

HORNACHUELOS



ANEXO MEMORIA DE ORDENACIÓN DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN S.N.U.

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE HORNACHUELOS

CONSEJERÍA DE MEDIOAMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Hornachuelos no cuenta con la Aprobación del Documento de Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y ámbitos de hábitat rural diseminado en suelo no urbanizable, de acuerdo con el *Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía* (en adelante Decreto 2/2012). Por ello, se procede a tal identificación en el presente Anexo de la Memoria de Ordenación del PGOU.

Por exclusión, las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados, tendrán la consideración de edificaciones aisladas, a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012.

En cuanto al alcance y contenido del presente Anexo, éste se adecua a las determinaciones contenidas en el Decreto 2/2012, tomando como referencia las recomendaciones indicativas y orientativas definidas en las *Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012* (en adelante Normativas Directoras), publicadas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 46, de 7 de marzo de 2013.

1. DEFINICIÓN DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y CRITERIOS PARA SU IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN.

El Decreto 2/2012, en su artículo 2, distingue las edificaciones en el suelo no urbanizable, por su forma de ubicación, definiendo en el apartado 2.b) 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.”

No obstante, son las Normativas Directoras, el documento, que en su NORMA 3ª, desarrolla más extensamente los criterios a tener en cuenta para la identificación y delimitación de los citados asentamientos urbanísticos.

Es por ello, que adoptamos, con carácter general, la definición de los criterios establecidos en la citada NORMA 3ª, teniendo en cuenta que los mismos tienen el carácter de recomendaciones indicativas y orientativas.

En base a esta NORMA 3ª, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el Artículo 2.2.b) del decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación.

1.1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí.

El grado de consolidación se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones existentes por hectárea), la cual 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, sin perjuicio de que para dichas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el art 10.3 del Decreto 2/2012 del 10 de Enero.

En caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación se efectuará teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. De este modo, para densidades edificatorias inferiores a 10 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 considera que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En todo caso la densidad edificatoria propuesta deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse bien por su uso, tipología o grado de consolidación.

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 usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), la Normativa Directora no establece criterios de densidad, pero sí se tendrá en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de lo establecido para los asentamientos residenciales.

1.2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana.

En este sentido, no se exige que el asentamiento urbanístico que se identifique posea ya implantada la estructura urbana, sino, que presente aptitudes adecuadas para su implantación en caso de procederse 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.

1.3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas.

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.

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

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

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el tamaño mínimo de las mismas será el que 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.

2. VALORACIÓN.

El estudio realizado para la detección de la existencia o no de asentamientos urbanísticos en el término municipal de Hornachuelos, se ha centrado, por un lado, en el análisis de las edificaciones existentes en torno a los núcleos urbanos y urbanizables definidos por el Planeamiento Vigente, y por otro, en la detección de fenómenos de parcelación urbanística en el territorio..

2.1. Análisis del entorno de los núcleos urbanos y urbanizables:

La estructura de asentamientos del término municipal de Hornachuelos se constituye como un modelo polinuclear conformado por una serie de núcleos distribuidos en el territorio, distantes entre sí, y cuyo origen viene determinado por diferentes casuísticas, distinguiéndose básicamente, entre el núcleo principal de Hornachuelos y los poblados de colonización.

2.1.1. Análisis del entorno del núcleo principal de Hornachuelos:

El **núcleo principal de Hornachuelos**, donde se concentra la mayor parte de la población, lo constituye el núcleo originario procedente del primer asentamiento poblacional, y los sucesivos crecimientos que han tenido lugar a lo largo de la historia, algunos de ellos con

origen en parcelaciones ilegales surgidas en torno al núcleo, que posteriormente han sido integradas al desarrollo urbano mediante el planeamiento municipal.

Junto al núcleo, y en las zonas de topografía más suave, se aprecia la presencia de edificaciones dispersas que surgen apoyadas en ejes viarios y caminos. Estas edificaciones se concentran principalmente, al sur del núcleo, junto a la zona de Retamales, y al este del polígono industrial de La Vaquera. Las edificaciones localizadas al sur de la zona de Retamales son principalmente de uso residencial, mientras que las existentes al Este del polígono industrial de La Vaquera, son construcciones de escaso valor con uso distinto al residencial.

Según las ortofotos que se adjuntan correspondientes a los años 1.977-1.983, 1.984-1.985, 1.998, 2.001, y 2.010, el origen de este proceso de ocupación del territorio, junto al núcleo de Hornachuelos se remonta, como mínimo al año 1.984 y 1.998, proceso que se ha ido consolidando a lo largo de los años, según se desprende del análisis de las ortofotos de los años sucesivos, de entre las que destaca la del año 2.001, previa a la entrada en vigor de la LOUA, y la del año 2.010, como la más actualizada hasta la fecha.



Ortofoto año 1977 1983. Fuente: www.ideandalucia.es/IDEAvisor. Junta de Andalucía



Ortofotografía año 1.984 1.985. Fuente: www.ideandalucia.es/IDEAvisor. Junta de Andalucía



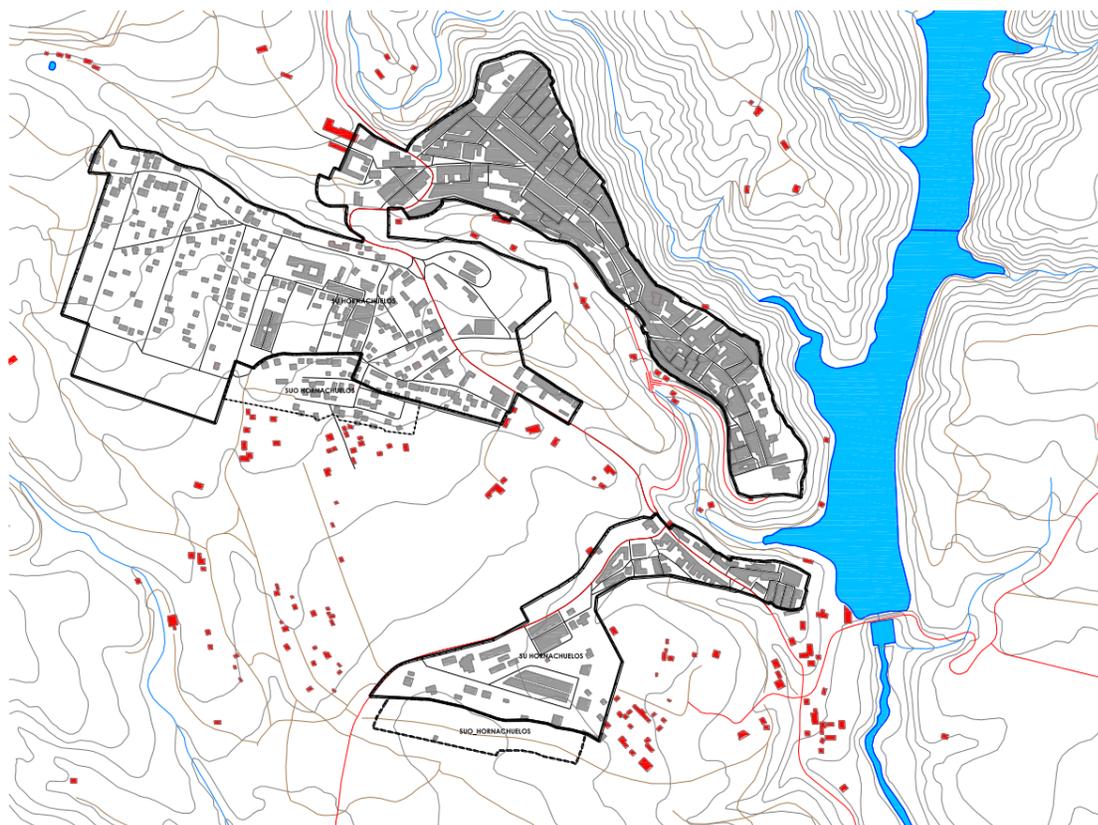
Ortofotografía año 2.001



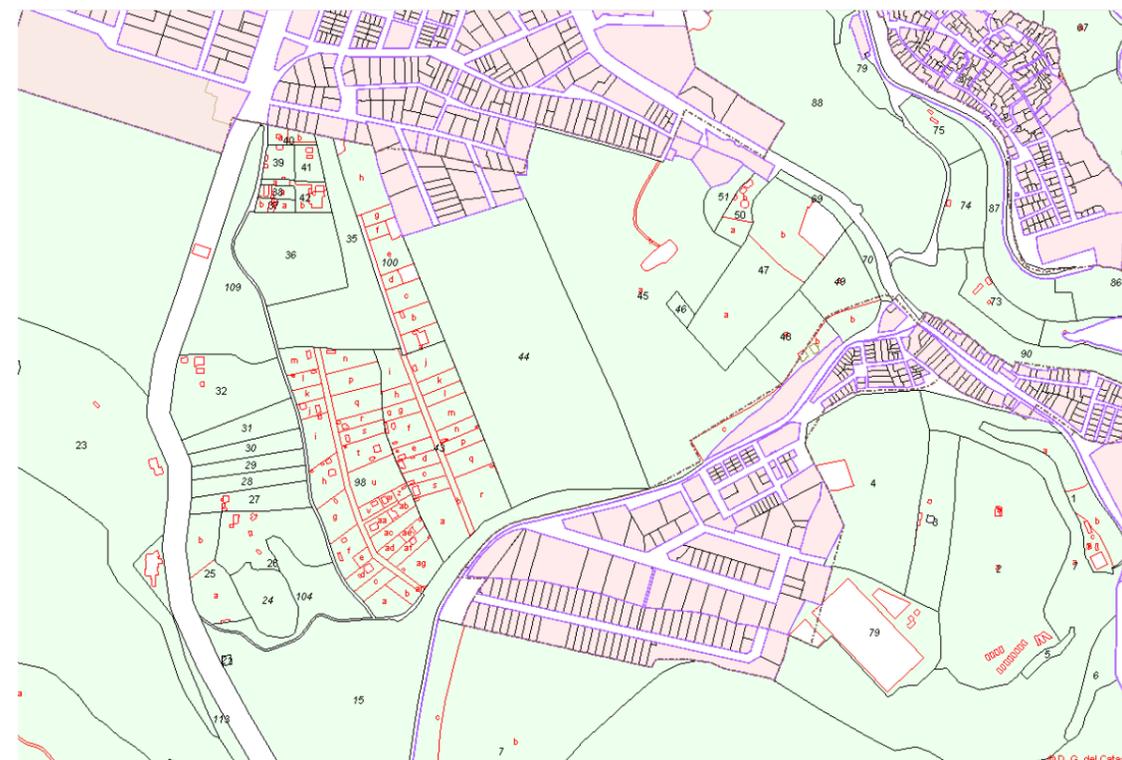
Ortofotografía año 1.998



Ortofotografía año 2.010



Plano de análisis de edificaciones. Núcleo de Hornachuelos



Plano catastral. Fuente: Sede Electrónica Dirección General del Catastro. 2016

Tal como puede apreciarse en la cartografía adjunta, se pueden identificar **cuatro procesos de parcelación** diferenciados por su localización, delimitación, estructura, y uso. El primero, el que surge a mediados de los años 80, apoyado en la continuación de las calles Los Nardos y Las Violetas, que cuenta con una estructura y tipología similar a la existente en el suelo urbanizable, el cual se encuentra a día de hoy prácticamente consolidado. El segundo y tercero, surgen en los años 90, apoyados en caminos existentes y de nueva creación que cruzan el ámbito de norte a sur, con la existencia de viviendas aisladas en parcelas de mayor tamaño. Y el cuarto, el que surge al este del polígono industrial de La Vaquera, con la presencia de edificaciones tipo nave, apoyado en caminos, y en colindancia con el suelo urbano.

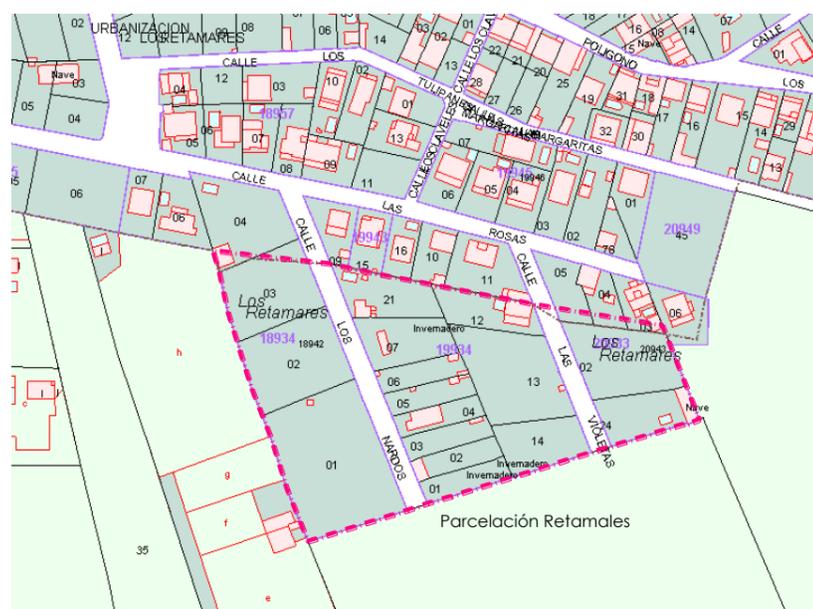
A cada uno de estos procesos se les ha otorgado la siguiente denominación para su identificación y análisis:

- 1_Parcelación Los Retamales.
- 2_Parcelación Oeste Retamales.
- 3_Parcelación Suroeste Retamales
- 4_Parcelación Este polígono industrial La Vaquera.

Para valorar la identificación o no de estos fenómenos como asentamiento urbanístico, se han analizado para cada uno de ellos los parámetros definidos en la NORMA 3ª CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, de las Normativas Directoras, relativos a densidad, estructura urbana, y generación de actividades urbanas

1_Parcelación Los Retamales.

Parcelación que surge a mediados de los años 80, apoyada en la continuación de las calles Los Nardos y Las Violetas, localizada en continuidad con el suelo urbanizable ordenado (SUBO-VIb).



Ámbito y estructura de propiedad de la parcelación Los Retamales.
Fuente: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

En cuanto a los criterios de densidad.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión de unas 2 hectáreas y se encuentra subdividida en 16 parcelas, según información consultada en la Sede Electrónica del Catastro, de las cuales 10 presentan edificaciones, de uso predominante residencial. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de **5 viviendas por hectárea**.

Este dato de densidad es igual al límite establecido por las Normativas Directoras, de 5 viviendas por hectárea, para considerar viable la implantación de servicios y dotaciones comunes, no obstante, por tratarse de una densidad inferior a 10 viviendas por hectárea, en cumplimiento de la citada NORMA 3ª, se deberá justificar 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.

A este respecto, y tal como se ha mencionado anteriormente, la localización de esta parcelación en continuidad con el suelo urbanizable ordenado (SUBO-VIb) con planeamiento aprobado y prácticamente consolidado, hace viable tanto la implantación de dotaciones, como la conexión a los servicios existentes, a excepción de la conexión a la red de saneamiento, al ser la cota de vertido inferior a la de la red existente.

En cuanto a poseer estructura urbana.

La parcelación urbanística Los Retamales es de planta trapezoidal, adaptándose la división parcelaria, más o menos, a los ejes ortogonales definidos por dos de sus lados. Presenta una estructura formada por tres hileras de parcelas adosadas, la central doble, con frente a dos caminos paralelos y dispuestos en continuidad con el viario existente (calles Los Nardos y Las Violetas). El acceso a la parcelación se realiza desde la calle Las Rosas a la que acometen los caminos que estructuran la parcelación.



Ortofotografía PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Las características morfológicas descritas, y su capacidad de integración con la estructura existente, presentan, a nuestro juicio, aptitudes para una posible urbanización, siendo los anchos de viario existentes de unos 10m.

En cuanto a la generación de actividades urbanas.

Según información manejada, la parcelación de Retamales tiene 10 parcelas edificadas con uso predominante residencial, lo que supone una población de 24 habitantes, aplicando una

ratio de 2,4 habitantes por vivienda. En base a lo anterior, y según lo definido en la NORMA 3ª, se considera que esta parcelación no es generadora de actividades urbanas por no tener una población mínima de 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas), no reuniendo por tanto las condiciones necesarias para considerar necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes.

No obstante lo anterior, dicha NORMA 3ª, excepciona del requisito de capacidad poblacional mínima a aquellas agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística del núcleo urbano existente, como es el caso que nos ocupa.

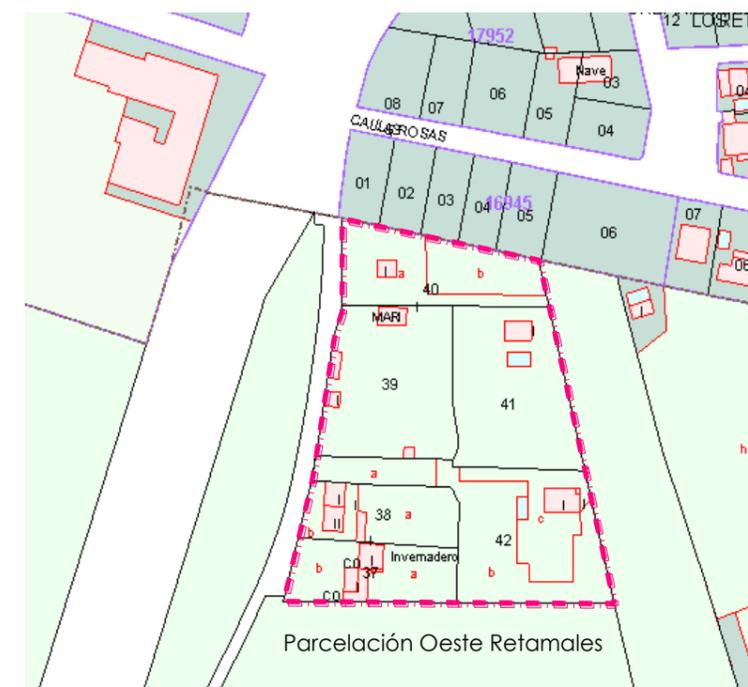
Como resumen, podemos concluir la existencia de una parcelación urbanística en continuidad con la estructura urbana existente, constituida por un ámbito territorial definido, consolidado por edificaciones próximas entre sí, con características morfológicas adecuadas para su urbanización, y cuya localización ofrece la posibilidad de integración en la ordenación urbanística existente, pero con una población insuficiente para demandar servicios y dotaciones comunes (10 viviendas).

PARCELACIÓN	DENSIDAD	ESTRUCTURA URBANA	GENERACIÓN DE ACTIV. URBANAS
Los Retamales	5viv/Ha (=5viv/Ha)	Sí	Excepcionada

Del análisis realizado podemos concluir el cumplimiento conjunto de la totalidad de los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 3ª", para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Hornachuelos, por lo que consideramos **procede** la identificación de la parcelación Los Retamales como asentamiento urbanístico.

2_Parcelación Oeste Retamales.

Parcelación que surge en los años 90, apoyada en el cordel e la Palmilla, y localizada en continuidad con el suelo urbanizable ordenado (SUBO-VIb).



Ámbito y estructura de propiedad parcelación Oeste Retamales
Fuente: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

En cuanto a los criterios de densidad.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión de 1,28 Ha y se encuentra subdividida en 6 parcelas, todas ellas con presencia de edificación, cuatro de ellas con uso residencial, una con uso industrial y otra con uso agrario, según información consultada en la Sede Electrónica del Catastro. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de **3 viviendas por hectárea**.

Este dato de densidad es inferior al límite establecido por las Normativas Directoras, de 5 viviendas por hectárea, para considerar viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

No obstante lo anterior, y en base a lo definido en la NORMA 3ª, por tratarse de una agrupación de viviendas cuya proximidad y estructura la hace integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano, puede reducirse el requisito de densidad edificatoria mínimo, a los efectos de su consideración como asentamiento urbanístico.

En cuanto a poseer estructura urbana.

La parcelación urbanística de Oeste Retamales es de planta trapezoidal, adaptándose la división parcelaria, más o menos, a los ejes ortogonales definidos por el lado inferior, y el eje central. Únicamente uno de los bordes del ámbito ofrece frente a un camino, quedando parte de las parcelas en fondo de saco, o sin acceso.



Ortofotografía PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Dada la morfología descrita, así como la superficie y disposición de las parcelas, no puede afirmarse que el conjunto presente a día de hoy una estructura propiamente urbana, aunque sí podría decirse que la misma presenta aptitudes para implantarla, mediante operaciones de reforma interior, con la apertura de viarios de dimensiones adecuadas, que estructuren los accesos y dotación de servicios.

En cuanto a la generación de actividades urbanas.

Según información catastral manejada, en la parcelación de Oeste Retamales 4 de las 6 parcelas existentes, cuentan con edificación de uso residencial, lo que supone una población de 10 habitantes, aplicando una ratio de 2,4 habitantes por vivienda. En base a lo anterior, y según lo definido en la NORMA 3ª, se considera que esta parcelación no es generadora de actividades urbanas por no tener una población mínima de 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas), no reuniendo por tanto las condiciones necesarias para considerar necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes.

No obstante lo anterior, y en base a lo definido en la NORMA 3ª, por tratarse de una agrupación de viviendas cuya proximidad y estructura la hace integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano, puede reducirse el requisito de capacidad poblacional mínima, a los efectos de su consideración como asentamiento urbanístico.

Como resumen, podemos concluir la existencia de una parcelación urbanística limítrofe con la estructura urbana existente, cuya proximidad y estructura la hace integrable en la

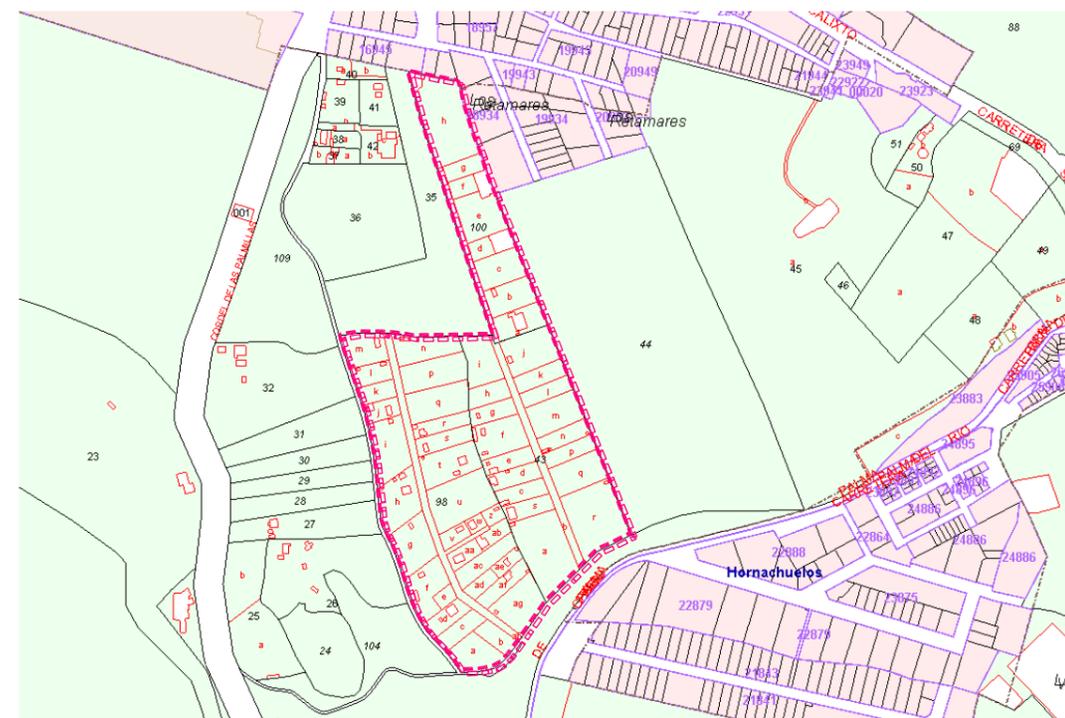
ordenación urbanística del núcleo urbano, y sin la existencia de una estructura propiamente urbana, pero con aptitud para implantarla.

PARCELACIÓN	DENSIDAD	ESTRUCTURA URBANA	GENERACIÓN DE ACTIV. URBANAS
Oeste Retamales	Excepcionada	No	Excepcionada

En este sentido, y dado que, aun cuando no se cumplen en su integridad los parámetros descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 3ª", para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Hornachuelos, en base a las excepciones realizadas por la propia NORMA 3ª, consideramos que **procede** la identificación de la parcelación de Oeste Retamales como asentamiento urbanístico.

3 Parcelación Suroeste Retamales

Parcelación que surge en los años 90, apoyada en caminos existentes y de nueva creación, localizada entre el suelo urbanizable ordenado SUBO-VIb, y el polígono industrial La Vaquera.



Ámbito y estructura de propiedad parcelación Suroeste Retamales
Fuente: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

En cuanto a los criterios de densidad.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión de 12,53 Ha y se encuentra subdividida en 3 parcelas catastrales, las cuales a su vez se subdividen en 55 subparcelas, la mayoría con

presencia de edificación, computándose la existencia de 18 viviendas, siendo el resto de edificaciones de uso almacén y deportivo, según información consultada en la Sede Electrónica del Catastro. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de **1,4 viviendas por hectárea**.

Este dato de densidad es inferior al límite establecido por las Normativas Directoras, de 5 viviendas por hectárea, para considerar viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Aun cuando la parcelación objeto de análisis se localiza en las inmediaciones del núcleo urbano de Hornachuelos, no puede afirmarse que se trate de una agrupación de viviendas cuya proximidad y estructura la hagan integrable en la ordenación urbanística del núcleo urbano, no siéndole, por tanto, aplicable la exención contemplada en la NORMA 3ª sobre la reducción del requisito de densidad edificatoria mínima.

En cuanto a poseer estructura urbana.

La parcelación urbanística de Suroeste Retamales es de planta irregular, aunque sensiblemente rectangular, adaptándose la división parcelaria, más o menos, a los ejes ortogonales definidos por los lados laterales de mayor longitud. Las parcelas se disponen adosadas, estructuradas en tres hileras longitudinales, siendo la central doble, y dando frente a dos caminos de unos 9 metros de ancho, desde los que se organiza el acceso. El acceso a la parcelación se realiza desde el Cordel de las Palmillas, terminando los caminos interiores de la parcelación en fondo de saco.



Ortofotografía PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Las características morfológicas descritas, aun cuando no son propiamente urbanas, sí presentan, a nuestro juicio, aptitudes para implantarla, mediante operaciones de reforma interior, que aseguren una adecuada integración con la estructura urbana.

En cuanto a la generación de actividades urbanas.

Según información catastral manejada, en la parcelación de Suroeste Retamales existen 18 edificaciones de uso residencial, lo que supone una población de 44 habitantes, aplicando una ratio de 2,4 habitantes por vivienda. En base a lo anterior, y según lo definido en la NORMA 3ª, se considera que esta parcelación no es generadora de actividades urbanas por no tener una población mínima de 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas), no reuniendo por tanto las condiciones necesarias para considerar necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Así mismo, y tal como se ha mencionado en el apartado de "densidad", no procede la aplicación de la exención contemplada en la NORMA 3ª, en cuanto a la reducción del requisito de capacidad poblacional mínima.

Como resumen, podemos concluir la existencia de una parcelación urbanística en las inmediaciones del núcleo urbano, constituida por un ámbito territorial definido, consolidado por edificaciones cuyo grado de proximidad no hace sostenible la implantación de servicios y

dotaciones comunes, con la existencia de una estructura que podría integrarse en la trama urbana, pero con una población insuficiente para demandar servicios y dotaciones comunes (18 viviendas).

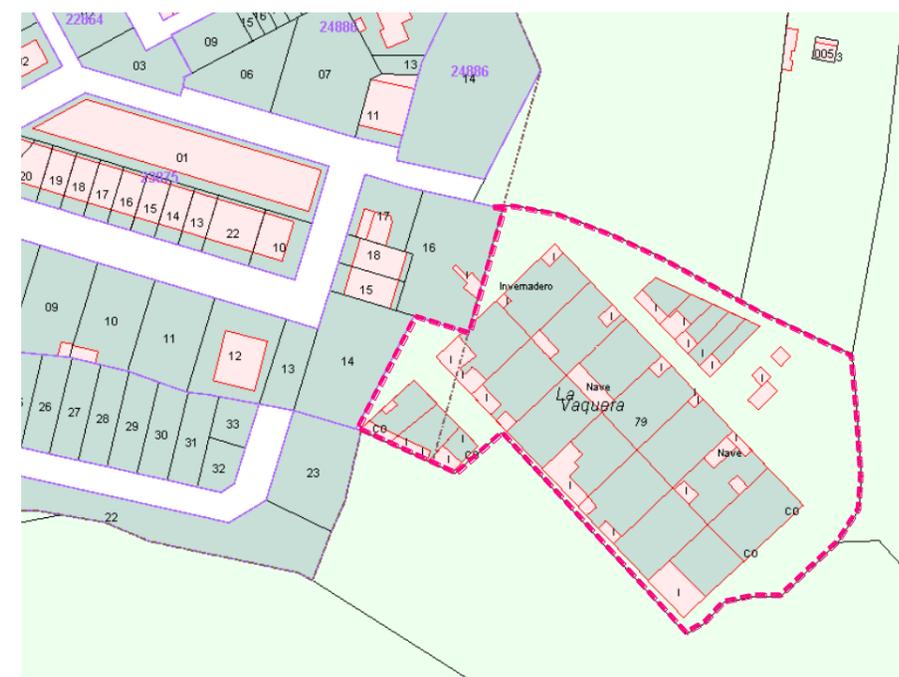
PARCELACIÓN	DENSIDAD	ESTRUCTURA URBANA	GENERACIÓN DE ACTIV. URBANAS
Suroeste Retamales	1,4 viv/Ha (<5viv/Ha)	Sí	No

Así mismo, según información obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, gran parte de los suelos de la parcelación mantienen un uso agrario de cultivos de olivos (regadío) y labor (secano), destinándose la mayoría de las edificaciones presentes en la parcelación a uso de almacén.

En este sentido, y dado que únicamente se cumple uno de los parámetros descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 3ª", para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **no procede** la identificación de la parcelación de Suroeste Retamales como asentamiento urbanístico, considerándola en consecuencia como agrupación de edificaciones aisladas.

4_Parcelación Este polígono industrial La Vaquera.

Parcelación que surge en los años 90, localizada al Este del polígono industrial de La Vaquera, en continuidad con el suelo urbano.



Ámbito y estructura de propiedad parcelación Este polígono industrial La Vaquera
Fuente: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

En cuanto a los criterios de densidad.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión de 2,83 Ha y coincide con una única parcela catastral que se subdivide en 23 subparcelas, 19 de ellas con presencia de edificación, de las cuales no hay datos en la oficina virtual del Catastro. Según puede apreciarse en la ortofoto adjunta, se trata de edificaciones tipo nave, cuyo uso se presupone vinculado a la actividad industrial de la zona. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de **6,7 edificaciones por hectárea**.

En base a lo definido por la NORMA 3ª para los usos industriales, como es el caso, no se establecen criterios de densidad, siendo ésta objeto de análisis por cada Ayuntamiento, a la vista de las características de implantación de estos usos. La parcelación que nos ocupa se localiza en continuidad con el polígono industrial de La Vaquera y su posterior ampliación en suelo urbanizable ordenado, a los que se les ha calculado una potencial densidad edificatoria de 5,34, y 12,67 parcelas edificables por hectárea, respectivamente, teniendo en cuenta la división parcelaria catastral. En base a lo anterior, podemos afirmar que la densidad edificatoria de la parcelación, de 6,7 edificaciones por hectárea, se encuentra comprendida entre las características propias de implantación del uso industrial en la zona, lo que unido a su localización en continuidad con la estructura urbana existente, hace que se estime viable la implantación de servicios y dotaciones.

En cuanto a poseer estructura urbana.

La delimitación de la parcelación urbanística Este polígono industrial La Vaquera es de planta irregular, coincidiendo sus límites con la parcela catastral, presentando una subdivisión parcelaria de planta rectangular, formada por tres hileras longitudinales, la central de mayor entidad con parcelas adosadas por tres de sus lados, dando frete a dos caminos distribuidores. El acceso a la parcelación se realiza desde el viario urbano del polígono industrial, al que acometen los caminos interiores de unos 3,5 y 10 metros.



Ortofotografía PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Las características morfológicas descritas, y su capacidad de integración con la estructura urbana existente, presentan, a nuestro juicio, aptitudes para una posible urbanización.

En cuanto a la generación de actividades urbanas.

En base a lo definido en la Norma 3ª, apartado 3, en el caso de agrupaciones de edificaciones con uso distinto del residencial, como es el caso, el Ayuntamiento deberá establecer el tamaño mínimo, de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes. En este sentido, la entidad de la parcelación que nos ocupa, en comparación con el polígono industrial

adyacente, se estima suficiente para generar una actividad propiamente urbana, y en consecuencia demandar dotaciones y servicios comunes.

Como resumen, podemos concluir la existencia de una parcelación urbanística de uso industrial o terciario, limítrofe con la estructura urbana existente, constituida por un ámbito territorial definido, consolidado por edificaciones próximas entre sí, con la existencia de una estructura que podría integrarse en la trama urbana, y con una entidad suficiente para generar una actividad propiamente urbana.

PARCELACIÓN	DENSIDAD EDIFICATORIA	ESTRUCTURA URBANA	GENERACIÓN DE ACTIV. URBANAS
Este polígono industrial La Vaquera	6,7 edif./Ha	Sí	Sí

En este sentido, y dado que se cumplen conjuntamente la totalidad de los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 3ª", para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **procede** la identificación de la parcelación Este polígono industrial La Vaquera como asentamiento urbanístico de uso industrial o terciario.

2.1.2 Análisis del entorno de los Poblados de Colonización y secundarios:

Hornachuelos cuenta con cuatro **Poblados de Colonización**, los cuales surgen en los años 60 del siglo XX, y se caracterizan por ser núcleos ligados a la explotación agraria del suelo, resultado de una "Actuación de colonización" planificada por el Ministerio de Agricultura para la zona regable del Bembézar. Estos poblados mantienen en gran medida su forma y emplazamiento original, no habiéndose producido ningún fenómeno de dispersión de la edificación en su entorno, tal como puede apreciarse en los planos de análisis de las edificaciones realizados para tal fin y ortofotos adjuntas.

Poblado del Bembézar



Plano de análisis de edificaciones.

Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

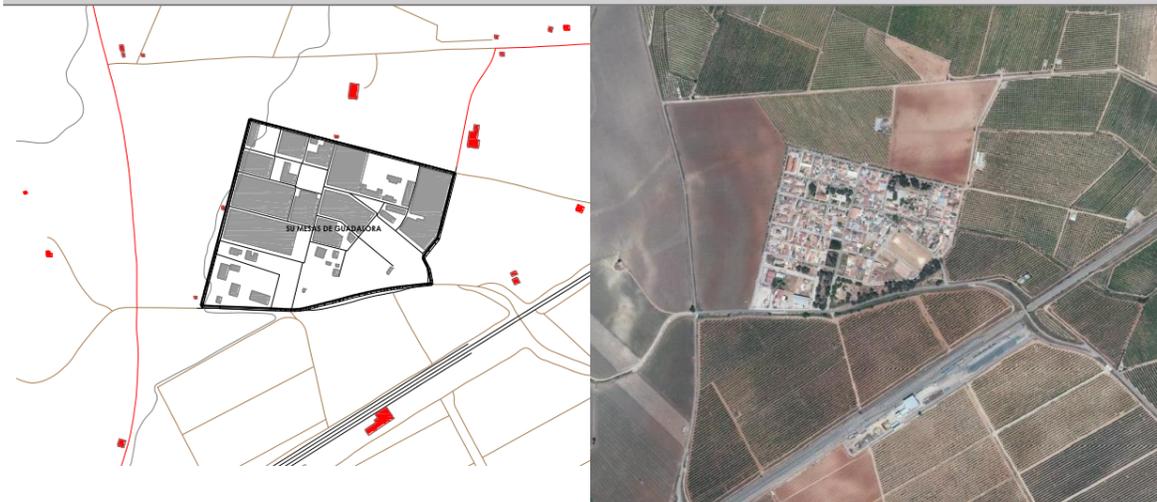
Poblado de Céspedes



Plano de análisis de edificaciones.

Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

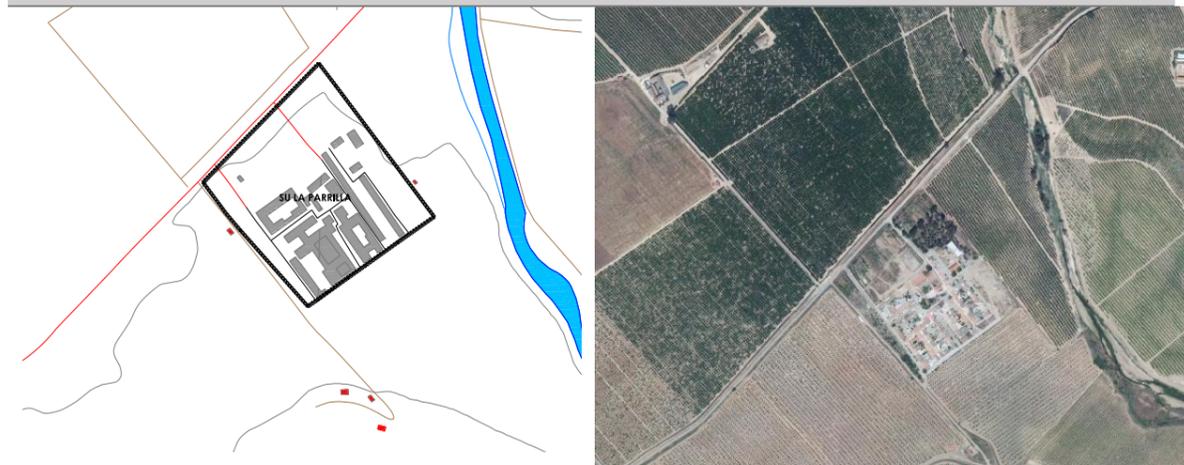
Poblado de Mesas de Guadalora



Plano de análisis de edificaciones.

Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

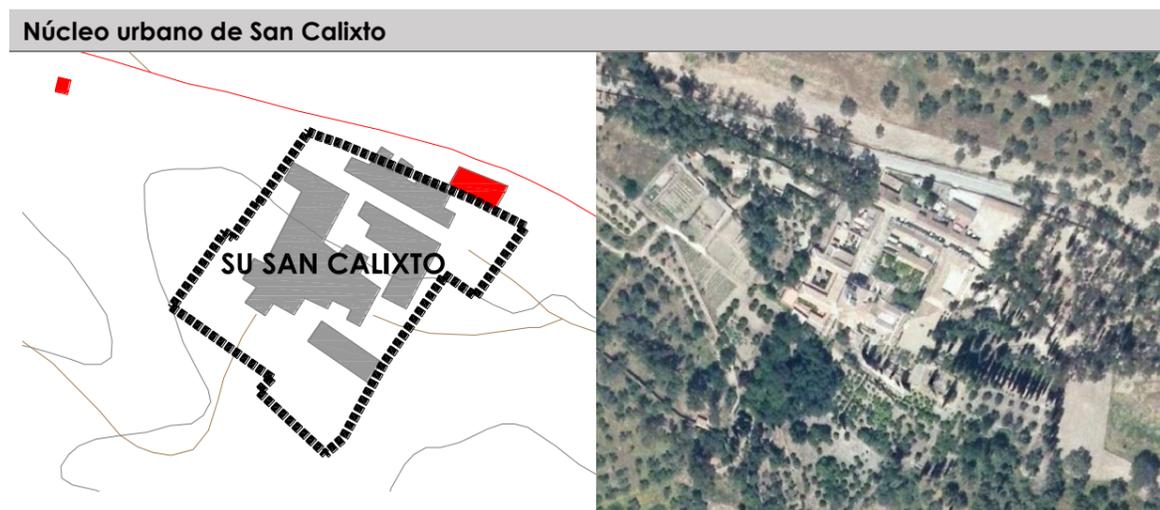
Poblado de La Parrilla



Plano de análisis de edificaciones.

Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Hornachuelos cuenta así mismo, con el núcleo urbano de **San Calixto**, procedente de la implantación de una Comunidad Religiosa, en cuyo entorno tampoco se ha detectado la presencia de fenómenos de dispersión de la edificación.



Plano de análisis de edificaciones.

Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Por último, en el ámbito de **El Acebuchal**, suelo urbanizable procedente de la regularización de una parcelación ilegal que comparte el término municipal de Palma del Río y Hornachuelos, tampoco se detecta la presencia de fenómenos de dispersión de la edificación en su entorno.

2.2. Análisis del territorio.

Del estudio del suelo no urbanizable del término municipal de Hornachuelos, se detecta la existencia de una parcelación urbanística con presencia de edificaciones de uso residencial denominada Dehesa Vieja o Pajares. Esta parcelación se localiza al suroeste del núcleo de Hornachuelos, del que dista 11,5 Km. aproximadamente, cercana al límite con Palma del Río. Se trata de una parcelación destinada a viviendas de segunda residencia, cercana a la presa de Derivación del Retortillo, en la antigua Hacienda de los Pajares. Su acceso se efectúa por un camino privado que conecta con la carretera de Palma del Río a Hornachuelos.

Según información aportada por los propietarios de la parcelación, ésta tiene su origen en el año 1.981, procediéndose a la segregación de 90 parcelas.

Esta parcelación aparece así mismo recogida en el Inventario de Parcelaciones Urbanísticas en el Suelo No Urbanizable de Andalucía, realizado por la Junta de Andalucía, cuya actualización a 2.003, únicamente detecta esta parcelación urbanística en Hornachuelos, la cual aparece identificada con el código 140360. Según la ficha descriptiva de la misma, de la cual se adjunta copia en el Anexo I, esta parcelación se inicia en el año 1.980.

Dado que los datos contenidos en la citada ficha se refieren al año 2.003, para el análisis de la parcelación utilizaremos los datos obtenidos de la cartografía manejada, así como los datos que obran en la Sede Electrónica del Catastro, por ser éstos más actualizados.

En cuanto a la clasificación urbanística de estos suelos, el Planeamiento Vigente constituido por la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, aprobada definitivamente con fecha 14 de enero, clasifica los suelos ocupados por la parcelación Dehesa Vieja o Pajares, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, Espacio protegido Complejo Serrano CS-19, identificado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba.

Para valorar la identificación o no de esta parcelación como asentamiento urbanístico, se han analizado los parámetros definidos en las Normativas Directoras, en base a los cuales detectamos lo siguiente:

En cuanto a los criterios de densidad.

El ámbito de esta parcelación tiene una extensión de unas 30 hectáreas y se encuentra subdividida en 88 parcelas, según información consultada en la oficina virtual del Catastro, de las cuales 76 están edificadas. De estos datos, se obtiene una densidad edificatoria de **2,53 viviendas por hectárea**. Este dato de densidad es por tanto inferior al límite establecido por las Normativas Directoras, de 5 viviendas por hectárea, para considerar viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.



Estructura de la propiedad. Fuente: Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro

En cuanto a poseer estructura urbana.

La parcelación urbanística Dehesas Viejas es de planta cuadrangular, adaptándose la división parcelaria, más o menos, a los ejes ortogonales definidos por el ámbito de la parcelación. Su morfología se compone de una hilera perimetral al ámbito, de parcelas con frente a viario, y manzanas en su interior constituidas por agrupaciones de parcelas, con viario perimetral. El acceso se realiza desde un único punto, que conecta con la CO-5310 a Palma del Río, terminando el viario interior de la parcelación en fondo de saco.



Ortofoto Marzo 2007. Fuente: Ecourbe.

Las características morfológicas descritas, y que pueden observarse en la planimetría adjunta, presentan, a nuestro juicio, aptitudes para una posible urbanización, siendo los anchos de viario existentes de unos 9m.

En cuanto a la generación de actividades urbanas.

Según información manejada, la parcelación urbanística de Dehesas Viejas tiene 76 parcelas edificadas con uso predominante residencial, lo que supone una población de 182 habitantes, aplicando una ratio de 2,4 habitantes por vivienda. En base a lo anterior, se

considera que esta parcelación es generadora de actividades urbanas, constatándose así mismo, la necesidad de implantar servicios y dotaciones comunes.



Vuelo. Fuente: Ecourbe.

Como resumen, podemos concluir la existencia de una parcelación urbanística aislada de los núcleos urbanos que conforman el término municipal de Hornachuelos, constituida por un ámbito territorial definido, consolidado por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con características morfológicas adecuadas para su urbanización, y una población suficiente para demandar servicios y dotaciones comunes (entre 60 - 100 viviendas), pero con escasa densidad (<5viv./Ha), como para considerarse viable la implantación de los mismos.

PARCELACIÓN	DENSIDAD	ESTRUCTURA URBANA	GENERACIÓN DE ACTIV. URBANAS
Dehesa Vieja o Pajares	2,53 viv/Ha (<5viv/Ha)	Sí	Sí

En este sentido, y aun cuando no se cumplen conjuntamente la totalidad de los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 3ª", para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **procede** la identificación se la parcelación Dehesa Vieja o

Pajares como asentamiento urbanístico en base al cumplimiento de los parámetros de existencia de estructura urbana y generación de actividad urbana.

Conclusión

Del análisis realizado se ha detectado la existencia de los siguientes asentamientos urbanísticos:

- 1_Parcelación Los Retamales.
- 2_Parcelación Oeste Retamales.
- 3_Parcelación Este polígono industrial La Vaquera.
- 4_Dehesa Vieja, Pajares

Los tres primeros han sido incorporados al modelo de crecimiento urbanístico propuesto por el PGOU. En cuanto a Dehesa Vieja, no se ha considerado procedente su incorporación en dicho modelo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

3.1. Definición de asentamientos urbanísticos y criterios para su identificación y delimitación.

El Decreto 2/2012, en su artículo 2, distingue las edificaciones en el suelo no urbanizable, por su forma de ubicación, definiendo en el apartado 2.c) los 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.”

No obstante, son las Normativas Directoras, el documento, que en su NORMA 4ª desarrolla más extensamente los criterios a tener en cuenta para la identificación y delimitación de los citados ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

En base a esta NORMA 4ª, la identificación y delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1g) de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, y los artículos 2.2. c) y 21 del Decreto 2/2012, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

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

La vinculación, en su origen, de las edificaciones al medio rural será la nota más característica y determinante a la hora de identificar y delimitar estos asentamientos, sin perjuicio de que esta relación con el medio rural pudo estar en su origen, 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 en dichas edificaciones para su explotación.

2- Los ámbitos delimitados deberán poseer características propias que deben de preservarse.

Ello supone que en cada Hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su preservación.

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 al núcleo o núcleos de población existentes. En este sentido, se exige de ellos que no quepa integrarlos en la trama urbana de los núcleos urbanos, de tal forma que, mantenido sus características propias y su autonomía, puedan enmarcarse en el medio rural con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable.

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

La existencia en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado de pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, no deberá implicar su consideración como núcleos de población en el sentido netamente urbanístico de exigencia de los servicios y dotaciones comunes que necesariamente demandan los núcleos de población.

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 la constituye la propia existencia del hábitat en cuanto a su vinculación, al menos en origen, al medio rural. De esta relación funcional puede derivar la necesidad de ciertos servicios (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), mejoras en la accesibilidad o determinadas dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat. Se entenderá que existe una relación funcional entre las edificaciones cuando en el ámbito delimitado existan al menos 15 viviendas.

3.2. Valoración.

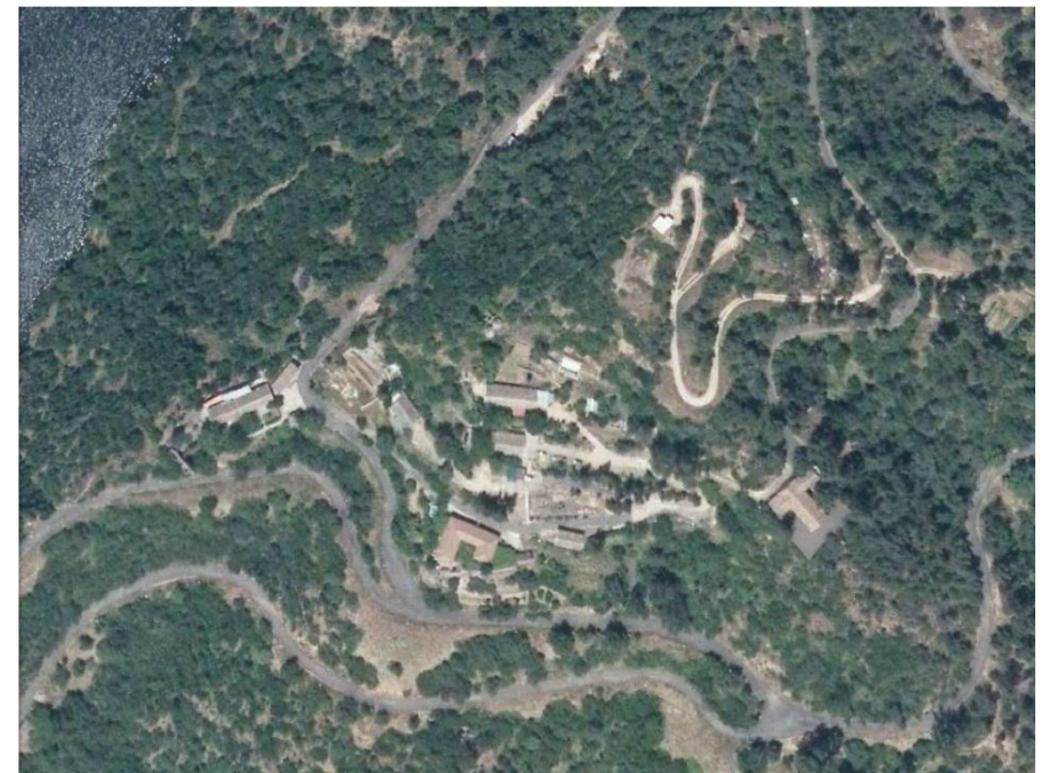
En el término municipal de Hornachuelos, además de las estructuras urbanas que han quedado descritas en el apartado anterior, existen otros conjuntos edificados de carácter residencial vinculados en su origen al medio rural, y clasificados por el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable. Estos conjuntos quedan conformados por los poblados de los

embalses, poblado del Bembézar y poblado del Retortillo, y el poblado de Minas Gloria, todos ellos localizados en la Sierra.

3.2.1 Poblados de los embalses:

Los poblados de los embalses se construyen en los años 60, en las inmediaciones de las instalaciones de las presas, para dar alojamiento permanente a los trabajadores y sus familias, y alojamiento temporal a los ingenieros. En general, se componen de un conjunto de edificaciones formadas por viviendas aisladas, o alineadas, algunas dotaciones, y otras dependencias destinadas al mantenimiento de la presa. Actualmente, ambos poblados mantienen el uso originario, pero con una menor población y actividad que en su origen, de tal forma que muchas de las edificaciones están desocupadas y otras han sido demolidas.

POBLADO DEL EMBALSE DEL BEMBÉZAR



Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Localizado junto al embalse del Bembézar, en su origen dio alojamiento a una población de hasta unas 200 personas. En la actualidad consta de 11 viviendas, 2 naves-almacén, una escuela, una Iglesia, así como otras construcciones destinadas a dependencias relacionadas con el mantenimiento de la presa. En cuanto a infraestructuras está dotado de alumbrado, saneamiento a fosa séptica y abastecimiento, encontrándose los viarios interiores asfaltados.

Fotos del Poblado



Viviendas de trabajadores



Viviendas de ingenieros



Viviendas de ingenieros



Iglesia



Vista general



Viviendas de trabajadores

Del análisis realizado, podemos concluir la existencia de una agrupación de edificaciones sin una estructura de carácter urbano definida, desvinculada de los núcleos urbanos, cuyo origen se encuentra vinculado al mantenimiento de la presa, y donde no se ha detectado la existencia de unas características propias que exijan la preservación del conjunto en su integridad, más allá de la existencia de determinados elementos de interés arquitectónico. Así mismo, y aun cuando parte de las edificaciones mantiene su uso en la actualidad, pero con una menor intensidad, no se ha detectado la existencia de una relación funcional entre las edificaciones existentes, que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes, más allá de los actualmente existentes.

POBLADO DEL BEMBÉZAR

1_ Edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.	Sí
2_ Poseer características propias que deben de preservarse	No
3_ Ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.	Sí
4_ Estructura de carácter urbano definida	No
5_ Existencia de una relación funcional que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes	No

En este sentido, y dado que no se cumplen en su totalidad los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 4ª", para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **no procede** la identificación del poblado del embalse del Bembézar como Hábitat Rural Diseminado.

POBLADO DEL EMBALSE DEL RETORTILLO



Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

Localizado junto al embalse del Retortillo, consta de 5 viviendas ocupadas, una zona de juegos para niños, un edificio de oficinas, taller, nave almacén y planta potabilizadora. En cuanto a infraestructuras está dotado de alumbrado, saneamiento a fosa séptica y abastecimiento con planta potabilizadora, encontrándose los viarios interiores asfaltados.

Fotos del Poblado



Viviendas de trabajadores



Viaro de distribución interior



Viviendas



Viviendas



Vista del conjunto



Zonas de juegos

Del análisis realizado, podemos concluir la existencia de una agrupación de edificaciones sin una estructura de carácter urbano definida, desvinculada de los núcleos urbanos, cuyo origen se encuentra vinculado al mantenimiento de la presa, y donde no se ha detectado la existencia de unas características propias que exijan la preservación del conjunto en su integridad. Así mismo, y aun cuando parte de las edificaciones mantiene su uso en la actualidad, pero con una menor intensidad, no se ha detectado la existencia de una relación funcional entre las edificaciones existentes, que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes, más allá de los actualmente existentes.

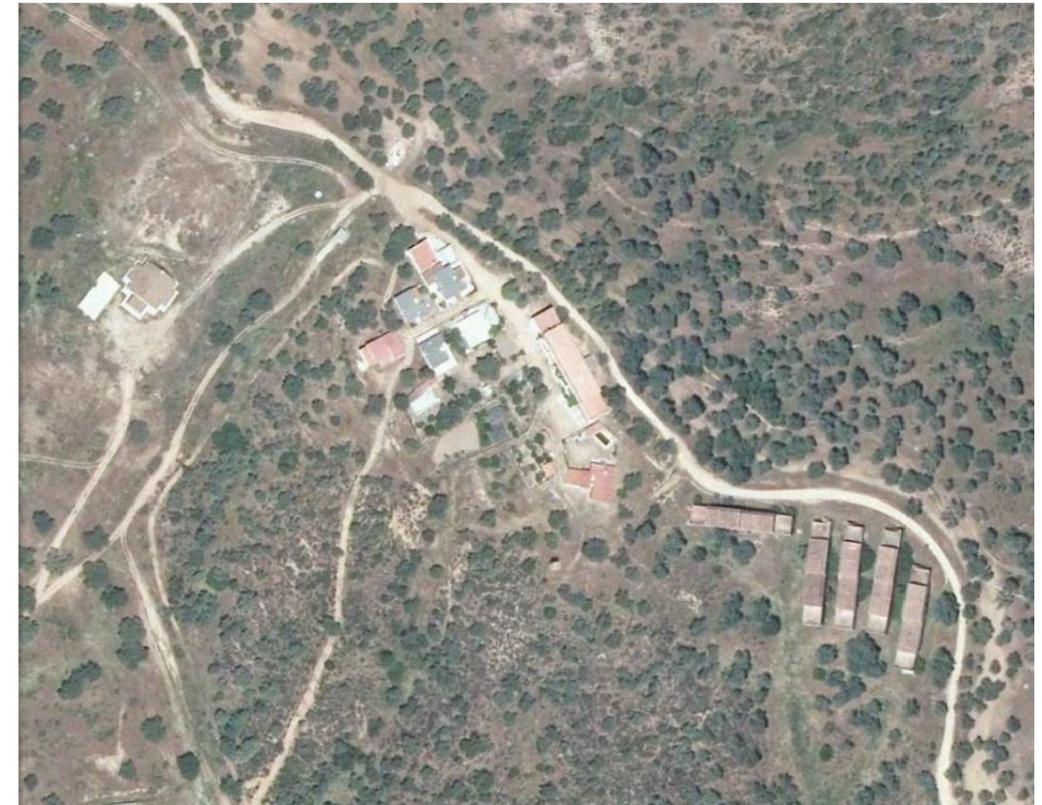
POBLADO DEL RETORTILLO	
1_ Edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.	Sí
2_ Poseer características propias que deben de preservarse	No
3_ Ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.	Sí
4_ Estructura de carácter urbano definida	No
5_ Existencia de una relación funcional que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes	No

En este sentido, y dado que no se cumplen en su totalidad los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 4ª", para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **no procede** la identificación del poblado del embalse del Retortillo como Hábitat Rural Diseminado.

Además, hay que tener en cuenta, que los poblados de los embalses son titularidad de Confederación y siguen manteniendo el uso para el que fueron planificados, siendo improbable a día de hoy su reconversión a otro uso.

3.2.2 Poblado minero.

POBLADO DE MINAS GLORIA



Ortofoto PNOA. Fuente: <http://es.goolzoom.com>

El asentamiento de Minas Gloria tiene su origen en la explotación de una antigua mina, hoy en desuso. Las construcciones que configuran este asentamiento se componen de viviendas unifamiliares de tipología aislada y bloques de viviendas para trabajadores, estando la mayoría en desuso y en estado de abandono, a excepción de las viviendas unifamiliares y uno de los bloques que presentan un uso esporádico vinculado, parece ser, al uso turístico para las épocas de caza y veraneo.

Fotos del Poblado



Viviendas unifamiliares en uso



Bloque de viviendas en uso

Bloques de viviendas en desuso



Bloques de viviendas en desuso

Del análisis realizado, podemos concluir la existencia de una agrupación de edificaciones sin una estructura de carácter urbano definida, desvinculada de los núcleos urbanos, cuyo origen se encuentra vinculado a la actividad minera, y donde no se ha detectado la existencia de unas características propias que exijan la preservación del conjunto en su integridad, más allá de la existencia de determinados elementos de interés arquitectónico. Así mismo, y aun cuando parte de las edificaciones mantiene un uso distinto del original, no se ha detectado la existencia de una relación funcional entre las edificaciones existentes, que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes, más allá de los actualmente existentes.

POBLADO DE MINAS GLORIA	
1_ Edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.	Sí
2_ Poseer características propias que deben de preservarse	No
3_ Ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos.	Sí
4_ Estructura de carácter urbano definida	No
5_ Existencia de una relación funcional que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes	No

En este sentido, y dado que no se cumplen en su totalidad los criterios descritos en las "Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, en su Anexo I, Norma 4ª", para la identificación y delimitación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado existentes en el término municipal de Hornachuelos, consideramos que **no procede** la identificación del poblado del embalse de Minas Gloria como Hábitat Rural Diseminado.

3.3. Conclusión

Del análisis territorial realizado, no se ha detectado la existencia de Hábitat Rural Diseminado en el término municipal de Hornachuelos.

Hornachuelos (Córdoba) Junio 2018.

José Ramón Cabrera Caracuel, Arquitecto - Miriam Mengual Campanero, Licenciada Ciencias Ambientales

Fdo.: El Equipo Redactor