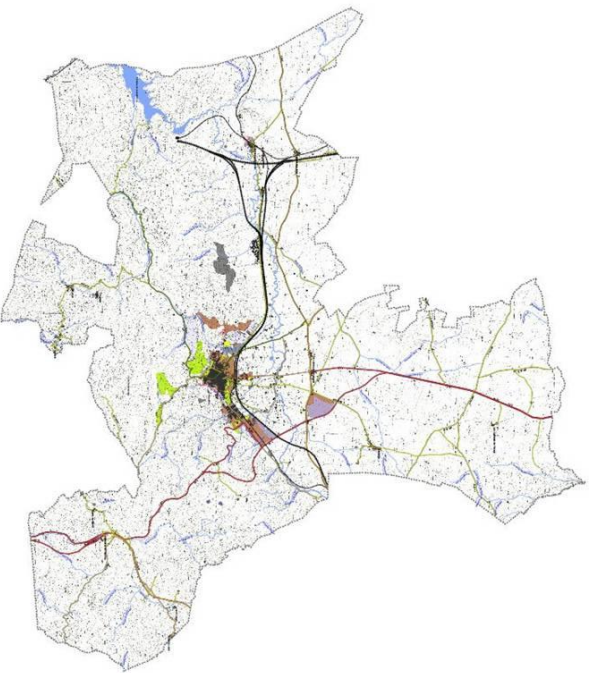


AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HRD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

T.M. ANTEQUERA

VOLUMEN I. MEMORIA



APROBACIÓN DEFINITIVA



SEPTIEMBRE 2017



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30





La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



INDICE.

AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁMBITOS DE HRD EN EL SUELO NO URBANIZABLE

I. MEMORIA.

1.- ANTECEDENTES NORMATIVOS.

1.1.-AUTONÓMICOS.

- A.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- B.- Regulación de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

1.2.- MUNICIPALES.

- A.- Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera.
- B.- Plan Municipal de Inspección Urbanística.
- C.- Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de HRD en el suelo no urbanizable.

2.- INTRODUCCIÓN.

3.- EQUIPO TÉCNICO.

4.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

5.- CONTENIDO.

6.- DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SNU.

- 6.1.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- 6.2.- Otros Planes y Programas con Incidencia en el Término Municipal de Antequera.

7.- ASENTAMIENTOS, DISEMINADOS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS SEGUN LA REVISIÓN DEL PGOU DE 2010.

7.1.- Asentamientos.

7.2.- El poblamiento en diseminado.

7.3.- Las parcelaciones urbanísticas.

- A) Introducción.
- B) Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable de 2003.

7.4.- Plan Municipal de Inspección Urbanística.





8.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO.

8.1.- Parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración.

8.2.- Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística.

9.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

10.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO (HRD).

11.- METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS ESTUDIADOS.

11.1.- Ámbitos estudiados.

A) HRD y ámbitos en Suelo Urbano y No Urbanizable fijados por la Revisión del PGOU de 2010 y suspendidos.

B) Parcelaciones incorporadas en el "Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable" realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el año 2003:

C) Otras agrupaciones de edificaciones.

11.2.- Consideraciones acerca de los ámbitos estudiados.

12.- DATOS IDENTIFICATIVOS Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS. CUESTIONES INCORPORADAS EN LAS FICHAS DESCRIPTIVAS INDIVIDUALES.

13.- CONCLUSIONES.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



I. MEMORIA.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30





Ayuntamiento
de Antequera
Urbanismo, Infraestructuras,
Viviendas y SPERA S.A.

VOLUMEN I. MEMORIA

AVANCE PLANEAMIENTO IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y HRD EN SUELO NO URBANIZABLE. ANTEQUERA - APROBACIÓN DEFINITIVA

SEPTIEMBRE 2017 - 2



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



1.- ANTECEDENTES NORMATIVOS.

1.1.- AUTONÓMICOS.

A.- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, publicada en el BOJA nº 154, de 31 de diciembre de 2002, en adelante LOUA.

B.- Regulación de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable.

- 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, publicado en el BOJA nº 19, de 30 de enero de 2012, en adelante Decreto 2/2012.

- 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, publicadas en BOJA nº 46, de 7 de marzo de 2013, en adelante Normativas Directoras en SNU.

1.2.- MUNICIPALES.

A.- Plan General de Ordenación Urbanística de Antequera.

A.1.- Revisión del PGOU de 2010.

- Revisión del PGOU de 2010, aprobada definitivamente de manera parcial por la CPOTYU de Málaga, en sesión de 10/06/2010:

- El Acuerdo de la CPOTYU de Málaga se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en adelante BOJA, de 29 de julio de 2010.
- Las "Normas Urbanísticas" se publicaron en el BOJA nº 212, de 29 de octubre de 2010.
- Las "Normas Reguladoras de la Edificación, Ordenanzas y Normas Técnicas de Urbanización" se publicaron en el BOJA nº 250, de 24 de diciembre de 2010.

La aprobación de la Revisión del PGOU de 2010 se realiza supeditando su registro y publicación a la subsanación de determinadas deficiencias, denegando alguna de sus determinaciones y suspendiendo otras.

Los ámbitos que quedaron suspendidos en la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de 2010 mantienen, en tanto dicho levantamiento no sea efectivo, la clasificación y categoría de suelo que se les asignó en el Plan anterior: PGOU de 1997.

A.2.- PGOU de 1997.

- PGOU de 1997, aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en adelante CPOTYU de Málaga, de fecha 16 de octubre de 1997, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, en adelante BOP de Málaga, de 21 de noviembre de 1997.

- Las "Normas Urbanísticas" contenidas en el PGOU de 1997 se publicaron en el BOP de Málaga nº 241, de 21 de diciembre de 2005.



B.- Plan Municipal de Inspección Urbanística.

- Plan Municipal de Inspección Urbanística de Antequera, aprobado mediante Decreto 2010DUB00052 de fecha 6 de octubre de 2010, publicado en el BOP de Málaga nº 244, de 24 de diciembre de 2010.

C.- Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos de HRD en el suelo no urbanizable.

- Aprobación inicial del Avance de planeamiento para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y ámbitos de HRD en el suelo no urbanizable, en adelante "Avance de SNU", por acuerdo de Pleno de fecha 19/09/2016, y publicado en el BOP de Málaga nº 11, de 18 de enero de 2017.
El Avance de SNU no tuvo ninguna alegación.
- Informe de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Málaga relativo a la aprobación inicial del Avance de SNU, de fecha 01/12/2016, con registro de entrada en el Ayuntamiento nº 19768 de 07/12/2016, en adelante Informe de MAYOT.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



2.- INTRODUCCIÓN.

Los procesos de ocupación del territorio han sufrido a lo largo del tiempo numerosos cambios de tendencias de implantación y sus consiguientes cambios normativos. Y aunque dichas normativas surgen mayoritariamente para regular la implantación en los cambios de las ciudades (regulaciones de Suelos Urbanos y Urbanizables), no es descabellado afirmar que la afección de territorialidad en su totalidad está relacionada con la ocupación y utilización del Suelo No Urbanizable.

Dicha ocupación ha variado sensiblemente en el tiempo a medida que la sociedad evoluciona, tanto en sus modelos productivos como turísticos, de ocio, económicos, etc.

Tradicionalmente, la normativa urbanística le reconoce al Suelo No Urbanizable una condición de Residuo del Suelo Urbanizable (su propio nombre lo indica), centrándose básicamente en una regulación de implantación de usos.

Con la entrada en vigor del Decreto 2/2012, se pretende clarificar el régimen aplicable a las distintas situaciones en que se encuentran las edificaciones existentes en Suelo No Urbanizable, estableciendo los requisitos esenciales para su reconocimiento por los Ayuntamientos y su tratamiento por el planeamiento urbanístico.

Especifica el Decreto 2/2012 que, según la forma de ubicación de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

- a) *Edificaciones aisladas.*
- b) *Asentamientos urbanísticos.*
- c) *Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado.*

También fija el citado Decreto 2/2012 en su artículo 4 que:

1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2 En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

Pues es el Plan General de Ordenación Urbanística, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, el que regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable y las condiciones de ordenación.

Es en virtud de lo reflejado que se redacta el presente Avance de SNU.



3.- EQUIPO TÉCNICO.

Se redacta el presente documento, a iniciativa municipal, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 4.2 del Decreto 2/2012, con el siguiente equipo técnico:

- D. Miguel Bencomo Weber, arquitecto municipal.
- D. David Gómez Puigercós, arquitecto.
- D. Miguel Pérez Ortiz, delineante.
- D. José Miguel Madrona González, delineante.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



4.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El Avance de SNU, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, tiene los siguientes objetivos:

- Identificar y delimitar los Asentamientos Urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, en adelante HRD, existentes en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal de Antequera en aplicación de los criterios que se establecen en este documento.

- Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por este Avance de SNU tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012.

- Las edificaciones que se encuentren en parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico y para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas se regularán conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

- La identificación y delimitación de los asentamientos efectuada por este Avance de SNU, 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.

- Este Avance de SNU 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 HRD no suspendidos por el acuerdo de la CPOTYU.

- Servirá así mismo como orientación para la redacción de los expedientes de levantamiento de suspensión de los ámbitos sobre los que recaiga una en el Suelo No Urbanizable, que seguirán el trámite reflejado en el acuerdo de la Sección de Urbanismo de la CPOTYU de Málaga, en sesión de 10 de junio de 2010 (BOJA nº 148 de 29/07/2010).

Según refleja la disposición transitoria segunda del Decreto 2/2012, en relación con las edificaciones en Asentamientos Urbanísticos:

Hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore los asentamientos urbanísticos a que se hace referencia en el artículo 13 no procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación a las edificaciones ubicadas en estos asentamientos, sin perjuicio de que, a solicitud de sus titulares, se acredite por los ayuntamientos que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

Así mismo, y según la disposición transitoria tercera sobre edificaciones en ámbitos de HRD:

Hasta tanto se delimiten y regulen por el Plan General de Ordenación Urbanística los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, a las edificaciones ubicadas en estos ámbitos identificados por el Avance de planeamiento establecido en el artículo 4.2 le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas.



5.- CONTENIDO.

El presente Avance de SNU contiene la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los ámbitos del HRD existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Antequera, en aplicación de los criterios que justificadamente se establecen en este documento.

Para ello se da cabida a los contenidos reflejados en lo establecido en el Decreto 2/2012 y las Normativas Directoras en SNU desarrollándose de la siguiente manera:

VOLUMEN I. MEMORIA.

Una memoria general, descriptiva y justificativa, en donde se reflejan las determinaciones que afectan al Suelo No Urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación de Territorio y por el Planeamiento Urbanístico Vigente; así como los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y de los ámbitos de HRD.

VOLUMEN II. FICHAS DESCRIPTIVAS INDIVIDUALES.

Fichas descriptivas individuales para cada una de las agrupaciones estudiadas, conteniendo la delimitación, la evolución del ámbito mediante fotografías aéreas de años 1977-78, 1984-85, 2006 y 2012, así como descripción y propuesta razonada de inclusión en el inventario con una u otra clasificación.

VOLUMEN III. PLANOS.

- Planos Informativos.

1.1.- Plano del Planeamiento vigente delimitando suelos clasificados como Urbanos, Urbanizables y No Urbanizables en el Término Municipal.

1.2.- Plano del Planeamiento vigente delimitando las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable en el Término Municipal.

1.3.- Planos del Planeamiento vigente delimitando las diferentes zonas de riesgo en el Suelo No Urbanizable del Término Municipal.

1.4.- Plano del Término Municipal con señalamiento de todos los ámbitos estudiados.

1.5.- Plano del Planeamiento vigente con identificación de las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración de restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3 de la LOUA.

- Planos Sustantivos.

S.1.- Plano del Término Municipal con la delimitación de los Asentamientos Urbanísticos, así como con la delimitación de los ámbitos del HRD finalmente considerados en el Suelo No Urbanizable del municipio que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2, apartados b) y c) respectivamente del Decreto 2/2012, identificados o no por el planeamiento vigente.



VOLUMEN IV. ANEXOS.

- **Anexo 1.**
 - Informe de MAYOT relativo a la aprobación inicial del Avance de SNU.
 - Respuesta al Informe de MAYOT relativo a la aprobación inicial del Avance de SNU.
- **Anexo 2.**
 - “Informe de disciplina urbanística”, en relación con los expedientes de protección de la legalidad urbanística relacionados con parcelaciones urbanísticas, realizado por el Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Antequera con fecha 13/09/2017.



FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



6.- DETERMINACIONES DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE EN SNU.

6.1.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En 2006 fue aprobado el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en adelante POTA, a las resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006, y publicado en el BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006.

La principal aportación del POTA es la definición del modelo territorial de Andalucía, referencia obligada para la aplicación coherente de las políticas públicas con incidencia territorial.

El Sistema del Patrimonio Territorial establece como objetivos:

- 1) la preservación del patrimonio territorial (cultural y natural),
- 2) su puesta en valor como recurso para la ordenación del territorio y el desarrollo local y regional y
- 3) la incorporación de la dimensión paisajística de acuerdo con tres líneas estratégicas:
 - Integrar la protección de los bienes culturales y naturales.
 - Desarrollar la planificación como instrumento básico de gestión del patrimonio territorial.
 - Incorporar el paisaje como elemento activo en la política y gestión del patrimonio territorial.

Estas Estrategias habrán de establecer un marco de actuación común para cada territorio en el que se integren tanto las políticas patrimoniales (ecológicas, culturales y paisajísticas) como las políticas urbanísticas, de ordenación del territorio y de desarrollo económico.

6.2.- Otros Planes y Programas con Incidencia en el Término Municipal de Antequera.

Se relacionan a continuación algunos planes y programas que, no siendo Planes de Ordenación del Territorio de Andalucía, regulan o delimitan espacios de carácter ambiental en el término Municipal de Antequera, siendo en algunos casos base para la redacción de la Revisión del PGOU de 2010 (como es el caso del PEPMF), o que pueden condicionar la futura implantación de ámbitos urbanísticos.

A) Plan Especial de Protección de Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga, en adelante PEPMF, aprobado definitivamente por Resolución de 7 de julio de 1986, y publicado por Resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, en el BOJA nº 69 de 9 de abril de 2007, cataloga aquellos espacios de mayor interés ecológico o representativos de los ecosistemas de la provincia otorgándole diversos grados de protección: Especial Integral, Especial Compatible y Cautelar.

En el término municipal de Antequera se incorporan los siguientes grados de protección en diferentes suelos:

Protección Especial Integral:

Paraje Excepcional (PE):

PE-1 Torcal de Antequera.





Protección Especial Compatible:

Paraje Sobresaliente (PS):

- PS-1 Desfiladero de los Gaitanes.
- PS-6 Peña de los Enamorados.

Complejo Serrano Interés Ambiental (CS).

- CS-5 Sierras Camarolos y Las Cabras.
- CS-6 Sierras de Abdalajís-Huma.
- CS-28 Altiplano de las Lagunillas.
- CS-32 Cerro de la Breña, El Turco y Buitreras.
- Paisaje Agrario Singular (AG).
- AG-1 Vega de Antequera.

B) Plan Hidrológico de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, aprobado por el Real Decreto 111/2016, de 8 de enero.

C) Plan de Gestión del Riesgo de Inundación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (PGRIA), aprobado por Real Decreto 21/2016, de 15 de enero.

D) Plan Andaluz de Humedales, aprobado mediante la Resolución 4/11/2012.

E) Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de la Reserva Natural Laguna de Fuente de Piedra.

F) PORN de los Parajes Naturales Torcal de Antequera, Los Reales de S^a Bermeja, S^a Crestellina y Desfiladero de los Gaitanes.

G) Plan de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación "Sierras de Abdalajís y La Encantada Sur" y "Sierras de Alcaparain y Aguas".

H) El Plan de Gestión de Las ZEC Ríos Guadalhorce, Fahatas y Perillas.

I) Plan de Gestión de Determinadas Zonas de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Importantes para los Quirópteros Cavernícolas en la Provincia de Málaga (Yeso III, Hiquerones IX y El Marrubio).

J) Plan de Gestión de la ZEC Sierra de Camarolos.

6.3.- Determinaciones del PGOU en relación con el SNU.

La Sección de Urbanismo de la CPOTyU de Málaga, en sesión de 10 de junio de 2010, acuerda aprobar definitivamente la Revisión del PGOU de 2010 de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA.

Dicha aprobación recayó tras un largo proceso de redacción, que se iniciaron en 2004 a fin de adaptar el planeamiento municipal (Revisión del PGOU de 1997 y Modificaciones posteriores) a la vigente LOUA publicándose un Avance de Planeamiento en marzo de 2005.

La aprobación inicial se produce en julio de 2006.

Posteriormente en pleno proceso de elaboración del documento de PGOU que habría de recibir los correspondientes informes sectoriales para su aprobación provisional, fueron transitoriamente paralizados los trabajos, como de forma generalizada sucedió en todos los municipios de la Provincia, con motivo de la entrada en vigor del POTA, que creó un marco de contraposición a los objetivos urbanísticos del planeamiento general previamente iniciado, que desaconsejaron la culminación del PGOU tal y como se planteaba en la aprobación inicial.



Se reinician los trabajos con un documento ya adaptado a las determinaciones del POTa, produciéndose una nueva aprobación inicial en julio de 2008. Tras dos aprobaciones provisionales (abril 2009 y marzo 2010) se remite el documento a la CPOTYU que en sesión de 10 de junio de 2010 acuerda su aprobación definitiva de la manera ya mencionada.

La Revisión del PGOU de 2010 reflejaba entre sus determinaciones la delimitación de una serie de ámbitos en Suelo No Urbanizable, así como de varios HRD.

Algunas de dichas determinaciones se encuentran entre las suspendidas por la CPOTYU, cuestión que se pondrá de manifiesto para cada uno de los ámbitos estudiados particularmente.

La Revisión del PGOU de 2010 divide el Suelo No Urbanizable del término municipal en tres categorías básicas:

a) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-R).

Aquellos terrenos que no presentan valores ambientales, paisajísticos, históricos o culturales ni riesgos naturales acreditados pero cuya transformación se considera improcedente actualmente por cuestiones de racionalidad urbanística y sostenibilidad.

b) Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. (SNU-HRD).

Aquellos terrenos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características es procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

c) Suelo No Urbanizable Protegido.

c.1) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico resultan excepcionales dentro del contexto provincial y regional, o porque constituyen bienes de dominio público o son zonas inundables, teniendo una regulación específica en la normativa sectorial del Estado o la Comunidad Autónoma. Dentro de esta categoría se incluyen los siguientes tipos:

a) Enclaves naturales excepcionales (SNUEP-EN).

b) Zona periférica de la Laguna de Fuente de Piedra (SNUEP-ZPL).

c) Humedales (SNUEP-H).

d) Yacimientos arqueológicos.

e) Cauces naturales y embalses.

f) Vías pecuarias.

c.2) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial.

Aquellos espacios que, por su singular interés ambiental, territorial o paisajístico, tienen una regulación específica en la Planificación Territorial. Forman parte de esta categoría:

a) Complejos serranos (SNUEP-CS).

Los espacios protegidos por el PEPMF que no se encuentran ya incluidos en la categoría SNUEP-EN, como el Altiplano de las Lagunillas.



b) Paisaje Agrario Singular de Vega (SNUEP-PAS).

Dentro de esta categoría de suelo se incluyen aquellos espacios protegidos por el PEPMF que, en el término de Antequera, presentan una notable singularidad productiva, condicionada por sus determinantes geográficas y por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental que les confieren una acusada personalidad e interés paisajístico.

A efectos de su identificación para el desarrollo de planeamiento especial, se delimitan dos subzonas:

- **SNUEP-PAS.a.** Constituida por la parte de la Vega situada al norte de la autovía A-92, y caracterizada por cultivos tradicionales extensivos de regadío y olivar.
- **SNUEP-PAS.b.** Constituida por la parte de la Vega situada al sur de la autovía A-92 y que incluye al río Guadalhorce. Esta subzona se encuentra más degradada por la proliferación de construcciones ajenas a su uso agrícola tradicional.

c.3) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Urbanística.

Aquellos terrenos que presentan valores forestales y paisajísticos merecedores de protección y que no se encuentran protegidos por la legislación específica. Se engloban en esta categoría:

a) Espacios de interés paisajístico (SNUP-IP).

Se incluyen en esta categoría de suelo aquellas zonas del término municipal que conforman hitos paisajísticos (Cerro del Cuchillo, Cerro Jaralón, angosturas del Arroyo del Alcázar

en La Magdalena o del Río Guadalhorce en el límite de Antequera y Villanueva del Rosario) o bien se trata de paisajes agrícolas y serranos de gran belleza situados en el entorno de los enclaves naturales de mayor valor del término municipal como son los situados en el entorno del Torcal, de la Peña de los Enamorados, de la Sierra de Chimeneas y de la Sierra de Camarolos-Las Cabras.

b) Espacios de Interés Forestal (SNUP-IF).

Se incluyen en estos espacios los montes no incluidos en los Enclaves Naturales Excepcionales, así como otros terrenos que presentan importantes masas arboladas. También se incluyen otros terrenos forestales que, además, presentan fuertes pendientes, por lo que debe mantenerse su vegetación, la cual contribuye a corregir los procesos de erosión presentes en dichas zonas.

La delimitación de estas categorías viene reflejada en los planos de ordenación estructural a escala 1:50.000 y 1:20.000.

Su régimen, tipos de actuaciones y normas particulares queda regulado en el Título VI sobre Normativa en el Suelo No Urbanizable, del Tomo III de Normativa de la Revisión del PGOU de 2010.

Así mismo, el Plan realiza un análisis de diversos Riesgos en el Término Municipal, definiéndolos y valorándolos en los Tomos VI y VII de Estudio de Impacto Ambiental, reflejándose en los planos que se relacionan:

- I.A-14 RIESGOS NATURALES. INCENDIOS.
- I.A-15 RIESGOS NATURALES. EROSIÓN.
- I.A-16 RIESGOS NATURALES. INUNDACIÓN Y PUNTOS DE RIESGO.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA
JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

DOCUMENTO: 20180640303
Fecha: 23/02/2018
Hora: 12:30



I.A-17 RIESGOS NATURALES. DESLIZAMIENTOS.
I.A-18 RIESGOS NATURALES. ZONAS CON LIMITACIONES
CONSTRUCTIVAS POR PENDIENTES.

6.4.- Ámbitos suspendidos de la Revisión del PGOU de 2010 afectados por el Avance de SNU.

La aprobación de la Revisión del PGOU de 2010 se realiza supeditando su registro y publicación a la subsanación de determinadas deficiencias, denegando alguna de sus determinaciones y suspendiendo otras.

Entre los ámbitos suspendidos son varios los que inciden o pudieran incidir en las propuestas que realiza el presente Avance de SNU y que han sido suspendidas por la CPOTYU de Málaga.

Por todo ello, estos ámbitos mantienen, en tanto dicho levantamiento no sea efectivo, la clasificación y categoría de suelo que se les asignó en el Plan anterior: PGOU de 1997 (BOP de Málaga nº 241, de 21/12/2005), quedando en esos términos hasta que finalmente se proceda al levantamiento de su suspensión o bien hasta la revisión del Suelo No urbanizable del PGOU.

Dichos ámbitos, y el motivo de las suspensiones son, según los denomina la Revisión del PGOU de 2010, los siguientes:

A) ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

PUERTO DEL BARCO. SUC-PB
LA HIGUERA. SUC-HG
CERRO LIMÓN. SUC-CL

Motivo de la suspensión:
j) No justifican el cumplimiento del artículo 45.1 de la LOUA los núcleos rurales de población Puerto del Barco, La Higuera y Cerro Limón.

B) ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

PUERTO DEL BARCO. SUNC-PB.1. Puerto del Barco I.
LA HIGUERA.
SUNC-HG.1. La Higuera I.
SUNC-HG.2. La Higuera II-VPO.

Motivo de la suspensión:
j) Por no justificar su condición de urbano según el art. 45.1 de la LOUA, los ámbitos...SUNC-PB.1, SUNC-HG.1 y SUNC-HG.2.

C) ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Plan especial El Pontón. PEMMR-PT.
Motivo de la suspensión:
p) El Plan Especial PEMMR-PT por contar con determinaciones contrarias al art. 52.6 de la LOUA y al art. 42 del PEPMF.
PE-SNU-HRD.HG. La Higuera.
PE-SNU-HRD.LG. Las Lagunillas.
PE-SNU-HRD.PB. Puerto del Barco.



Motivo de la suspensión:

m) Las actuaciones de SNU Hábitat Rural Diseminado SNU-HRD.HG La Higuera, SNU-HRD.PB Puerto del Barco, y SNU-HRD.LG Las Lagunillas, al no justificar la delimitación de los ámbitos, no justificar suficientemente el carácter histórico de la totalidad de las superficies delimitadas, y no contar con regulación urbanística específica, de acuerdo con el art. 46 de la LOUA.

En la propia resolución de aprobación se refleja en relación con el procedimiento para el levantamiento de las suspensiones que:

“el Ayuntamiento de Antequera deberá elaborar la documentación necesaria para cumplir las subsanaciones suspendidas, que tras la aprobación por parte del pleno municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que corresponda, elevará la citada documentación a la Consejería de obras públicas y Viviendas para su resolución sobre aprobación definitiva.”

Por todo ello, el presente Avance de SNU, estudia de manera preliminar dichos ámbitos poniendo de manifiesto sus características.

Al ser ámbitos suspendidos, se seguirá el trámite reflejado en el Acuerdo de la CPOTYU de Málaga para su levantamiento efectivo y su consideración definitiva.

Así pues, dichos ámbitos se incluyen como Hábitat Rural Diseminado (HRD) hasta que se proceda al levantamiento efectivo de la

suspensión, quedando en los términos que finalmente ésta refleje o bien hasta la revisión del Suelo No Urbanizable del PGOU.



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30



7.- ASENTAMIENTOS, DISEMINADOS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS SEGÚN LA REVISIÓN DEL PGOU DE 2010.

7.1.- Asentamientos.

El sistema de asentamientos del municipio está basado en la existencia de un núcleo principal, Antequera, que, con 33.464 habitantes, aglutina el 80 % de la población total, y al que hay que añadir una serie de entidades de población menores (ocho en total) que son las siguientes: Bobadilla (423 hab.); Bobadilla-Estación (1.148 hab.); Cartaojal (991 hab.); La Joya (924 hab.); Los Nogales (120 hab.); Villanueva de Cauche (209 hab.); Los Llanos de Antequera (202 hab.); Colonia de Santa Ana (96 hab.) y Cañadas de Pareja (133 hab.).

Se trata, por tanto, a excepción del núcleo principal de Antequera, de núcleos de mediano y pequeño tamaño que presentan como características comunes su carácter rural, sus tipologías edificatorias que corresponden a la agrupación de viviendas unifamiliares adosadas (generalmente de dos plantas) y su déficit de equipamientos, servicios e infraestructuras con respecto al núcleo principal, si bien esta situación se ha visto mejorada en los últimos años.

La mayor parte de estos asentamientos se localizan en la zona de la Vega ya que tanto por su topografía (completamente llana) como, sobre todo, por su gran fertilidad agrícola y su disponibilidad de agua, ha constituido históricamente un lugar preferente de asentamiento.

En esta zona se localizan Antequera, que por su posición a media ladera, domina la Vega, Cartaojal, Los Llanos de Antequera, Bobadilla, Bobadilla-Estación, Colonia de Santa Ana y Cañadas de Pareja, suponiendo en conjunto el 87 % del total de la población del municipio.

El resto se localiza en las vertientes meridionales de las sierras, ocupando las zonas campiñeras (también con notable aptitud agrícola) repartidos entre los pequeños núcleos de Villanueva de Cauche, La Joya, Los Nogales y en los numerosos diseminados existentes ya que la mayor parte de ellos (Pareja de Jeva, La Higuera, Puerto del Barco, Lomas de Tienda, etc.) se concentran en estas vertientes campiñeras.

En general el poblamiento de este territorio presenta unas características que le apartan de la tónica dominante a nivel provincial. Entre ellas podemos destacar, en primer lugar, la relación superficie-población observándose que la densidad municipal es muy baja en comparación con la provincial.

Este menor poblamiento relativo se traduce en la presencia de un mayor número de entidades de población como ya hemos señalado.

Sin duda esta escasa densidad de poblamiento y su concentración básicamente en el núcleo principal son características propias del poblamiento de los municipios de secano y de estructura latifundista que han sido precisamente los rasgos que históricamente han caracterizado al municipio, si bien sabemos que actualmente la situación ha cambiado bastante.

En cuanto al origen de este poblamiento hay que señalar que a excepción de Antequera, cuyo desarrollo principal data de la época romana aunque hay indicios de poblamiento aún más antiguo, los demás núcleos son de reciente creación llegando algunos de ellos a aparecer, por circunstancias muy específicas que ahora veremos, incluso en la segunda mitad del presente siglo.



No obstante, no quiere decir ello que no haya habido un poblamiento generalizado del territorio en épocas antiguas ya que como sabemos, por los indicios arqueológicos existentes, todo el municipio está lleno de antiguos asentamientos, especialmente romanos (Singilia Barba, Osqua, Aratispji), lo que demuestra una temprana ocupación, humanización y organización de este territorio si bien estos primeros asentamientos no tuvieron continuidad más tarde.

A continuación, vamos a tratar uno a uno cada asentamiento para comprender mejor su origen, su evolución y problemática actual.

Se incluye también en la Revisión del PGOU de 2010 dos ámbitos de suelo como urbanos, al estar ya clasificados como tal por el Plan anterior, que son:

- Urbanización Ctra. de Bobadilla.
- Cortijo León.

7.2.- El poblamiento en diseminado.

En el municipio de Antequera existen numerosos diseminados que en total suman una importante población. Según los datos demográficos relativos al año 2003 la población en diseminado ascendía a 3.107 habitantes lo que supone el 7 % de la población total del municipio (41.953 hab.).

La zona donde se concentra mayor número de ellos es en la vertiente sur de la sierra del Torcal, donde podemos señalar los siguientes: Puerto del Barco, Las Palomas, Lomas de Tienda, La Higuera, etc.

Se trata en general de grandes extensiones de espacio agrícola salpicadas de numerosos cortijos que tradicionalmente han estado asentados de esta forma, si bien en los últimos años se han implantado también en estas zonas numerosas viviendas de nueva

planta, en muchos casos de forma irregular y, en otros, de acuerdo a la normativa de la Revisión del PGOU de 2010.

Su problemática principal reside en el encarecimiento de las infraestructuras y servicios que necesitan por su dispersión en el espacio, lo que se ha agravado por las numerosas viviendas de nueva planta que se han ido implantando en los últimos años.

Por ello debe tenderse a promover la consolidación de núcleos más agrupados donde poder instalar ciertos servicios comunes evitando, simultáneamente, su desarrollo incontrolado.

Asimismo, se deberán arbitrar medidas tendentes a su ordenación de forma integrada en el medio rural en el que se sitúan.

También existen, dentro de este modelo de asentamientos diseminados, cortijadas históricas formadas por la agrupación de viviendas y dependencias agropecuarias que han tenido un cierto crecimiento natural y que, en algunos casos, debe plantearse su clasificación como suelo urbano por contar ya con los servicios urbanísticos necesarios.

Como ejemplo de este tipo de asentamientos pueden citarse Cerro Limón, Cortijo de Coches, Los Arquillejos o La Loma.

7.3.- Las parcelaciones urbanísticas.

A) Introducción.

Como hemos visto la implantación de la población en Antequera se produce, por lo general, de forma concentrada en núcleos de población que podemos considerar tradicionales. Sin embargo, desde los años setenta han ido apareciendo, en diversas zonas de suelo no urbanizable, algunas parcelaciones y asentamientos no autorizados y discordantes con la legislación o planeamiento urbanístico.



Estas parcelaciones y asentamientos, principalmente de segunda residencia en origen, con algunas transformaciones posteriores a primera residencia, se localizan en su mayoría en la Vega, ocupando suelos agrícolas de regadío, aunque algunas se localizan en las faldas de los montes que rodean la ciudad por el Oeste, entre el camino de Gandía y la carretera de Bobadilla.

Su localización afecta a terrenos que, en algunas ocasiones, tienen características especialmente problemáticas desde el punto de vista hidrológico, paisajístico o de por su afección, por ejemplo, a suelos de dominio público. Además, presentan carencias en otras materias como las infraestructuras básicas, ya sean energéticas, hidráulicas, viarias, etc., y los equipamientos, puesto que no disponen de las dotaciones necesarias para la numerosa población que soportan.

En general, las transformaciones del territorio que producen las parcelaciones y asentamientos de población al margen de la ordenación territorial y urbanística pueden conllevar desestructuración territorial e impactos negativos, que inciden en el medio físico, en la calidad de vida de la población y en la dinámica de las actuaciones de las administraciones. Además de ello, su regularización y ordenación por medio del planeamiento urbanístico suele ser compleja en estos ámbitos por cuanto su desarrollo desordenado dificulta, cuando no impide, la dotación de servicios, equipamientos, zonas verdes y viario con los estándares de superficie, calidad y seguridad necesarios.

Asimismo, suponen ámbitos complejos desde el punto de vista de la gestión urbanística, ya que es difícil convencer a los propietarios de las edificaciones existentes de la necesidad, y obligación legal, de cumplir con las cargas inherentes al desarrollo urbanístico como son las cesiones de aprovechamiento medio, las cesiones de suelo para equipamientos y zonas verdes y los gastos de urbanización que conlleva su regularización.

Como ejemplo de ello podemos citar el caso de la parcelación La Hacienda ("Hacienda El Pontón") que se localiza junto a la carretera de Bobadilla y tiene unas 122 viviendas y ocupa 62 hectáreas. En la Revisión del PGOU de 2010 se propone la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural con el objetivo de mejorar la situación de este ámbito, si bien no ha llegado a tramitarse.

B) Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable de 2003.

La relación de parcelaciones existentes en Antequera según el Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el año 2003 es la siguiente:

- LA HACIENDA 1. Superficie: 10 ha. Nº de viviendas: 19.
- LA HACIENDA 2. Superficie: 62 ha. Nº de viviendas: 122.
- LA ISLA. Superficie: 4,2 ha. Nº de viviendas: 12.
- MATALIEBRES. Superficie: 2,84 ha. Nº de viviendas: 17.
- PARTIDO ALTO. Superficie: 3,35 ha. Nº de viviendas: 10.
- PEDREGALES ALTOS. Superficie: 4,66 ha. Nº de viviendas: 8.
- TORRECILLA 1. Superficie: 6,16 ha. Nº de viviendas: 11.
- TORRECILLA 2. Superficie: 3,43 ha. Nº de viviendas: 12.
- TORRECILLA 3. Superficie: 5,53 ha. Nº de viviendas: 14.
- VENTORRILLO DE LA MAGDALENA. Superficie: 5,6 ha. Nº de viviendas: 10.



7.4.- Plan Municipal de Inspección Urbanística.

Como hemos visto anteriormente, el Ayuntamiento de Antequera aprobó en 2010 un Plan Municipal de Inspección Urbanística, ya que:

...se detectó la necesidad de planificar y programar la actividad inspector en materia de Disciplina Urbanística, así como establecer unas prioridades en la tramitación de los expedientes de restablecimiento de la legalidad y sancionadores, con la finalidad de poder aplicar los medio humanos y materiales disponibles en la organización municipal de manera preferente a la defensa de aquellos bienes a los que la planificación territorial y urbanística otorga una especial protección, obteniendo así una mayor eficacia de dichos medios.

Así pues, el artículo 2 del Plan establece los siguientes objetivos:

- a) *Coadyuvar a la defensa de los usos previstos por el planeamiento para los parques, jardines, espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones.*
- b) *Contribuir a evitar la formación de núcleos de población no previstos en el planeamiento general, así como los procesos de parcelaciones ilegales.*
- d) *Ejercer la defensa de los usos previstos por el planeamiento urbanístico para el suelo no urbanizable de especial protección.*



8.- PARCELACIONES URBANÍSTICAS QUE NO CONSTITUYEN UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO.

8.1.- Parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración.

En cumplimiento del artículo 8.2.b) del Decreto 2/2012, el presente Avance de SNU identifica las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico y para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido y no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA.

Así pues, en aplicación del Plan Municipal de Inspección Urbanística, se han detectado parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no ha prescrito la acción de la Administración de restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3 de la LOUA.

Se adjunta como Anexo 2 "Informe de disciplina urbanística", en relación con los expedientes de protección de la legalidad urbanística relacionados con parcelaciones urbanísticas, realizado por el Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Antequera con fecha 13/09/2017.

El plano I.5 identifica las parcelaciones urbanísticas, definidas en dicho informe, que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración de restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3 de la LOUA.

Finalmente, en el caso en que se detecten otras parcelaciones urbanísticas que no constituyen un Asentamiento Urbanístico para las que no ha prescrito la acción de la Administración de restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3 de la LOUA; dichas parcelaciones urbanísticas, y las edificaciones que la compone:

- Serán tratadas según lo dispuesto en los art. 8.1 y 8.2 del presente documento.
- Podrán incorporarse en el plano I.5 del presente documento.

8.2.- Reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística.

Según lo establecido en el art. 8.2.b) del Decreto 2/2012:

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

El art. 183.3 de la LOUA señala:



3. *En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b), con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la presente ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.*

El artículo 185.1 de la LOUA establece:

Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

Según el artículo 185.2 de la LOUA, dicha limitación temporal no regirá respecto de los siguientes actos y usos:

2. *La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:*
 - A) *Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten*

a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) *Los que afecten a:*

- a) *Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.*
- b) *Bienes o espacios catalogados.*
- c) *Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.*
- d) *Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.*

Finalmente la Disposición adicional decimoquinta de la LOUA señala:



Disposición adicional decimoquinta. Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3.

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la presente ley se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.
2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.
3. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y

calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.



FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017



9.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Como criterios para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos se toman las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012 para la consideración de Asentamiento Urbanístico, siempre que, bien por el grado de consolidación de las edificaciones o bien por su integración con los núcleos urbanos existentes, sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

En dicho artículo se define a los asentamientos como:

b) Asentamientos urbanísticos: *Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Desglosando dichos criterios:

- Los Asentamientos Urbanísticos deben estar constituidos por ámbitos territoriales definidos, así como consolidados por edificaciones próximas entre sí.

No se considerarán ámbitos urbanísticos discontinuos. Para su determinación se debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria.

La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Dicho parámetro será variable en función de la tipología de las edificaciones del asentamiento (unifamiliares aisladas, pareadas, adosadas, ...) y las dimensiones de parcela mínima.

Se tomarán como orientativos los criterios fijados en el punto 1 de la Norma 3ª sobre Criterios para la Identificación y Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos de las Normativas Directoras en SNU, si bien justificadamente, podrán variarse los parámetros de densidades máximas en función de la parcela mínima fijada para el asentamiento y de su compatibilidad con el modelo urbanístico propuesto por la Revisión del PGOU de 2010.

- Los Asentamientos Urbanísticos deben ser generadores de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.

La propia dimensión y densidad del asentamiento es el que marcará la necesidad de servicios y dotaciones. En cualquier caso, no es que ya tengan implantada la estructura urbana, sino que sean susceptibles de acogerla.

En este sentido no se considerarán Asentamientos Urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012.



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

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

Dichas cuestiones serán analizadas y justificadas en cada ficha descriptiva individual de los Asentamientos Urbanísticos.

En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- a) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- b) Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.

c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.

d) Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

e) Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

Los ámbitos definidos como Asentamientos Urbanísticos, que se encuentren con determinaciones suspendidas en la Revisión del PGOU de 2010, seguirán el trámite reflejado en el Acuerdo de la CPOTYU de Málaga para su levantamiento efectivo y su consideración definitiva.

Consecuentemente, la delimitación como Asentamiento Urbanístico se mantendrá hasta que se proceda al levantamiento efectivo de la suspensión, quedando en los términos que finalmente ésta refleje o bien hasta la revisión del Suelo No Urbanizable del PGOU.

En cualquier caso, dicha cuestión se pondrá de manifiesto en su ficha descriptiva individual.



10.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO (HRD).

Al igual que para los Asentamientos Urbanísticos, como criterios para la identificación y Delimitación se toman las condiciones establecidas en el art. 2.2.c) del Decreto 2/2012 para la consideración de HRD que refleja:

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:
Ambitos 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.

Así como lo reflejado en el art. 21.1 de dicho Decreto 2/2012.

1. *El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:*

- a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.**
- b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.**
- c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.**

Además se han tenido en cuenta, a título de guía, los criterios establecidos en la Norma 4ª de las Normativas Directoras de SNU, en la que se refleja:

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

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

2. *Los ámbitos delimitados deberá poseer características propias que deben de preservarse:*

Esta nota implica 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



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

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

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

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

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

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

Podrán incluirse como HRD asentamientos que no cumplan los criterios establecidos en el presente punto. Para ello deberá ser convenientemente justificado en la ficha descriptiva individual del ámbito.

Tanto la LOUA como el Decreto 2/2012 no impiden que los HRD estén en suelos no urbanizables protegidos, debiendo ser, en estos casos, la normativa que los regule compatible con la preservación de los valores objeto de protección.

Los ámbitos definidos como HRD, que se encuentran con determinaciones suspendidas en la Revisión del PGOU de 2010, seguirán el trámite reflejado en el Acuerdo de la CPOTyU de Málaga para su levantamiento efectivo y su consideración definitiva.

Consecuentemente, la delimitación como HRD se mantendrá hasta que se proceda al levantamiento efectivo de la suspensión, quedando en los términos que finalmente ésta refleje o bien hasta la revisión del Suelo No Urbanizable del PGOU.

En cualquier caso, dicha cuestión se pondrá de manifiesto en su ficha descriptiva individual.





11.- METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS ESTUDIADOS.

11.1.-Ámbitos estudiados.

Los ámbitos estudiados en el presente Avance de SNU parten de las siguientes agrupaciones de edificaciones:

A) HRD y ámbitos en Suelo Urbano y No Urbanizable fijados por la Revisión del PGOU de 2010 y suspendidos.

- HRD-Las Lagunillas.
- HRD-La Higuera.
- HRD-Puerto del Barco.
- Suelo Urbano en La Higuera.
- Suelo Urbano en Puerto del Barco.
- Suelo Urbano en Cerro Limón.
- PEMMR-PT El Pontón.

B) Parcelaciones incorporadas en el "Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable" realizado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en el año 2003:

- LA HACIENDA 1. (Forma parte del ámbito denominado "PEMMR-PT El Pontón" de la Revisión del PGOU de 2010).
- LA HACIENDA 2. (Forma parte del ámbito denominado "PEMMR-PT El Pontón" de la Revisión del PGOU de 2010).
- LA ISLA.
- MATALEBRES.

- PARTIDO ALTO. (Que denominaremos PARTIDO ALTO-MANCHA).
- PEDREGALES ALTOS.
- TORRECILLA 1.
- TORRECILLA 2. (Clasificado como Suelo Urbanizable en la Revisión del PGOU de 2010).
- TORRECILLA 3. (Clasificado como Suelo Urbanizable en la Revisión del PGOU de 2010).
- VENTORILLO DE LA MAGDALENA.

C) Otras agrupaciones de edificaciones.

Tras un estudio pormenorizado del Término Municipal, se incluyen para su análisis otros posibles ámbitos que a priori podrían dar cumplimiento a los criterios para la identificación y delimitación de Asentamientos Urbanísticos y HRD definidos en el presente Avance de SNU.

La mayoría de estos otros ámbitos estudiados provienen de Cortijos existentes y que por agregación o por división se han conformado en un conjunto de edificaciones que se analizan para determinar si por densidad, número de viviendas o necesidad de infraestructuras comunes pueden o deben englobarse dentro de las características de los HRD.



Así pues, se han visitado, reconocido y analizado un total de 27 agrupaciones, para cada una de las cuales se ha elaborado una ficha descriptiva individual, independientemente de la consideración final propuesta para ellas.

No se han incluido aquellas agrupaciones que estaban en el "Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable" que la Revisión del PGOU de 2010 ha incorporado al Suelo Urbano o Urbanizable.

El listado final de los ámbitos estudiados es:

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 01.- Casilla Castro. | 15.- Partido Alto. |
| 02.- Cortijo Alemanes. | 16.- Pedregales Alto. |
| 03.- Cortijo Ballesteros. | 17.- Las Lagunillas. |
| 04.- Cortijo el Realengo. | 18.- Torrecilla 1. |
| 05.- Cortijo el Turco. | 19.- Los Vegas (HRD Pto. Barco). |
| 06.- Cortijo Los Álamos. | 20.- Puerto del Barco. |
| 07.- Cortijo Los Monos. | 21.- Paraje Jeva - La Higuera. |
| 08.- La Fresneda. | 22.- La Higuera. |
| 09.- La Hacienda 1 (Pontón). | 23.- Casería Correa. |
| 10.- La Hacienda 2 (Pontón). | 24.- Barrientos. |
| 11.- La Isla. | 25.- Cerro Limón. |
| 12.- Los Gálvez. | 26.- Cortijo Mancha. |
| 13.- Ventorrillo La Magdalena. | 27.- Matallebres. |
| 14.- Partido Alto-Mancha. | |

La ubicación de los ámbitos estudiados se refleja en los planos informativos de este documento (1.4.- Delimitación de los posibles Asentamientos Urbanísticos y HRD estudiados).

Se analizan dichos ámbitos conforme a los criterios establecidos en el presente Avance de SNU:

- Criterios para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos, definidos en el punto 9 del presente documento.
- Criterios para la identificación y delimitación de asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado (HRD), definidos en el punto 10 del presente documento.

El grado cumplimiento de dichos criterios en cada ámbito se concreta en la correspondiente ficha descriptiva individual, identificándose como Asentamientos Urbanísticos las agrupaciones en las que concurren las circunstancias detalladas en el punto 9 del presente documento; y como ámbitos del HRD las agrupaciones en las que concurren las circunstancias detalladas en el punto 10 del presente documento.

11.2.-Consideraciones acerca de los ámbitos estudiados.

Para la delimitación de cada uno de los ámbitos estudiados se realiza un análisis de la evolución del propio ámbito a lo largo de los años, para lo que se incorpora en cada ficha descriptiva individual las ortofotografías de los años 1977-78, 1984-85, 1998, 2006 y 2012, comprobándose tanto en la documentación incorporada en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM), como en la documentación incorporada en la web de la Infraestructura de Datos Espaciales de Málaga Provincia (IDEMAP), verificando así, el origen del posible ámbito.



La delimitación de los ámbitos propuestos que derivan de la Revisión del PGOU de 2010 o del "Inventario de Parcelaciones en Suelo No Urbanizable" se mantiene tal y como éstos la realizaron.

Para el resto de ámbitos se ha optado por ceñirse a lo ya edificado, evitando incluir parcelas vacantes, salvo para resolver situaciones de continuidad.

El objetivo es poner en valor lo existente, no ampliarlo.

En el caso de las parcelas de gran tamaño con una vivienda que forma parte de la agrupación, se ha propuesto el límite de la agrupación a una distancia determinada de la vivienda, dejando el resto de la finca en la categoría de Suelo No Urbanizable a la que pertenecía inicialmente.

La delimitación se realiza por caminos, incluyendo éstos, siempre que se ha podido. En cualquier caso, se tienen en cuenta los mismos.

Todas las parcelas y edificaciones deben tener accesibilidad o posibilidad de tenerla mediante la proposición, en su incorporación al PGOU, para lo que se deberán acondicionar los caminos y accesos existentes.

Se busca que exista una cierta relación funcional entre las edificaciones, que haga que demanden ciertos servicios comunes, y teniendo en cuenta los existentes:

- Un núcleo sin agua, o sin posibilidad de tenerla sin grandes costes, no debe ser un HRD a consolidar.
- El no tener, como sucede en la mayoría de las situaciones, un sistema de saneamiento conjunto con depuración de vertidos, es una causa para que con su delimitación se pueda resolver.

- El hecho de compartir ya determinadas infraestructuras y en algunos casos hasta equipamientos en Suelo No Urbanizable supone la valoración con alto grado de probabilidad de consideración del ámbito como HRD.

En cuanto a las afecciones (carreteras, vías pecuarias, yacimientos, arroyos), se ha incorporado un apartado en las fichas descriptivas individuales para determinar la influencia de las mismas.

En los casos en que se incorporen como Asentamientos Urbanísticos, las infraestructuras comunes que deban realizarse se plantearán de manera autónoma, sin conexión a las redes urbanas, buscando una menor afección al paraje natural, así como su integración paisajística. Sólo en aquellos casos de proximidad a los suelos urbanos se podrá justificar lo contrario.

Se deberán acondicionar los viales existentes y no la creación de nuevos, actuaciones que además de costosas pueden ser el germen de futuras ampliaciones del ámbito.



12.- DATOS IDENTIFICATIVOS Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS. CUESTIONES INCORPORADAS EN LAS FICHAS DESCRIPTIVAS INDIVIDUALES.

Para una mejor comprensión de las agrupaciones, sus características y el cumplimiento o no de los criterios fijados con antelación para la identificación y delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y HRD, se han realizado unas fichas descriptivas individuales en las que se refleja para cada uno de ellos aquellos parámetros que se han entendido relevantes para una posterior toma de resolución.

Las fichas descriptivas individuales están compuestas por tres apartados, cada uno de ellos numerado con el nombre y número asignado al asentamiento estudiado, así como con el subnúmero de la ficha:

- El **primer apartado** refleja la delimitación y los datos identificativos del asentamiento, definiéndose:
 - Datos generales del ámbito.
 - Tipologías edificatorias y número aproximado de viviendas y otros usos (según lo reflejado en Catastro).
 - Datos sobre la infraestructura y el equipamiento.

El dato aportado de saneamiento lo es referente a la existencia o no de red municipal de saneamiento o sistema de depuración propio, pero no sobre la existencia de fosas sépticas o pozos negros.

El abastecimiento de agua no tiene por que ser desde la Red Municipal, de hecho en la mayoría de los casos proviene de pozos.
 - El **segundo apartado** analiza la evolución del asentamiento, para lo que se refleja la delimitación definitiva sobre las ortofotografías de distintas décadas: años 1977-78, 1984-85, 1998 y 2006. Además se incluye una ventana del plano catastral y otra de la Revisión del PGOU de 2010.
 - Finalmente, el **tercer apartado** refleja la descripción escrita del ámbito, así como la propuesta que se realiza sobre el mismo para valorar en qué categoría se debe incorporar el ámbito estudiado (Asentamiento Urbanístico, HRD o Aislada).
- En este apartado se incluyen fotografías para una mejor comprensión del ámbito estudiado.

- Se analizan los riesgos y afectaciones conforme se establecen en la Revisión del PGOU de 2010, estudiando su incidencia por cada uno de ellos.
 - Categoría del SNU en la que se incluye según la Revisión del PGOU de 2010.
 - Si está afectado o no por planeamiento territorial.
- En este primer formato se incluye también la situación en el Término Municipal así como la delimitación del ámbito sobre ortofotografía de 2012.



13.- CONCLUSIONES.

Finalmente, tras el análisis realizado y con las consideraciones reflejadas en el presente documento, y según se justifica en las fichas descriptivas individuales, se realizan las siguientes conclusiones:

- No se incluye ningún ámbito como **Asentamiento Urbanístico**.
- Se incluyen como **Hábitat Rural Diseminado (HRD)** los siguientes ámbitos:
 - 04.- Cortijo el Realengo.
 - 05.- Cortijo el Turco.
 - 08.- La Fresneda.
 - 10.- La Hacienda 2 (Pontón).
 - 15.- Partido Alto.
 - 17.- Las Lagunillas.
 - 19.- Los Vegas (HRD Pto. Barco).
 - 20.- Puerto del Barco.
 - 21.- Paraje Jeva - La Higuera.
 - 22.- La Higuera.
 - 24.- Barrientos.
 - 25.- Cerro Limón.
- Las agrupaciones de edificaciones aisladas que no se consideren como Asentamientos Urbanísticos o HRD podrán tener soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el art. 10.3 del Decreto 2/2012:
 3. *Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.*
- En tanto no se proceda a una Revisión del Suelo No Urbanizable del PGOU o un Plan Especial que incorpore Normas particulares para HRD, a los ámbitos definidos como HRD les será de aplicación las determinaciones establecidas en el PGOU sobre Suelo No Urbanizable en función de la categoría sobre la que se sitúen dichos HRD. Dicha categoría viene reflejada en la ficha descriptiva individual de cada ámbito.
- La ubicación y delimitación de los ámbitos definidos como HRD se refleja en los planos sustantivos de este documento (S.1.- Delimitación de los Asentamientos Urbanísticos y HRD propuestos).
- Los ámbitos definidos como Asentamientos Urbanísticos o HRD, que se encuentren con determinaciones suspendidas en la Revisión del PGOU de 2010, seguirán el trámite reflejado en el Acuerdo de la CPOTyU de Málaga para su levantamiento efectivo y su consideración definitiva.



Consecuentemente, la delimitación como Asentamiento Urbanístico o HRD se mantendrá hasta que se proceda al levantamiento efectivo de la suspensión, quedando en los términos que finalmente ésta refleje o bien hasta la revisión del Suelo No Urbanizable del PGOU.

En cualquier caso, dicha cuestión se pondrá de manifiesto en su ficha descriptiva individual.

- Según lo establecido en el art. 22.3 del Decreto 2/2012:

3. Los Planes Especiales, en los términos fijados por el Plan General, podrán reajustar los límites de los ámbitos del Hábitat Rural Determinado sin que ello se considere modificación de sus determinaciones.

En Antequera, a septiembre de 2017

Fdo.: Miguel Bencomo Weber Fdo.: David Gómez Puigercós
Arquitecto Municipal Arquitecto



La autenticidad de este documento se puede comprobar con el código 07E20009C52F00S3D7W1J8B2A4 en la web del Ayto. Antequera

FIRMANTE - FECHA

JUAN MANUEL GUARDIA SOLIS-SECRETARIO - 23/02/2018
serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 23/02/2018 12:30:42

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO EN SESIÓN DE 31 DE OCTUBRE DE 2017

DOCUMENTO: 20180640303

Fecha: 23/02/2018

Hora: 12:30

