

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE GUARROMÁN (JAÉN)

- 4183** *Ordenanza Municipal para la regularización del régimen de edificaciones y asentamiento existentes en Suelo NO Urbanizable del municipio de Guarromán, conforme al artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero.*

Edicto

Don Alberto Rubio Mostacero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guarromán,

Hace saber:

Que transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones, la “Ordenanza Municipal para la regularización del régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable del municipio de Guarromán”, conforme al artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, ha quedado definitivamente aprobada en los siguientes términos:

ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTO EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GUARROMÁN, CONFORME AL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO.

0. INTRODUCCIÓN.

La figura de planeamiento superior vigente en el municipio de Guarromán es sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (en adelante, NNSS) aprobada definitivamente por resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en sesión celebrada el día 29 de enero de 1988. Estas NN.SS no han sido adaptadas parcialmente a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística, el Ayuntamiento formula el presente Avance de planeamiento para la identificación de las edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable de su término municipal. Lo hace al amparo del artículo 4.2 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, Decreto 2/2012), y, con arreglo al mismo, dicho Avance tendrá carácter de Ordenanza Municipal.

Por otra parte, el alcance, contenido documental, tramitación y efectos de la aprobación definitiva del Avance responden a lo dispuesto en el citado Decreto 2/20102 y en 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, 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, Orden). De tal

manera, el Avance tiene el siguiente alcance:

- a) La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. 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.

Asimismo, su contenido documental es el siguiente:

a) Memoria referida a: (1) Las 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 y (2) 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.

b) Planimetría con información gráfica de las siguientes cuestiones:

b.1 Contenido informativo con (1) La delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable y (2) La delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.

Por no existir en el municipio parcelaciones urbanísticas para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, no se ha confeccionado la planimetría correspondiente.

Tampoco hay otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

b.2 Contenido sustantivo con (1) La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por

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

1. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.

En ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística y/o de NNSS parcialmente adaptadas a la LOUA, el suelo no urbanizable del municipio no ha sido adscrito a las categorías de esta clase de suelo tipificadas en el artículo 46 de ésta. No obstante, a esta clase de suelo le afectan las siguientes normas sectoriales de las que se habla en los apartados siguientes.

1.1. NORMAS Y PLANES QUE, CON ARREGLO A LA LOUA, HUBIERAN MOTIVADO LA INCLUSIÓN DE LOS ÁMBITOS A LOS QUE AFECTAN EN LA CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

A.1) *En materia de aguas.* Para cada corriente, el suelo no urbanizable protegido se extiende a las zonas de dominio público, servidumbre y policía definidas en los artículos 2, y 6 del RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. La relación no exhaustiva de las corrientes más importantes es: (1) El arroyo del Áltico en la porción nororiental del término y (2) El río Rumblar en el enclave de Zocueca.

A.2) *En materia de carreteras.* Las carreteras que ocupan suelo no urbanizable dentro del término municipal son:

NÚM.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	TIPO	TITULAR
1	Autovía de Andalucía	A-4	Autovía	Estado Ministerio de Fomento
2	Carretera Nacional IV (trazado antiguo)	N-IVa	Convencional	Estado Ministerio de Fomento
3	Carretera de Linares a Guarromán	A-303	Convencional	Junta de Andalucía. Consejería de Fomento y Vivienda
4	Carretera de Linares a Baños de la Encina	A-6100	Convencional	Junta de Andalucía. Consejería de Fomento y Vivienda
5	Carretera de Guarromán a El Altico	JA-5100	Convencional	Diputación Provincial de Jaén
6	Carretera de Guarromán a Martín Malo	JA-5101	Convencional	Diputación Provincial de Jaén

La autovía A-4 transcurre por las dos porciones del término y las carreteras restantes sólo lo hacen por la porción nororiental.

Los terrenos afectados por estas vías ostentan la categoría de no urbanizables de especial protección por legislación específica, tienen un área estimada en 187,53 Has y se extienden hasta la zona de servidumbre de las carreteras citadas definida por la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado o por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

A.3) *En materia de vías pecuarias.* Las vías pecuarias que discurren por el municipio y sus lugares asociados que, según el Proyecto de clasificación de las vías pecuarias en el término municipal de Guarromán, son:

En la porción nororiental del término (*en adelante, porción 'Guarromán'*):

NÚM.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	DESLINDADO	ANCHO LEGAL (m)
1	Cañada Real de Mesto	23039007	NO	75,22
2	Vereda de Linares	23039005	SÍ	20,89
3	Vereda de la Carolina	23039006	SÍ	20,89
4	Vereda del Puente de Sílex	23039009	NO	20,89
5	Abrevadero del vado de Guarromán	23055506		

En la porción suroccidental del término (*en adelante, porción 'Zocueca'*):

NÚM.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	DESLINDADO	ANCHO LEGAL (m)
1	Cañada Real del Arroyo de la Fresneda	23039001	NO	75,22
2	Cañada Real de Plomeros	23039002	NO	75,22
3	Cañada Real del Paso	23039003	NO	75,22
4	Vereda de Bailén	23039004	NO	20,89
5	Descansadero del Santo	23039501		

Las superficies ocupadas por las vías pecuarias y sus espacios asociados pertenecen a la clase de suelo no urbanizable de especial protección por lo dispuesto en el art. 39.1 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (que desarrolla la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, de ámbito estatal).

A.4) *En materia de montes.* Las superficies ocupadas por los montes inscritos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública.

En la porción '*Guarromán*' del término:

NÚM.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	DESLINDADO	AMOJONADO
1	Dehesa Boyal de Guarromán	JA-70047-AY		

En la porción '*Zocueca*':

NÚM.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA	DESLINDADO	ANCHO LEGAL (m)
1	Corona rústica del embalse de Zocueca	JA-60003-EP		
2	Baldíos de Villanueva	JA-70044-JA		

Los montes de utilidad pública son bienes de dominio público (artículo 12.1 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y pertenecen a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección (Ley 2/1992, Forestal de Andalucía).

A.5) *En materia de protección ambiental.* Las porciones del territorio municipal dentro del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) denominado ES6160008 'Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena'.

Este LIC ha sido declarado también Zona de especial protección de aves (ZEPA) y Zona especial de conservación (ZEC), lo que da idea de la importancia de sus valores ambientales.

A.6) *En materia de patrimonio histórico.* Las zonas de protección de los siguientes bienes incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y situados en el suelo no urbanizable del municipio:

NÚM.	DENOMINACIÓN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	TIPO DE PATRIMONIO
1	Santuario de Zocueca	Bien de Interés Cultural (BIC)	Inmueble

1.2 NORMAS Y PLANES QUE, CON ARREGLO A LA LOUA, HUBIERAN OBLIGADO A INCLUIR LOS TERRITORIOS A LOS QUE SE REFIEREN EN LA CATEGORÍA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

B.1) Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén aprobado definitivamente por Orden de 7 de julio de 1986 del Consejero de Obras Públicas y Transportes (en adelante, PEPMFC). Dicho Plan delimita los siguientes espacios protegidos que ocupan partes del término de Guarromán:

* *Complejo serrano CS-1 'Río Yegüas y Despeñaperros'* cuyos límites en las dos porciones del municipio coinciden prácticamente con los del LIC antes citado ES6160008 'Cuencas del Rumblar, Guadalén y Guadalmena' y

* *Complejo serrano CS-13 'Valdeinfierno'* que ocupa parte de la porción nororiental del municipio.

B.2) Las disposiciones propias de las NNSS de 1988.

El Título V de sus Normas Urbanísticas consta de dos capítulos. El primero de ellos, titulado Normas de suelo no urbanizable en general se divide, además en los apartados titulados Usos del suelo, Parcelaciones urbanísticas, Concepto de 'núcleo de población', Normas para evitar la formación de núcleos de población, Edificaciones permitidas y Actos sujetos a licencia. Como se ve en su enumeración, no contienen determinaciones específicas de protección de esta clase de suelo.

El segundo capítulo establece una división del territorio en lo que denomina zonas específicas que son los espacios afectados por cauces públicos, carreteras, vías pecuarias, etc. así como los incluidos dentro de los complejos serranos citados en el punto anterior que, como se dijo, fueron delimitados en el PEPMFC. Las Normas Urbanísticas remiten, en cada caso, a las medidas de protección señaladas en la legislación de sectorial aplicable que, según la tabla de vigencia actual, es la que se indica a continuación.

2. RESUMEN DE LAS NORMAS QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.

Para cada uno de los espacios protegidos vistos en el apartado anterior, las normas sectoriales de aplicación vigentes en la actualidad son las siguientes:

	DENOMINACIÓN	NORMATIVA DE APLICACIÓN
A.1	Dominio público natural de los cauces públicos de corrientes de agua y sus zonas de servidumbre	RDL 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto
		Refundido de la Ley de Aguas
		RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
A.2	Carreteras	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
		Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
A.3	Vías pecuarias	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (estatal)
		Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el
		Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía
A.4	Montes de dominio público	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
		Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía
A.5	Ámbitos pertenecientes a Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) y Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAs)	Ley 4282007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
A.6	Entornos de los monumentos incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz	Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

	DENOMINACIÓN	NORMATIVA DE APLICACIÓN
B.1	Complejos serranos delimitados en Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén	Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Jaén aprobado definitivamente por Orden de 7 de julio de 1986 del Consejero de Obras Públicas y Transportes
B.2	Ámbitos de protección en suelo no urbanizable establecidos en las NNSS	Título V de las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente

Para cada edificación aislada dentro del suelo no urbanizable, su situación en relación con los espacios protegidos será tomada en cuenta a la hora de determinar su régimen urbanístico (artículos 3, 6, 7 y 8 del Decreto 2/20102).

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

3.1 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DE LIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Según establecen los artículos 2.2.b) del Decreto 2/2012 y la Norma 3.ª del Anexo I de la Orden, los criterios para identificar y delimitar los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio son:

A) Los asentamientos urbanísticos son ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí.

Estas edificaciones han de ser 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 (artículo 2.2.b del Decreto).

Se tendrá en cuenta el grado de proximidad de las edificaciones medida por la densidad edificatoria (resultado de dividir el número de edificaciones entre la superficie en hectáreas de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria). La densidad edificatoria será lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. Por tanto, no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

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

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), la Normativa Directora de la Orden no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis a la vista de las características de implantación de estos usos.

No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

B) Deben poseer estructura urbana.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por

sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

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

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

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

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

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

3.2 CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DE LIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Con arreglo al artículo 21.1 del Decreto 2/2012 y a la Norma 4ª del mismo Anexo I de la Orden, los criterios adoptados en este caso son:

A) 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.

B) Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben de preservarse por contar con características propias de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

C) Deberán ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos. Esto es, han de poseer identidad propia u 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.

D) 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, 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.

E) Deberá existir una relación funcional entre las edificaciones existentes en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes (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 entiende que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Con arreglo a las NNSS actualmente vigentes y a sus modificaciones aprobadas definitivamente, la clasificación del suelo del municipio es la indicada en el plano ING-01 que se adjunta.

En la cartografía de los planes urbanísticos citados aparecen muy claramente delimitados los suelos urbano y urbanizable de la ciudad de Guarromán y del polígono industrial 'Los Llanos'. También están perfectamente definidos los contornos de los ámbitos de suelo urbanizable para uso industrial.

Sin embargo, no ocurre lo mismo con el resto de núcleos urbanos pues las delimitaciones del polígono industrial 'El Guadiel' y los núcleos de Zocueca, Los Ríos, Martín Malo y Casas del Altico aparecen con poco detalle en los planos 01 y 02 de las NNSS. Por tanto, en caso de duda acerca de la clase de suelo sobre la que se ubica una edificación en el entorno inmediato a estos cascos urbanos, se tendrá en cuenta el artículo 45.1 de la LOUA que, por estar incluido en su Título II, es de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que se someta a interpretación y sin perjuicio de la continuación de su vigencia (Disposición transitoria primera de la LOUA).

5. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

5.1 IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA PORCIÓN 'GUARROMÁN' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En la porción 'Guarromán' del término municipal, en la que se asienta su capital, no ha sido identificado ninguna concentración de edificaciones que, con arreglo al Decreto 2/2012 y a la Norma directora para la redacción de los avances previstos en su artículo 4, constituya un asentamiento urbanístico.

5.2 IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA PORCIÓN 'ZOCUECA' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En esta parte del municipio hay dos grandes concentraciones de viviendas unifamiliares situados en los lugares indicados en la figura siguiente, diametralmente opuestos respecto del núcleo urbano de Zocueca.



El situado en el extremo inferior izquierdo es un ámbito de suelo urbanizable (véase el plano INF-01, de clasificación urbanística del término municipal) cuya ordenación corresponde a su plan parcial y, en relación a la cuál, esta Ordenanza no puede establecer disposición alguna.

En la esquina superior derecha aparece otra zona de 20,25 Has en la que hay una gran cantidad de viviendas (42) que, en principio, podrían constituir uno o dos asentamientos urbanísticos. Sin embargo, su densidad edificatoria (resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, delimitada sin tener en consideración la división parcelaria) es de sólo 2,07 viviendas/Ha.

Indica la Norma 3.^a del Anexo I de la Orden de 1 de marzo de 2013 que la densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población.

Según la Norma, el valor calculado de la densidad edificatoria para esta concentración de viviendas está muy por debajo del umbral (5 viv/Ha) por debajo del cuál ella misma establece que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

En consecuencia, esta Ordenanza no identifica asentamiento urbanístico alguno en esta porción del edificio si bien, para las agrupaciones de edificaciones que se determinaran, pueden aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios de conformidad con lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012.

6. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS PERTENECIENTES AL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.



6.1 ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN LA PORCIÓN 'GUARROMÁN' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En esta parte del término No ha sido identificado ningún ámbito que satisfaga los criterios señalados en 3.2 para hacerlo merecedor de ser incluido en esta categoría del suelo no urbanizable.

6.2 ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO EN LA PORCIÓN 'ZOCUECA' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Por el contrario, el ámbito 'El Ventorrillo', de 1,18 Has de extensión y situado en el lugar indicado en los planos adjuntos cumple con las condiciones citadas en 3.2 para ser calificado como parte del hábitat rural diseminado.



Las razones para adoptar esta determinación han sido:

- a) Está formado por edificaciones y viviendas unifamiliares (25 en este caso) que en su origen estuvieron vinculadas a la actividad agropecuaria y al medio rural pues su remota existencia no puede ser explicadas por ninguna otra causa (condición A de las expresadas en 3.2).
- b) Como se aprecia en la planimetría adjunta, se encuentra totalmente desvinculado de los núcleos urbanos y, por tanto, posee identidad propia y una marcada autonomía respecto a los núcleos de población existentes sin que, por su lejanía respecto de ellos, pueda ser integrado en la trama urbana de cualquier núcleo urbano del municipio.
- c) Existe una relación funcional entre las edificaciones existentes que justifica la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes (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.

7. DETERMINACIONES PARA LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

7.1 LIMITACIONES A LA ALTERACIÓN DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En tanto que, por formar parte de la normativa del PGOU, no esté en vigor la ordenación pormenorizada para la conservación, protección y mejora de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado estará prohibida cualquier división, segregación o parcelación (artículo 24.4 del Decreto 2/2012).

7.2 DOTACIÓN DE SERVICIOS PARA LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Sin necesidad de la entrada en vigor del PGOU, la mejora de las infraestructuras y de los servicios se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, correspondiendo el coste de las mismas a las personas propietarias que se beneficien por la actuación, de conformidad con el artículo 143.3 de la LOUA.

7.3 EDIFICACIONES EN ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Con arreglo a la Disposición transitoria tercera del Decreto 2/2012, en tanto que el municipio no cuente con un PGOU, a las edificaciones situadas los ámbitos así identificados en esta Ordenanza les será de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas (artículos 6 y siguientes del mencionado Decreto).

8. EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

8.1 IDENTIFICACIÓN.

Las edificaciones en suelo no urbanizable que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos identificados en los apartados 5 y 7 de esta Memoria quedan identificadas como edificaciones aisladas (artículo 4.3 del Decreto 2/2012).

8.2 CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS SEGÚN SU SITUACIÓN JURÍDICA.

De conformidad con el artículo 3.1 del Decreto 2/2012, las posibles situaciones jurídicas de las edificaciones aisladas son:

A) Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente. En este grupo distinguen estas dos clases:

- a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.
- b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B) Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

- a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.
- b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
- c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

Con arreglo al artículo 3.2 del mismo decreto, se aplicarán los siguientes criterios a las

edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad.

al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

Asimismo, el artículo 3.3 del mismo decreto establece que 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 y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7.

8.3 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS.

Con arreglo a la situación jurídica en la que se encuadren, el régimen urbanístico de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable es el regulado en los siguientes artículos del Decreto 2/2012.

A) Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente reguladas en el artículo 6 transcrito a continuación:

Artículo 6. Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente.

1. Las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que se relacionan en el artículo 1.A) estarán sometidas al régimen establecido por la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de que la Administración deba requerir la legalización de las edificaciones

compatibles con la ordenación urbanística realizadas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, las personas titulares de las mismas deberán solicitar licencia con los requisitos y el procedimiento que se especifican en los artículos 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en su Reglamento de Disciplina Urbanística. La licencia urbanística deberá solicitarse cualquiera que sea el estado de construcción de la edificación y con independencia de que se hayan cumplido o no los plazos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

3. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.

4. Para las edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente que cuenten con licencia urbanística o con la certificación acreditativa a que se hace referencia en el apartado anterior, se podrá conceder la licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con esta ordenación.

B) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación reguladas en el artículo 7 transcrito así:

Artículo 7. Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación.

a) Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a), estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

b) Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.

c) En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34. b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

d) Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de

cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos.

C) Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación reguladas en el artículo 8 transcrito a continuación:

Artículo 8. Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

a) Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado b), serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

b) No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

1. Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

2. Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este 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 las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

d) En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios.

básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

e) Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

f) Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no

procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

g) La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen del fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar.

8.4 PROCEDIMIENTO PARA EL RECONOCIMIENTO DE LA SITUACIÓN DE ASIMILADO A FUERA DE ORDENACIÓN.

El Decreto 2/2012 regula esta cuestión en la Sección 3.^a de su Capítulo II cuyos artículos (9 a 12) se refieren a esta siguientes cuestiones:

Artículo 9. Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento Artículo 10 Inicio del procedimiento.

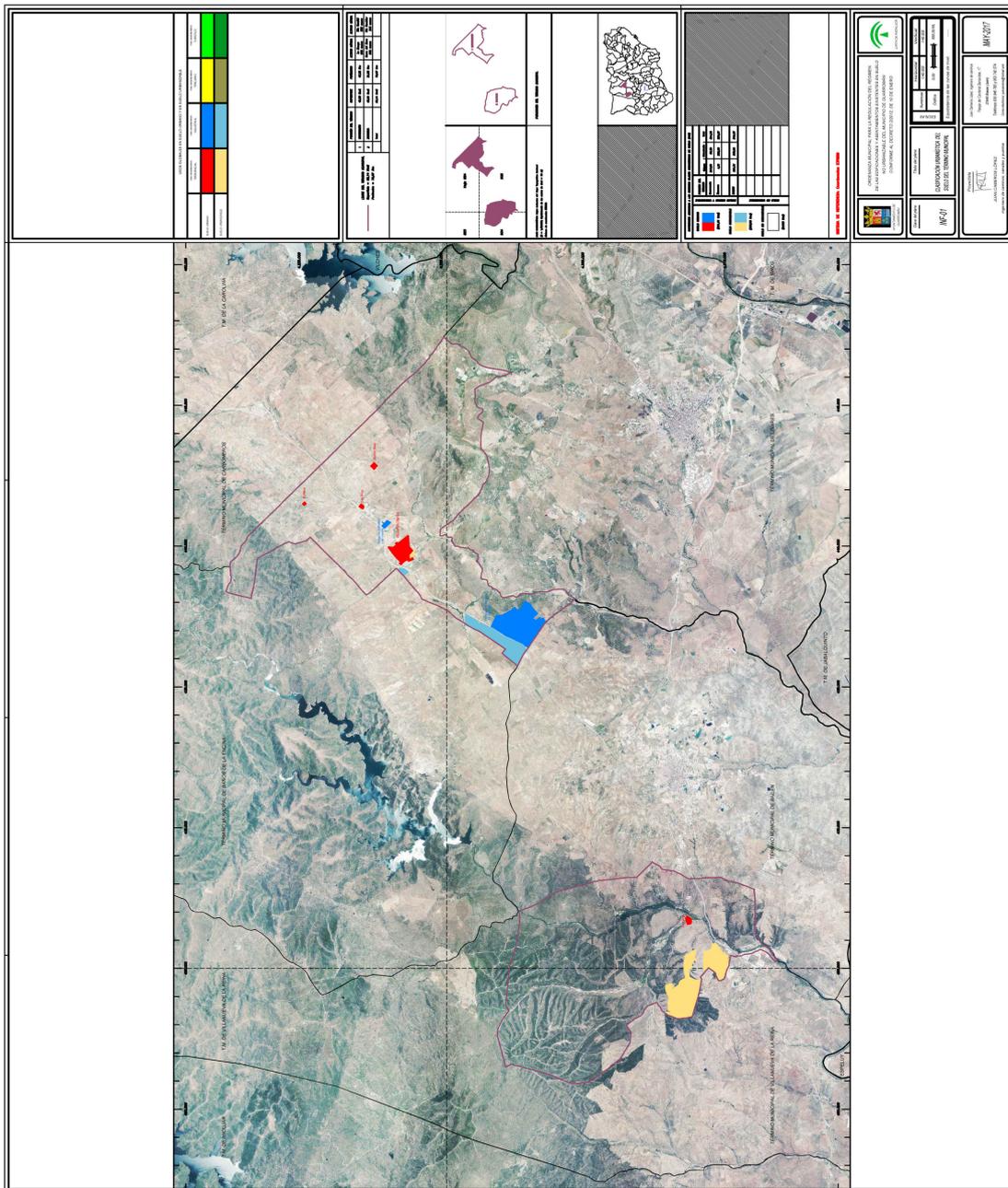
Artículo 11. Instrucción del procedimiento.

Artículo 12. Resolución del procedimiento.

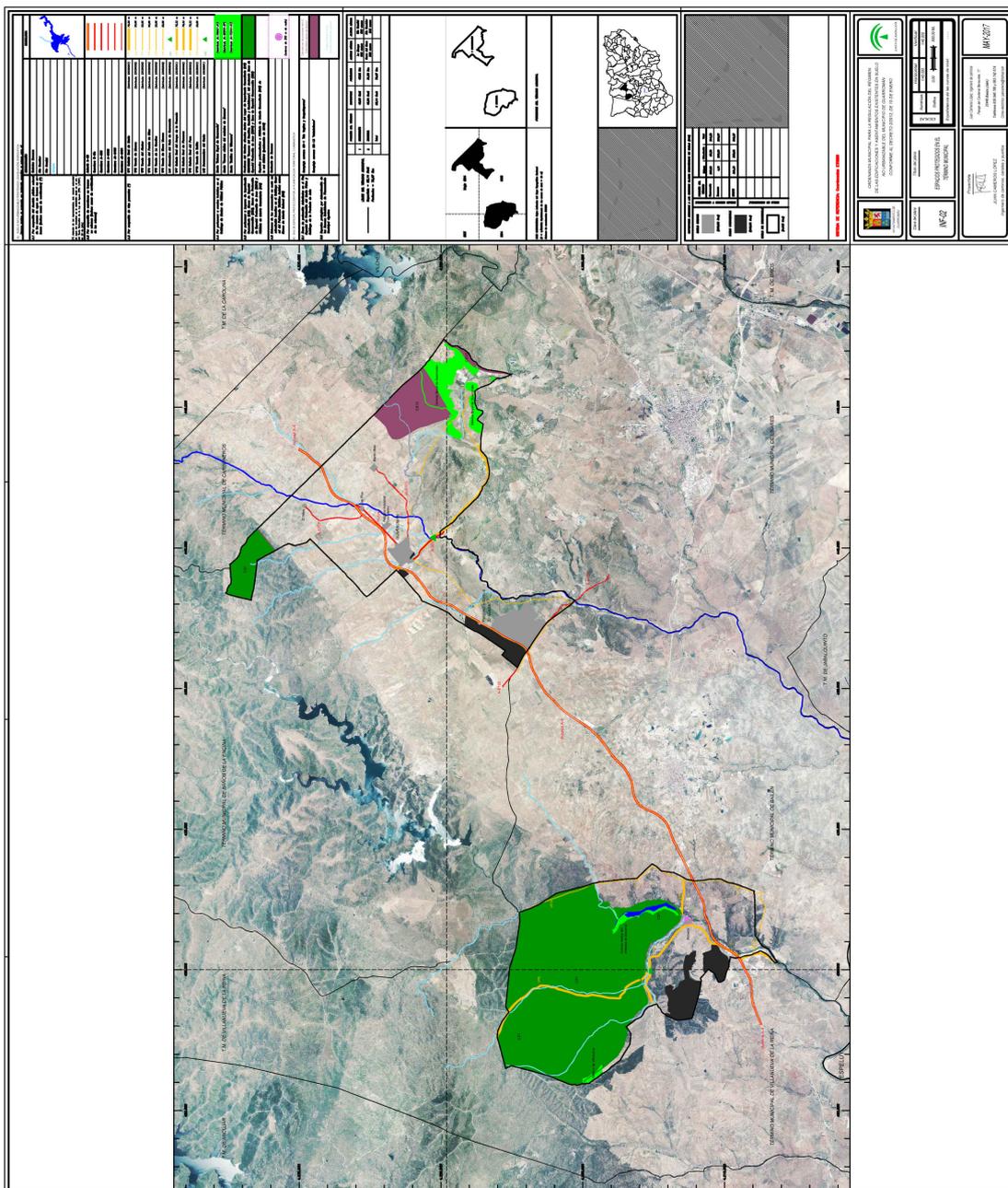
Documento II PLANIMETRÍA.

2.1 PLANOS DE INFORMACIÓN.

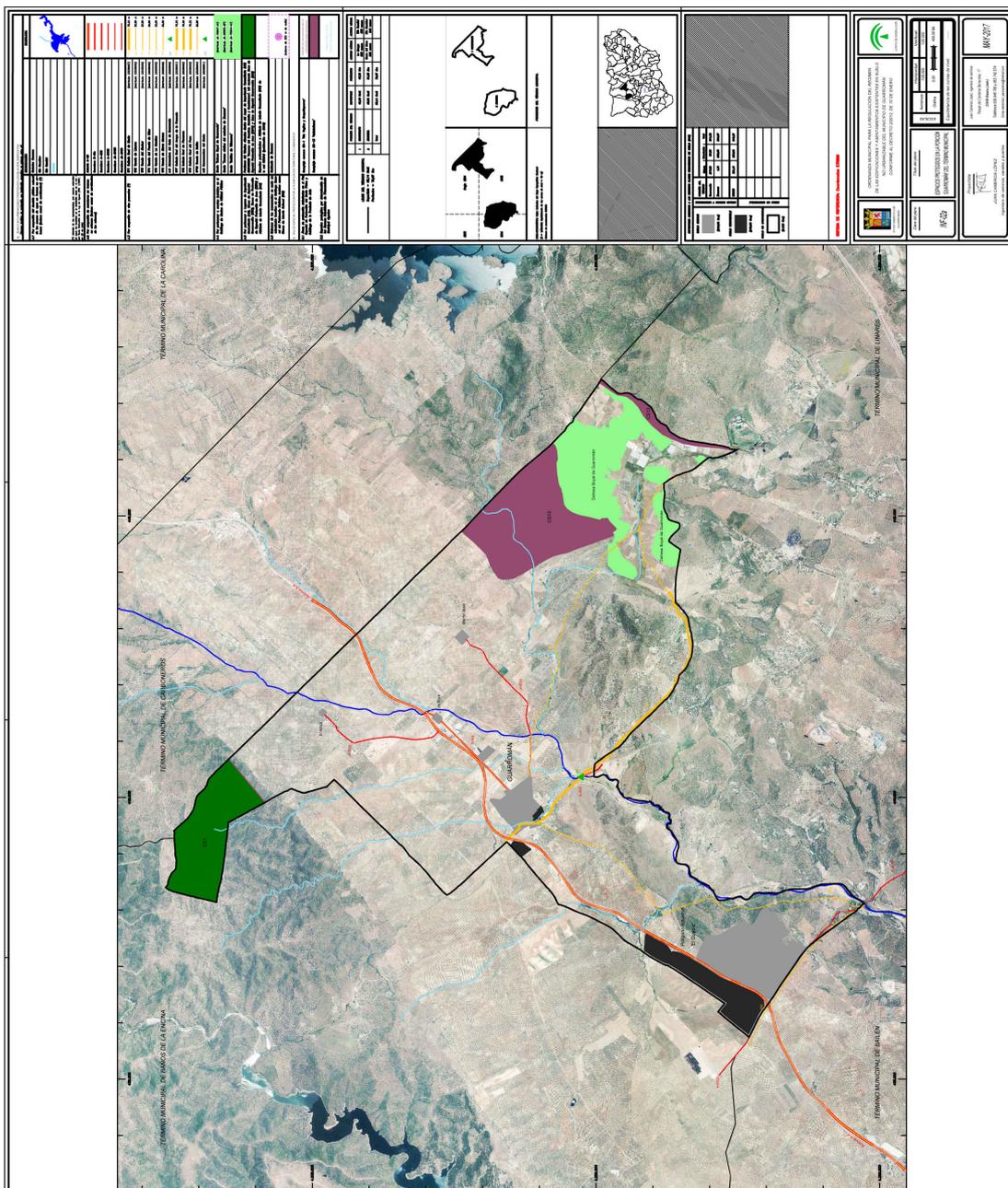
Plano INF-01 CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



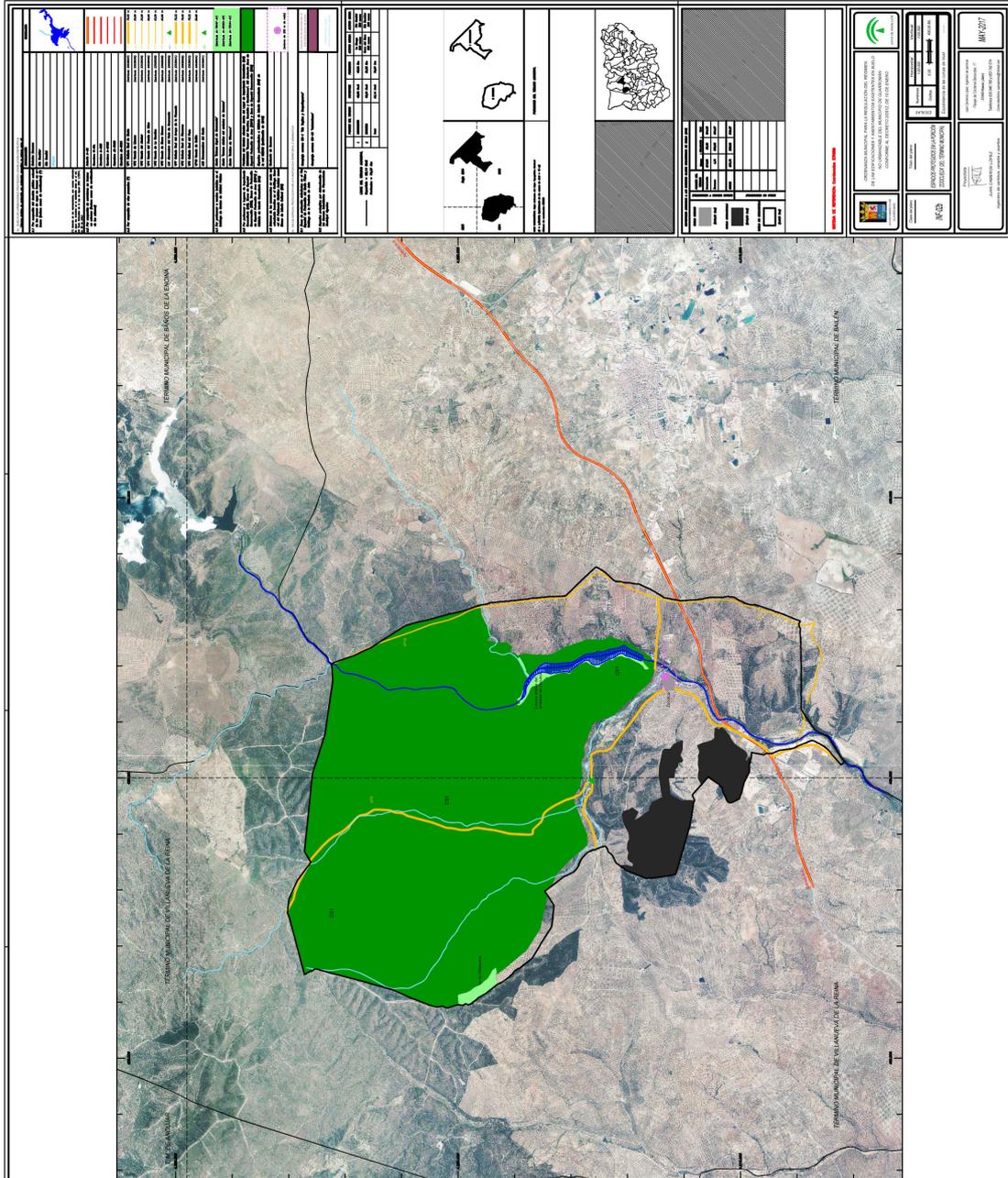
Plano INF-02 ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.



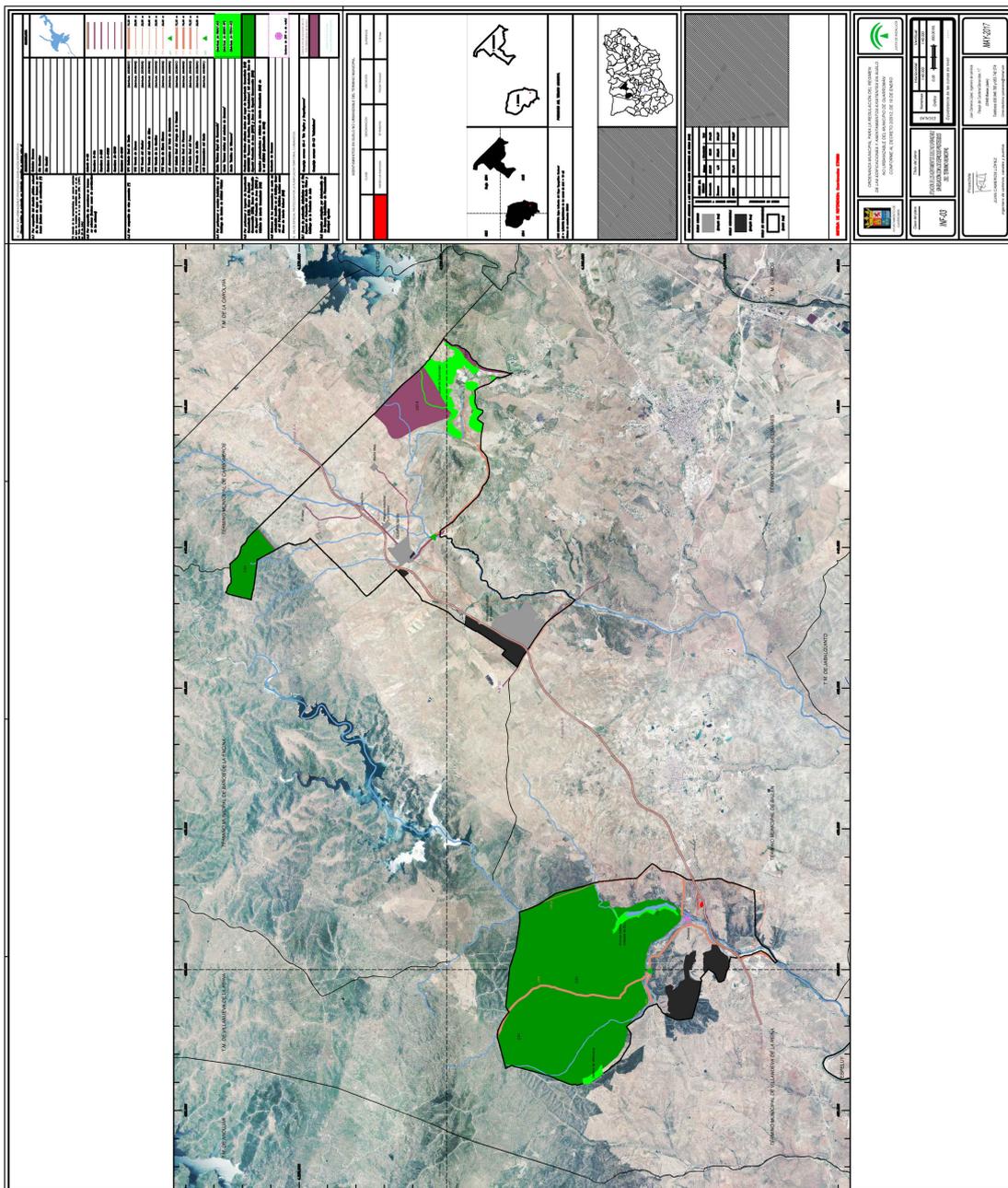
Plano INF-02a ESPACIOS PROTEGIDOS EN LA PORCIÓN 'GUARROMÁN' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



Plano INF-02b ESPACIOS PROTEGIDOS EN LA PORCIÓN 'ZOCUECA' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

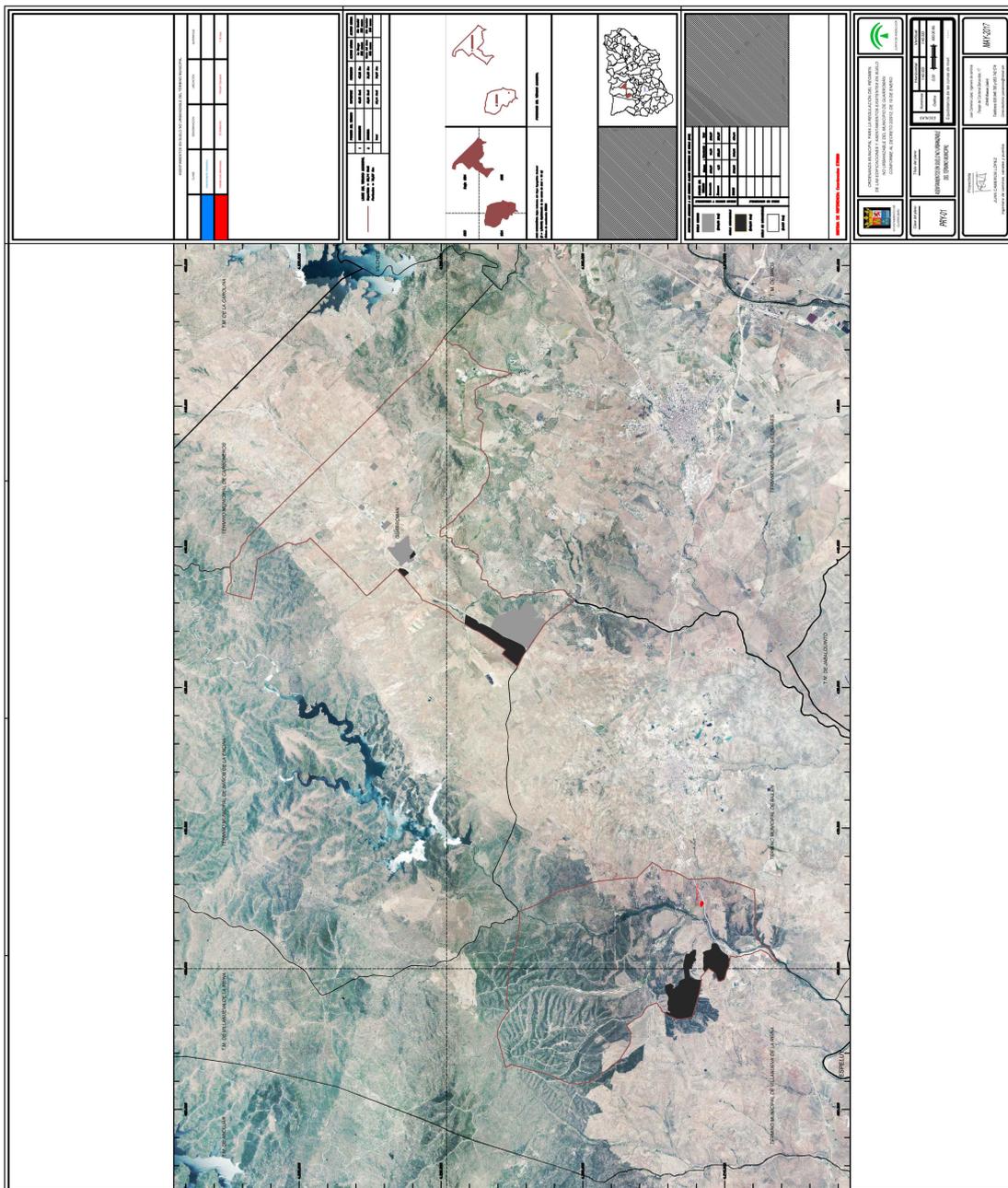


Plano INF-03 SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS IDENTIFICADOS EN RELACIÓN CON LOS ESPACIOS PROTEGIDOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

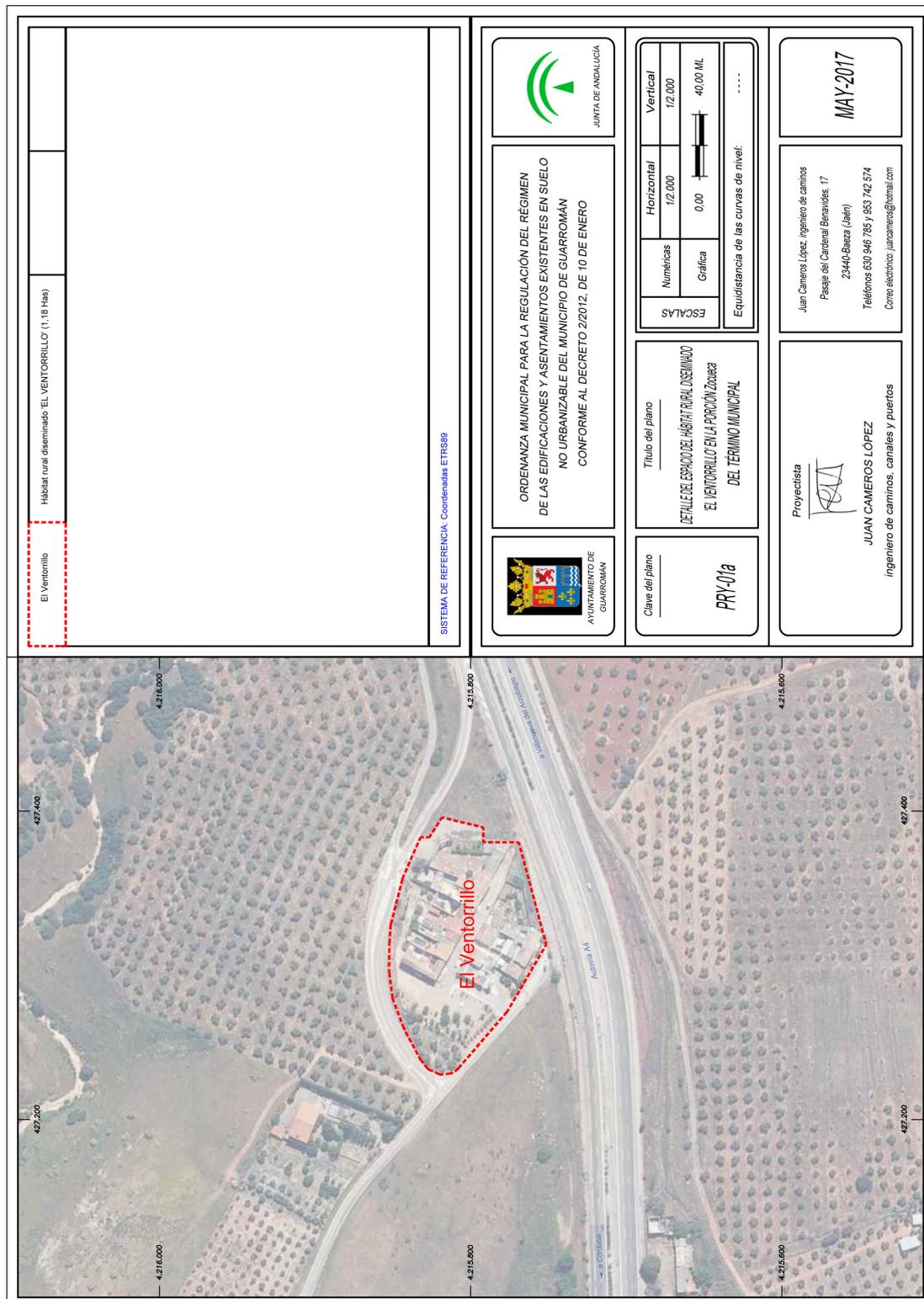


2.2 PLANOS DE PROYECTO.

Plano PRY-01 ASENTAMIENTOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



Plano PRY-1a DETALLE DEL ESPACIO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO *EL VENTORRILLO* EN LA PORCIÓN 'ZOCUECA' DEL TÉRMINO MUNICIPAL.



<p>El Ventorrillo</p>	<p>Habitat rural diseminado 'EL VENTORRILLO' (1,18 Haa)</p>	<p>JUNTA DE ANDALUCÍA</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Vertical</td> <td>1/2.000</td> </tr> <tr> <td>Horizontal</td> <td>1/2.000</td> </tr> <tr> <td>Númericas</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Gráfica</td> <td>40,00 ML</td> </tr> </table> <p>Equidistancia de las curvas de nivel: ----</p>	Vertical	1/2.000	Horizontal	1/2.000	Númericas	0,00	Gráfica	40,00 ML	<p align="center">MAY-2017</p>
Vertical	1/2.000											
Horizontal	1/2.000											
Númericas	0,00											
Gráfica	40,00 ML											
<p>SISTEMA DE REFERENCIA: Coordenadas ETRS89</p>		<p>ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA REGULACIÓN DEL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GUARROMÁN CONFORME AL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO</p>		<p>Juan Cameros López, ingeniero de caminos Pasaje del Cardenal Benavides, 17 23410-Baeza (Jaén) Teléfonos 630 946 785 y 663 742 574 Correo electrónico: juancameros@hotmail.com</p>								
<p>AYUNTAMIENTO DE GUARROMÁN</p>		<p>Título del plano DETALLE DEL ESPACIO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO 'EL VENTORRILLO' EN LA PORCIÓN 'ZOCUECA' DEL TÉRMINO MUNICIPAL</p>		<p>Proyectista JUAN CAMEROS LÓPEZ Ingeniero de caminos, canales y puertos</p>								
<p>Clave del plano PRY-01a</p>												

Guarromán, a 14 de Septiembre de 2017.- El Alcalde, ALBERTO RUBIO MOSTACERO.