y terreno de labor al mismo lado.

Se interna en el pueblo sin haberse separado de la carretera, atraviesa la carretera de la Carolina a Úbeda, se inclina hacia la derecha dejando al mismo lado El Pósito y al izquierdo, terrenos de calma, se le une el camino vecinal de Porrosillo junto con el cual prosigue su recorrido limitada por terrenos dedicados al cultivo de cereales. Se aparta por la izquierda el camino del Puente, está a la izquierda la balsa de la huerta de Antonio Martínez, entra en los olivares del Plantío de León, va por Las Yeguas, hay unas parcelas de terreno de calma al lado derecho y algo más adelante, en Gilico, la carretera se desprende por la izquierda y la Vereda baja entre olivares para volver a unirse a la carretera en el Puente de la Chorrera.

Pasa también por el puente de Las Navas y a unos 75 metros del mismo, se inclina a la izquierda separándose definitivamente de la carretera. Sigue entre olivares de la Calera de la Cruz, luego por El Tirano y más tarde por la Dehesa del Pollo dedicada al cultivo de cereales. Atraviesa el camino del cortijo de San José, toma la divisoria de la propiedad de Don Juan José Sevilla con la de Don Alejandro de Diego Gómez y al terminar la finca citada en primer término, se une al camino del Cortijo de San José prosiguiendo su recorrido por la Dehesa del Pollo del citado Don Alejandro. Atraviesa un pequeño arroyo que procede del cortijo, deja al lado derecho los edificios del cortijo del Pollo, baja a cruzar el arroyo de los Arrayanes o Bastianillo, sube una cuesta con terrenos propiedad de Don Luís Lasaga a la izquierda, al lado derecho hay unos Zahurdones por donde nuevamente linda por los dos lados la Dehesa del Pollo, deja al lado izquierdo de la vía pecuaria el Abrevadero de la Cañada del Pozo (501), que consiste en un pozo con una superficie de mil doscientos cincuenta metros cuadrados que lo rodea la propiedad de D. Alejandro de Diego Gómez y seguidamente se interna en el Anejo del Porrosillo.

Atraviesa el poblado por la calle del Alcalde Lasaga, al salir del mismo se aparta por la derecha la Senda de la Fuentecilla, sigue entre terrenos de calma con algunas encinas propiedad de Don Alejandro, desciende a cruzar el arroyo de Las Olivillas y poco después el de Fornes, se desprende hacia la izquierda el camino de La Herradura donde hay unas estacas de plantación reciente del mismo propietario Don Alejandro de Diego Gómez y finaliza su finca como lindante con la vía pecuaria. Seguidamente hay una parcela dedicada al cultivo de cereales propiedad de Concepción Saga que también ha sembrado la vía

pecuaria en su totalidad, pasa otras parcelas pequeñas y baja una cuesta para atravesar el Embalse del río Guadalén por donde llaman Vado de la Cabrita. Camina unos trescientos metros paralela al río aguas abajo y tuerce en ángulo recto hacia la derecha y prosigue su recorrido por terrenos de monte bajo de la finca El Esparragal perteneciente a los herederos de Don Mateo Martínez, deja al lado izquierdo de la Vereda el Cortijo del Esparragal y vuelve al término municipal de Vilches por la Loma de la Tiesa y Terriza de la Virgen para unirse a la Cañada Real de Navas de San Juan.

4.- Criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado.

La identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y los ámbitos del hábitat rural diseminado, se ha realizado atendiendo a los criterios establecidos en 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 y la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012.

4.1 Criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.

La Norma 3ª de las Normas Directoras establece los criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos. Las condiciones básicas para que una concentración edificatoria en Suelo No Urbanizable tenga la consideración de Asentamiento Urbanístico a los efectos de lo contenido en el Decreto 2/2012, son las siguientes:

4.1.1 Edificaciones próximas entre sí, que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea), que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En caso de asentamientos residenciales, se tendrá en cuenta su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación de servicios y dotaciones sostenibles:

* Densidad edificatoria inferior a 10 Vdas. /Ha: Deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

* Densidad edificatoria inferior a 5 Vdas. /Ha: No es posible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

4.1.2 Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

4.1.3 En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas, lo que vendrá marcado por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para el caso residencial, cuando la agrupación tenga capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas), que podrá reducirse cuando las viviendas sean

integrables en la ordenación de los núcleos urbanos existentes.

El Ayuntamiento, en la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, incorporará a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal, que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio.

Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los asentamientos urbanísticos que estén consolidados al menos en las dos terceras partes del suelo apto para edificar y estén integrados en la malla urbana.

Los asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

Excepcionalmente, cuando el Plan General de Ordenación Urbanística considere compatible con el modelo urbanístico y territorial del municipio la incorporación de terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos desvinculados de los núcleos existentes como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, será necesario que el grado de consolidación por la edificación en dichos asentamientos sea superior al 50%, y que se cumpla además alguno de los siguientes requisitos:

- a) Posibilitar la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.
- b) Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.
- c) Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.

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

- a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.
- d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos,

inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

e) Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

4.2 Criterios adoptados para la identificación y delimitación de los ámbitos del hábitat rural diseminado.

La Norma 4ª de las Normas Directoras establece los criterios para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. Las condiciones básicas para que un área edificada en Suelo No Urbanizable tenga la consideración de Hábitat Rural Diseminado a los efectos de lo contenido en el Decreto 2/2012, son las siguientes:

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

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

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

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.

4.2.3 Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos:

Los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado deben caracterizarse por poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

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

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

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

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

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

En cuanto a las determinaciones del planeamiento, ejecución de las infraestructuras y servicios y el régimen aplicable para la implantación de nuevas edificaciones en los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y a las edificaciones existentes, será el previsto en los art. 22, 23, 24 y Disposición transitoria tercera del Decreto 2/2.012.

5.- Determinación de los asentamientos urbanísticos.

En el municipio de Arquillos solo se ha localizado un ámbito con cierta concentración de edificaciones en Suelo No Urbanizable con distintos usos (residencial y almacén), que podría ser identificado como asentamiento urbanístico, según los criterios establecidos en este documento. Dicho asentamiento a estudiar es el siguiente:

5.1 Zona Sur, entre las calles Ramón y Cajal y General Riego.





Esta zona constituye la periferia Sur de Arquillos y se erige entre la calle Ramón y Cajal y la calle General Riego, constituyendo una zona no vinculada a explotaciones agrícolas, siendo ocupada con viviendas y edificaciones de almacenaje de escasa antigüedad.

Se localiza a 75 metros de la calle Ramón y Cajal, partiendo de ésta por la prolongación calle Ramón y Cajal (sin urbanizar) y se ramifica en dos partes, una a la derecha y otra a la izquierda de esta prolongación. Cada parte está dividida por un vial sin urbanizar. Estas dos partes constituyen el ámbito a estudiar, separado unos 28 metros del límite del suelo urbano.

Abarca una superficie de 1,40 hectáreas aproximadamente en las que las parcelas edificadas están entre las 20 y 25, arrojando una densidad superior a 15 vdas. /Ha.

La zona posee estructura urbana en cuanto a su morfología y a su capacidad de integración en la estructura urbanística existente, dada su cercana ubicación y su concentración, pero carece de servicios urbanísticos.

Este ámbito genera actividades urbanas, dada su dimensión, siendo integrable en la ordenación del núcleo urbano existente.

Estamos ante una concentración de edificaciones que en su origen (como tal concentración) no se trataba de edificaciones vinculadas al medio rural. Además estamos ante una acumulación de edificaciones muy próximas entre sí, siendo la mayoría adosadas, por lo que resulta sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Este ámbito no se encuentra en ningún espacio natural protegido ni le afecta ninguna vía pecuaria.



VISTA PARTE IZQUIERDA



COMIENZO PARTE IZQUIERDA



COMIENZO PARTE IZQUIERDA



CONTINUACIÓN PARTE IZQUIERDA



VISTA INICIO PARTE DERECHA



COMIENZO PARTE DERECHA



VISTA FINAL PARTE DERECHA



FINAL PARTE DERECHA



VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA



CONTINUACIÓN VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA



CONTINUACIÓN VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA



CONTINUACIÓN VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA



CONTINUACIÓN VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA



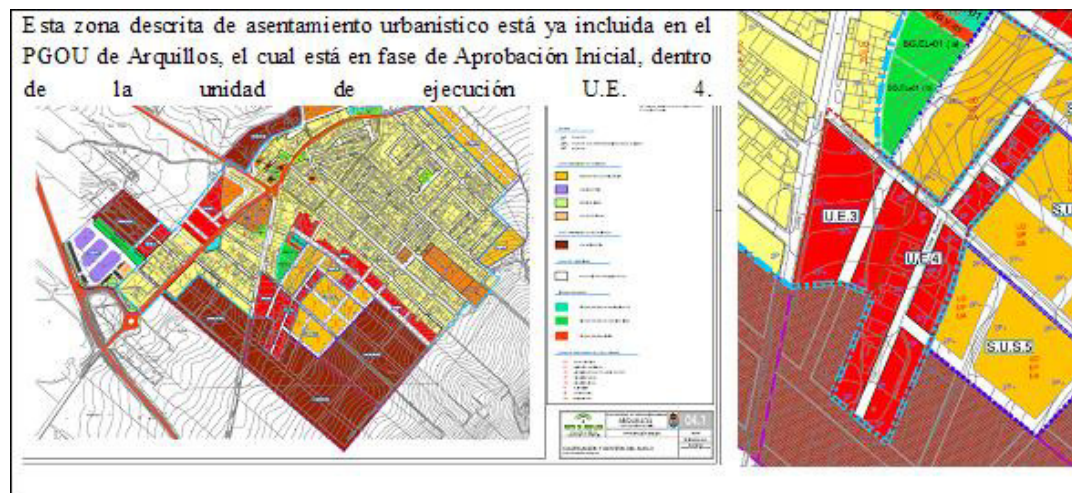
CONTINUACIÓN VISTAS DESDE COMIENZO PARTE DERECHA

Por todas estas características citadas, el ámbito cumple con los criterios para ser identificado como asentamiento urbanístico.

El Decreto 2/2012 aborda la solución del problema de las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable, a través del establecimiento de distintos tipos de vivienda y de su grado de adecuación al ordenamiento jurídico, utilizando el PGOU como instrumento clave para conseguir la regularización.

Los Ayuntamientos, mediante la revisión total o parcial del PGOU, incorporarán a la ordenación urbanística los terrenos de los asentamientos urbanísticos existentes en el Suelo No Urbanizable de su término municipal, que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. Podrán incorporarse como Suelo Urbano No Consolidado, como Suelo Urbanizable o como Suelo Urbanizable no vinculado a núcleo existente (excepcional).

La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos exigirá la posterior implantación en ellos de las dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la categoría de suelo urbano consolidado, así como de las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio.



6.- Determinación de los hábitat rural diseminados.

Teniendo en cuenta los criterios anteriormente expuestos, en el municipio de Arquillos no se han identificado agrupaciones de edificaciones en suelo no urbanizable que deben ser objeto de análisis, a los efectos de poder determinar si se pueden considerar o no como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Por lo tanto, ninguna zona cumple con los criterios adoptados para identificarse y delimitarse como Asentamientos Urbanísticos.

Como conclusión, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente documento, en el municipio de Arquillos se identifican y delimitan los siguientes Asentamientos Urbanísticos:

1.- Zona Sur, entre las calles Ramón y Cajal y General Riego.

7.- Tramitación.

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

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. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

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

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

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

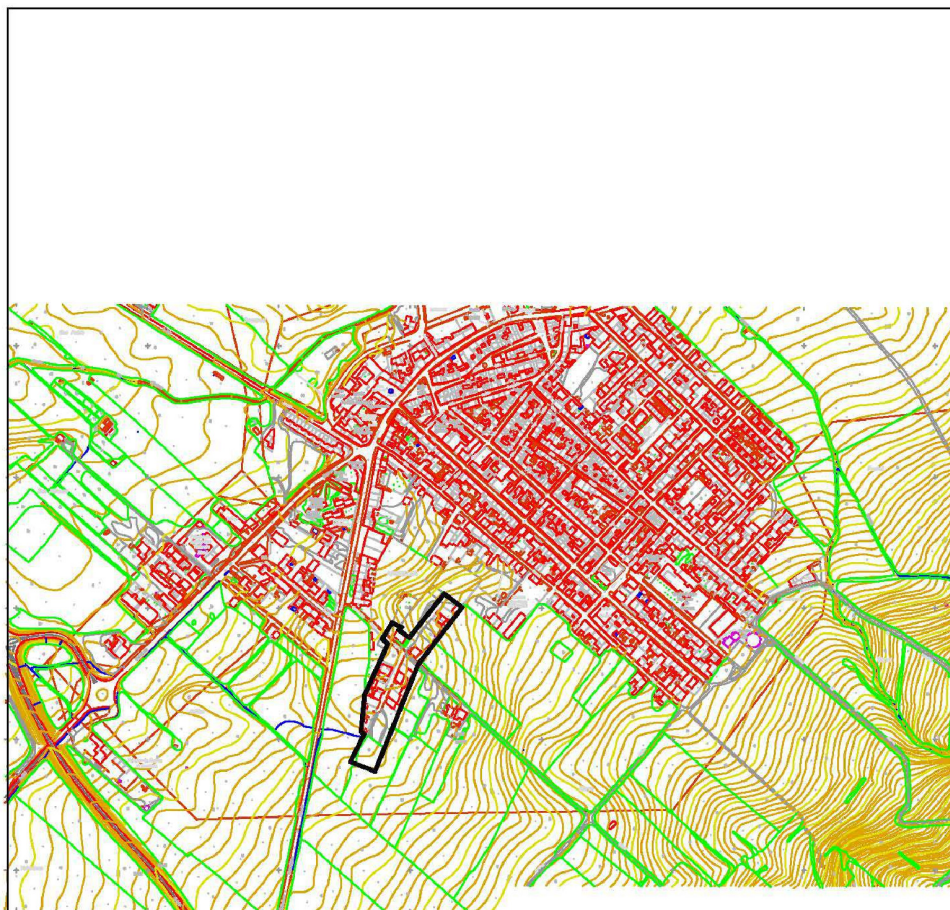
3. Mientras el Avance como Ordenanza Municipal no entre en vigor, no se podrá otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN DE ARQUILLOS Y SU ANEJO EL PORROSILLO.
- 2.- SITUACIÓN DEL ASENTAMIENTO URBANÍSTICO ANALIZADO.
- 3.- UBICACIÓN DE ASENTAMIENTO URBANÍSTICO ANALIZADO RESPECTO AL SUELO URBANO.

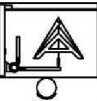


TITULO: AVANCE DE PLANEAMIENTO SOBRE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANISITICOS Y AMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE ARQUILLOS		FECHA: SEPTIE 2016	
SITUACION: TERMINO DE ARQUILLOS (JAEN)			
PLANO:	SITUACION DE ARQUILLOS Y SU ANEJO EL PORROSILLO	Nº 1	E=S/E
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO		FIRMA:	
ARQUITECTO TECNICO: JESUS LLAVERO GONZALEZ			



TÍTULO: AVANCE DE PLANEAMIENTO SOBRE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE ARQUILLOS		FECHA: SEPTIE 2016	
SITUACION: TERMINO DE ARQUILLOS (JAEN)		Nº 2	E=1/8000
PLANO: SITUACION DEL ASENTAMIENTO URBANISTICO ANALIZADO			
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO			
ARQUITECTO TECNICO: JESUS LLAVERO GONZALEZ		FIRMA:	



TITULO:	AVANCE DE PLANEAMIENTO SOBRE DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO, EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE ARQUILLOS	FECHA:	
SITUACION:	TERMINO DE ARQUILLOS (JAEN)	SEPTIE 2016	
PLANO:	UBICACION DE ASENTAMIENTO URBANISTICO ANALIZADO RESPECTO AL SUELO URBANO	Nº 3	E=1/4000
PROMOTOR:	EXCMO. AYUNTAMIENTO		
ARQUITECTO TECNICO:	JESUS LLAVERO GONZALEZ	FIRMA:	

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Arquillos, a 31 de Mayo de 2017.- El Alcalde-Presidente, MIGUEL ANGEL MANRIQUE PEINADO.