



AVANCE DE LA DELIMITACIÓN DE ASENTAMIENTOS Y HABITATS RURALES DISEMINADOS EN SNU DEL MUNICIPIO DE PIZARRA

MEMORIA

- 1.- PROMOTOR
- 2.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.
- 3.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.
- 4.- CONTENIDO DOCUMENTAL
- 5.- DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORIAS DE PROTECCION ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.
- 6.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.
- 7.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LOS AMBITOS DEL HABITAT RURAL DISEMINADO.
- 8.- ASENTAMIENTOS URBANISTICOS: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION.
- 9.- ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION.
- 10.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 11.- TRAMITACION DEL AVANCE.
- 12.- CONCLUSIONES
- 13.- ANEXO 1: ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO

1.- PROMOTOR

Se redacta el presente documento por encargo del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PIZARRA, con CIF P-2908000-I y domicilio en la Plaza de la Cultura SN, 29560 Pizarra. Málaga. Representado por Francisco Vargas Ramos como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, a la Oficina Técnica Municipal.

2.- ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El municipio de Pizarra Cuenta como figura de Planeamiento General con el Plan General de Ordenación Urbanística, habiendo sido el Planeamiento General anterior del Municipio de Pizarra las primeras Normas Subsidiarias de Pizarra con aprobación definitiva de 21 de diciembre de 1982. La Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en su sesión de 22 de Febrero de 1.993, con fecha de de publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Marzo de 1.993 y fecha de publicación del texto en el Boletín Oficial de la Provincia nº 243 de 22 de Diciembre de 2003.

21 de diciembre de 1982 fecha de aprobación definitiva de las primeras Normas Subsidiarias de Pizarra

El actual Plan General de Ordenación Urbana ha seguido la siguiente tramitación:

- Aprobación inicial 30 de Octubre de 2008.
- Aprobación provisional 27 de mayo de 2010.
- Con fecha 30 de marzo de 2011, en sesión MA/02/2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial Aprobación definitiva.
- Con fecha 12 de mayo de 2011, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda dar por subsanadas parcialmente las deficiencias reseñadas en el apartado A) del Acuerdo de la CPOTU de 30 de marzo de 2011.
- Con fecha de 28 de Julio de 2011 Aprobación del Texto Refundido.
- Publicación en el BOJA núm. 226 de 17 de noviembre 2011

3.- OBJETO Y ALCANCE DEL DOCUMENTO.

El objeto del documento es la delimitación de los asentamientos urbanísticos (que en el caso de Pizarra, como se justificará posteriormente, no procede su delimitación en tanto se considera que no existen asentamientos) y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del municipio, todo ello conforme al 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 núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012.

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

Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.). Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas.

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

- a) Contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.
- b) Contendrá las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable (artículo 5 del D.2/2012)
- c) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos delimitados por el Avance tendrán la consideración de viviendas aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

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

4.- CONTENIDO DOCUMENTAL

El presente Avance, constará de la siguiente documentación:

Memoria; con el siguiente contenido:

a) Determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente.

b) Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

Planos de identificación y delimitación de los asentamientos que incluye los siguientes aspectos:

a. Contenido informativo:

- La delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable.

- Delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten.

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

- Las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 712002, de 17 de diciembre.

b. Contenido sustantivo:

- La delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 212012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.
- La delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

Normas mínimas de habitabilidad y salubridad:

Las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable, según el uso al que se destinan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

5.- DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS EN LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y POR EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El término Municipal de Pizarra se encuentra englobado en el ámbito de actuación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga POTAUM el cual engloba a trece municipios: Alhaurín de la Torre, Alhaurín el Grande, Almogía, Álora, Benalmádena, Cártama, Casabermeja, Coín, Málaga, Pizarra, Rincón de la Victoria, Torremolinos y Totalán.

El Potaum establece LAS ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. Así como las ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.

Las primeras, son aquellas unidades territoriales que el Plan considera con un alto valor ecológico, ambiental y/o paisajístico, que están sujetas a algún régimen de protección por la correspondiente legislación sectorial. En ellas las propuestas del Plan pretenden garantizar la total preservación de sus características actuales de acuerdo con lo que en cada caso establezca la normativa ambiental de aplicación. En estas áreas se prohíben expresamente los usos residenciales, las instalaciones deportivas de carácter extensivo, los aprovechamientos agrícolas intensivos, y cualquier actividad o edificación que no esté destinada al servicio de las explotaciones agropecuarias o a la adecuación naturalística y recreativa. Todos los ámbitos categorizados como Zonas de Protección Ambiental deben tener en el planeamiento urbanístico la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

Se incluyen en esta categoría dentro del municipio de Pizarra los siguientes tipos de suelo:

La **Red Natura 2000**, a lo largo del cauce del río Guadalhorce.

Los **Montes de Dominio Público Forestal**. Montes catalogados cuyo dominio pertenece a cualquiera de las Administraciones, -Estado, Comunidad Autónoma Andaluza y/o un Ayuntamiento- o a una Entidad Pública.

El **dominio público hidráulico**. Constituido por las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas.

Las **vías pecuarias**.

En las Zonas de Protección Territorial se integran los ámbitos que desde la perspectiva del conjunto de la aglomeración deben quedar preservados de la urbanización, en función de sus características ambientales o paisajísticas, por sus valores, actuales y potenciales, de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo, o por su función equilibradora del territorio de la aglomeración. De igual forma, se incluyen en estas áreas suelos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, u otros riesgos naturales. Con carácter general en estas zonas sólo se prevén actividades que no inciden en sus valores ambientales, naturales y paisajísticos, así como los usos agrícolas, ganaderos y forestales que no sean perjudiciales para los valores en presencia. Excepcionalmente se admiten actuaciones de interés público para la ubicación de equipamientos o instalaciones de turismo rural.

Se integran en esta categoría dentro del municipio de Pizarra los siguientes ámbitos:

Los ámbitos serranos de **Sierra de Pizarra y Los Montes de Málaga**, que se integran como área de interés territorial por su interés paisajístico y porque es una zona sometida a riesgos de erosión como consecuencia de las fuertes pendientes existentes, la progresiva deforestación y las escorrentías.

Los ámbitos de **regadíos del Guadalhorce**. Área de interés ambiental, paisajístico, productivo y cultural, que constituye uno de los elementos definitorios de la identidad de la aglomeración urbana de Málaga. La conjunción de la paulatina sustitución de la actividad agraria, la estructura minifundista, la buena accesibilidad y las suaves pendientes, que suponen una excepción en el conjunto del ámbito, ha provocado la extensión del proceso urbanizador por el Valle, en algunos casos sobre áreas inundables, degradando uno de los principales recursos territoriales de la aglomeración. Se incluyen como zonas de protección territorial por la necesidad de

salvaguardar los valores ambientales y paisajísticos preexistentes, por el interés de mantener la actividad agraria que forma parte de la base económica de la aglomeración, y para frenar su deterioro y ocupación por usos urbanos.

Las **Áreas de Transición**, son ámbitos de carácter natural, que son necesarios preservar debido a sus valores ambientales en el contexto de un espacio muy urbanizado, por su función de corredores naturales de interconexión entre los distintos espacios sometidos a algún régimen de protección por legislación, por su función de preservación de zonas sometidas a riesgos de erosión, coadyuvando a la conformación de un sistema ambiental equilibrado dentro del ámbito de la aglomeración urbana.

Las determinaciones conforme al POTAUM para las zonas de Protección Ambiental son las Sigüientes:

1. Las Zonas de Protección Ambiental tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por su legislación específica. (N)
3. La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación. (N)
4. En los Espacios incluidos en la Red Natura 2000 sólo se autorizarán aquellos planes o proyectos que tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afección a los hábitats naturales y las especies que motivaron dicha designación. (N)
5. La modificación justificada de los límites de los espacios incluidos en las Zonas de Protección Ambiental de conformidad con sus respectivas normativas sectoriales, tendrá a los efectos del presente Plan la consideración de ajuste del Plan, sin que implique modificación del mismo. (N)
6. Las actuaciones en los montes públicos se dirigirán a contribuir a la creación de una red de espacios libres de carácter comarcal y de dotaciones recreativas y de interpretación de la naturaleza; restaurar las áreas degradadas, especialmente las afectadas por incendios forestales o por agentes bióticos nocivos; y desarrollar actividades y usos productivos, tradicionales y/o de ocio, vinculados al medio forestal y compatibles con la conservación de los hábitats y los recursos naturales de estos espacios. (D)
7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general recogerán la red de vías pecuarias, sin perjuicio de los necesarios procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento y acondicionamiento a implementar por la administración competente para facilitar su uso público. (D)
8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general establecerán para estas Zonas un régimen de usos acorde con las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación previstos en la normativa específica que les sea de aplicación e incorporarán medidas para preservar sus entornos territoriales, incluyendo determinaciones que garanticen el mantenimiento de sus valores paisajísticos. (D)

Las determinaciones conforme al POTAUM para las zonas de Protección Territorial son las siguientes:

1. Con carácter general las Zonas de Protección Territorial solo podrán acoger los usos naturalísticos y agrarios, las actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculadas al disfrute de la naturaleza, y en general las actividades de interés público y social.
2. Estarán prohibidas las nuevas instalaciones industriales, a excepción de las relacionadas con la reutilización de residuos y las instalaciones de generación de energías eléctricas a partir de fuentes renovables.
3. Se prohíben las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluso la vivienda unifamiliar, a excepción de las ligadas por su dimensión y naturaleza a la utilización de las fincas y se ajusten a los planes y programas de los organismos competentes en materia de agricultura.
4. Las infraestructuras e instalaciones que discurran o se ubiquen en las Zonas de Protección Territorial adoptarán las opciones que presenten menor impacto en el medio y garanticen una mayor integración en el paisaje. Las edificaciones y accesos a ellas vinculadas se ejecutarán siempre y cuando no se modifique la topografía ni las condiciones de la flora y la fauna, se resuelvan los vertidos y se aporte un estudio de integración paisajística.
5. En los ámbitos serranos de: Sierra Mijas, Sierra de Pizarra, Sierra de Cártama, Sierra de Aguas, Sierra Blanca-Sierra Canucha-Alpujata y en el Paraje de Fuente- Cabecera del río Alaminos estarán prohibidas:
 - a. Las nuevas roturaciones agrícolas y los aprovechamientos agrarios intensivos.
 - b. La apertura de nuevos caminos o carreteras que provoquen la creación de taludes o terraplenes de más de dos metros de desnivel visible.
 - c. Los nuevos tendidos aéreos y grandes instalaciones de telecomunicaciones, con la salvedad de aquellos incluidos en los pasillos de infraestructuras definidos por el presente Plan.
 - d. Las instalaciones relacionadas con la reutilización de residuos urbanos
 - e. Las nuevas concesiones de actividades extractivas y mineras, permitiéndose las actividades extractivas y mineras existentes y sus instalaciones auxiliares, así como sus renovaciones, que cuentan con las autorizaciones de la administración sectorial de minas y de las administraciones ambientales y urbanísticas, así como las contempladas en el Plan Especial de restauración, reforestación y puesta en valor de la Sierra de Alhaurín de la Torre.
6. Las edificaciones residenciales y, en general, las edificaciones no vinculadas al medio natural o a la explotación agraria, que sólo se permitirán cuando supongan la rehabilitación de las edificaciones existentes, sin incrementos de

volumen superiores a los derivados de la necesidad de adaptación a las condiciones de higiene y confort.

7. En los Montes de Málaga estará prohibido cualquier uso que pueda alterar las condiciones naturales o paisajísticas del ámbito o producir riesgos de erosión y, en especial, las actividades deportivas de carácter extensivo.
8. En la zona de Regadíos del Guadalhorce estarán prohibidas las actividades relacionadas con la reutilización de residuos, los campamentos de turismo y cualquier actividad de interés público que no esté relacionada con la producción o investigación agropecuaria. Las edificaciones vinculadas a las actividades agropecuarias, incluida la vivienda unifamiliar, se permitirá en el caso de que la finca en la que se ubique se dedique íntegramente a su explotación en regadío.
9. En las Áreas de Transición, además de las excepciones previstas en el artículo 70.4 del POTAUM, podrán implantarse usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales.

El PGOU de Pizarra distingue las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de estos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

Por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Directamente por el Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico que requieran esta protección.

Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

4. Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado. Se incluyen dentro de esta categoría aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características sea procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.

A partir de las categorías de suelo no urbanizable establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) se han agrupado bajo la denominación de "Suelo Rustico" aquellos supuestos que la Ley no incluye explícitamente como suelo no urbanizable de especial protección según el artículo 46.2, apartados a) y b). Así mismo dentro de este tipo de suelo se han incluido las clases de suelo que la LOUA denomina como "No Urbanizable de carácter natural o rural" según se especifica en el artículo 46.2 apartado c).

La legislación territorial (en este caso el POTAUM) y la urbanística, han hecho que los suelos no protegidos tengan una presencia bastante escasa dentro de la ordenación del Suelo No Urbanizable, localizándose fundamentalmente en los entornos de los núcleos urbanos, principalmente en Zalea y Cerralba, y en menor medida en la zona de Casablanca, y al norte del arroyo Corrales, en el límite con el municipio de Alora.

Dentro de la categoría de suelo Rústico se distinguen:

RUSTICO DE GRADO 1.

RUSTICO DE GRADO 2.

Con respecto al Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, el PGOU de Pizarra se encuentra directamente afectado por la legislación territorial, y más concretamente por el POTAUM, en base a las determinaciones del mismo se establecen en el término municipal, ocupando prácticamente el 90% del suelo no urbanizable las siguientes categorías:

ZONA DE PROTECCION TERRITORIAL REGADIOS DEL GUADALHORCE

ZONA DE PROTECCION TERRITORIAL MONTES DE MALAGA

LA SIERRA DEL HACHO

ENTORNO DEL HACHO

AREAS DE TRANSICION

Además de estos espacios protegidos por el Plan de Ordenación de la Aglomeración Urbana de Málaga, el Plan General del Municipio de Pizarra, siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) ha incluido, además de los espacios protegidos por las diferentes legislaciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, ferrocarril, gaseoductos, oleoductos, protección de riberas y márgenes de los cauces, montes de utilidad pública, espacios de interés histórico-cultural, etc.) otros territorios que merecen ser incluidos dentro del suelo no urbanizable de especial protección.

COMPLEJOS RIBERENOS DE INTERES AMBIENTAL.

ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL

ESPACIOS FORESTALES DE INTERES RECREATIVO

ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSION

ZONAS INUNDABLES

6.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS, Y DEL CUMPLIMIENTO DE DICHS CRITERIOS GENERALES EN CADA UNO DE LOS ASENTAMIENTOS DELIMITADOS.

De conformidad con el decreto 2/2012, así como a las Normas Directoras se establece que un asentamiento urbanístico debe reunir los siguientes requisitos:

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.

Desarrollando los conceptos anteriores podemos concretar que la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos ya mencionados y 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 en las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística en Desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012:

- 1.- Los asentamientos urbanísticos deberá estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En 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 estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

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

cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), las Normas Directoras no establecen criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2.- Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/ 2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3.- En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

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

No obstante será necesario tener en cuenta, Independientemente de lo anterior los supuestos invalidantes para la condición de asentamiento urbanístico contenidos en el artículo 13.3 del D. 2/2012, valorándose si se encuentran en alguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- 1.- Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- 2.- Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- 3.- 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.
- 4.- 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.
- 5.- Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

Se considera que **en el municipio de Pizarra**, conforme a los criterios establecido por el Decreto 2/2012 así como por las Normas Directoras **no existen Asentamientos urbanísticos**, a considerar, tanto en cuanto no existen núcleos que simultáneamente tengan las densidades de viviendas, la población, el carácter urbano o la cercanía a los núcleos requerida.

Además se ha de tener en cuenta que prácticamente la totalidad de las edificaciones ubicadas en el Suelo no urbanizable en Pizarra se encuentran en suelos no urbanizables especialmente protegidos, por lo que no se cumplen los supuestos de las Normas directoras al respecto.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO, Y DEL CUMPLIMIENTO DE DICHS CRITERIOS GENERALES EN CADA UNO DE LOS ASENTAMIENTOS DELIMITADOS.

No cabe duda de que la Andalucía de principios del siglo XX era eminentemente rural, donde prácticamente la totalidad de la población vivía por o para el campo.

La practica inexistencia de infraestructuras así como de transportes hacia necesario que las gentes vivieran allí donde se tenían que ganarse la vida, ya fuera en cortijadas trabajando para los propietarios del suelo, o en pequeñas casas de campo vinculadas a pequeñas explotaciones de autoconsumo.

Todo ello unido a las parcelaciones históricas de tamaño “domestico” ...la fanega, la cuartilla... y a cultura de la agricultura modesta y de autoconsumo ha dado lugar a que actualmente, existen en el suelo no urbanizable edificaciones en diferentes situaciones por su origen, características, ubicación, uso, etc.

En la mayoría de los casos como el de Pizarra la agricultura tradicional hace muchas décadas que ya no da para mantener por si solo las economías familiares y no por ello se ha planteado cambiar el uso de la tierra con anterioridad.

La rentabilidad de la agricultura no solo debe medirse con criterios de mercado, sino también y, sobre todo con criterios de productividad y potencialidad agronómica así como por su carácter social, de sustento de la economía local, medio ambiental, paisajístico y turístico (turismo rural y agroturismo). Y la importancia de esta segunda faceta esta fuera de toda duda en la mayor parte de las tierras del aluvial del río Guadalhorce. Cuando menos y por pequeña que sea la explotación podrá significar una ayuda para las economías familiares.

Actualmente hay muy pocas familias que dependan exclusivamente de la agricultura para vivir. Lo mas corriente es que esta suponga una parte de la renta familiar y no siempre la mas importante.

La única agricultura rentable hoy por hoy, capaz de generar rentas suficientes como para mantener niveles de vida medios-altos, es la agricultura industrial y esta no es posible manteniendo la actual estructura de la propiedad, los sistemas de explotación y los mecanismos de comercialización que caracterizan no solo a la agricultura de Pizarra, sino a la de todo el Valle del Guadalhorce.

Por lo tanto debe de aceptarse que en la mayoría de las situaciones la agricultura debe de aceptarse como una ayuda complementaria de las economías familiares, no quedando lugar a dudas de que las fincas en su mayoría se encuentran en explotación, existiendo en muchas de ellas incluso ganadería, y entendiendo las viviendas vinculadas a la explotación agrícola, en tanto posibilitan la dedicación durante periodos limitados de tiempo al cultivo de la finca, o expresándolo en otras palabras, la no existencia de viviendas o edificaciones auxiliares implicaría que muy posiblemente la finca no se cultivara, ya que el fin de la mayoría de los propietarios es disponer de un espacio de evasión, a la vez que mejorar la economía domestica, de forma que la vivienda o almacén se convierte en una pieza clave y complementaría de la explotación, en tanto se suele aprovechar al máximo el tiempo disponible en la finca, de forma que se realiza el trabajo, las comidas y el descanso en la propia finca, no siendo descabellado afirmar que en cierto modo, los propietarios que quieren mantener sus fincas, son “esclavos” de las mismas.

A pesar de que las infraestructuras, y los medios de las familias, poco tienen que ver con las existentes hace 50 años, se han generalizado dos fenómenos conforme mejoraba la calidad de vida de los andaluces.

Por un lado, ya no por necesidad para ganarse la vida, ha vuelto el sentimiento de vivir en el campo, de cultivar un terreno para autoconsumo o para complementar la renta familiar, de forma muchos ciudadanos han vuelto a las casas donde ya vivieron en su niñez, o han recuperado la casa de sus padres o abuelos, bien de forma permanente, o bien de forma esporádica.

Otros han construido nuevas viviendas en fincas heredadas o bien de reciente adquisición, siendo en la mayoría de los casos habitantes locales, que buscan en el campo una segunda actividad, complementaria y de ocio, con carácter residencial, ya sea para pasar unas pocas horas a la semana sin ni tan siquiera peñortar, o de carácter permanente, siendo lo más habitual que sean edificaciones de fin de semana o estacionales.

Como consecuencia existen una serie de edificaciones con carácter residencial más o menos permanente, pero en la inmensa mayoría de los casos ligada a la finca tanto en cuanto estas se mantienen en cultivo, y producción, a pequeña o mediana escala, si bien generando y dando continuidad a la actividad agrícola, de forma que se mantienen las infraestructuras de regadío, la producción a pequeña escala de los productos principales del Valle del Guadalhorce, como son el limón, la naranja, la mandarina y la aceituna, y en menor medida el pomelo, adquiriendo cada día más protagonismo el aguacate así como la nuez de pecan. Todos estos frutos generan a su vez una serie de mayoristas que intervienen en el proceso de comercialización. Por otro lado y de forma simultánea, en la mayoría de estas fincas se mantienen huertos prácticamente durante todo el año, de forma que tomates y pimientos, seguidos de

calabacines, berenjenas, pepinos, habichuelas, cebollas, ajos, lechugas, habas y patatas generan un tejido de autoproducción y autoconsumo.

Cuestión aparte merece las viviendas destinadas a turismo residencial, ya sean en propiedad la mayoría de las veces o en alquiler, en este caso los habitantes de las mismas serán principalmente extranjeros, de origen Inglés, Alemán o de los Países Bajos. En gran medida jubilados aunque cada día son mas los que “cambian de aires” y se implantan en el Valle del Guadalhorce a la vez que se insertan en el mercado laboral o crean pequeños negocios, también los hay que trabajan en sus países de origen y regularmente residen en la zona gracias a las buenas infraestructuras.

Tanto en unos como en otros casos, a escala local se genera un tejido vinculado a las explotaciones agrícolas, y que va desde los comercios que suministran las semillas, plantas, abonos, instalaciones de riego... pasando por autónomos que se encargan del mantenimiento de fincas, taladores...hasta jornaleros para la recogida del fruto.

Es por ello que en la política de conservación de los espacios agrícolas tradicionales, no deben contemplarse exclusivamente criterios comerciales, sino también criterios culturales, de tal modo que el espacio agrícola tradicional sea considerado como un valor cultural heredado de nuestros antepasados y ligado a la imagen del espacio geográfico y vivencial de la comunidad. De hecho la imagen de Pizarra esta ligada a sus paisajes agrícolas. En este sentido cualquier política de protección no debe ser una carga o perjuicio para los propietarios de las tierras, lo que podría provocar, y que de hecho ya esta sucediendo, que se dejen los terrenos a su suerte, llegando a convertirse en poco tiempo en campos estériles y abandonados, susceptibles de provocar incendios, ocupaciones ilegales, la perdida del paisaje agrícola, etc.

Si bien en Pizarra, la concienciación por parte de las diferentes Corporaciones Municipales, mediante la implantación de normas Subsidiarias ya desde el año 1982, así como la existencia a de grandes fincas o latifundios, han minimizado en parte el impacto de las construcciones irregulares, no por ello se esta exento de este problema, de tal forma que en determinadas zonas del término municipal existen

Se han identificado una serie de zonificaciones a fin de ser consideradas como hábitat rural diseminado de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Estos asentamientos presentan un origen histórico en el que se cumplen los siguientes condicionantes (art. 21 del Decreto 2/2012 y Normas Directoras):

- 1.- Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.
- 2.- Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
- 3.- Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.
- 4.- Su delimitación deberá fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el planeamiento general en vigor.

Con respecto a lo expuesto anteriormente, la delimitación de los asentamientos que constituyen ámbitos de hábitat Rural Diseminado, se establecerá conforme a lo dispuesto en el Artículo 46.1.g) de la Ley 7/ 2002, de 17 de diciembre, y a los artículos 2.2.c) y 21 del Decreto 2/ 2012, de 10 de enero, teniendo en cuenta los siguientes criterios establecidos en las Normas Directoras:

- 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 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.

8.- ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION.

Como se ha comentado anteriormente y en base a la fundamentación establecida en el apartado de criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, se considera que **en el municipio de Pizarra**, conforme a los criterios establecidos por las Normas Directoras **no existen Asentamientos Urbanísticos** a considerar dentro del ámbito 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.

9.- ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO: IDENTIFICACION Y JUSTIFICACION DE SU DELIMITACION.

Para el municipio de Pizarra, en base a los criterios expuestos en el apartado de justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los ámbitos del hábitat rural diseminado, y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados, se han establecido 6 Asentamientos por considerar que reúnen las condiciones necesarias para su caracterización como Hábitat Rural Diseminado.

Todos los ámbitos definidos, ya estaban incluidos en el PGOU, si bien solamente dos de ellos se consideraban Hábitat Rural Diseminado, habiendo sido el resto considerados como asentamientos. Cabe entender, que al ser el PGOU anterior tanto al Decreto 2/2012 como a las Normas Directoras, los ámbitos que en un principio se consideraron asentamientos, una vez conocidos los criterios objetivos establecidos tanto por el Decreto como por las Normas Directoras, sean considerados como Habitar rural Diseminado, al considerar que reúnen las condiciones exigibles a los mismos.

Si bien, a fin de evitar parcelas vacantes dentro de cada hábitat, pues no todas las parcelas constan de vivienda, se han subdividido dando lugar a pequeños núcleos más coherentes.

Como se puede comprobar en la descripción de cada ámbito, es denominador común a todos ellos los siguientes aspectos:

-No poseen una estructura urbana definida, encontrándose desvinculados de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. Ninguno de ellos posee una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

-Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente en alguno de ellos, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

-La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las edificaciones, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, etc.

Todas estas características hace no deseable que estos asentamientos se conviertan en suelo, porque la paradoja tiene también un tamaño que ha de ser pensado con serenidad: si pueden estar molestando en el suelo agrícola tal y como están, con edificación deficiente, caminos de tierra y la mitad medio plantada de olivos, naranjos, tomates y pimientos, más molesta si aquello se convierte el en asfalto, farolas, cloacas, y desaparecen los frutales junto con los tomates y los pimientos. Es decir más molesta desde el punto de vista de la intrusión en el suelo agrario.

Es necesario concebir un urbanismo muy naturalista, una urbanización que no sea urbanizada, es decir, sin hormigón. Es necesario sentar las bases para que lo que en un principio eran tierras no rentables avocadas al abandono, convertirlas en paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.

HACIA LA VIDA AUTOSIFICIENTE EN EL MEDIO RURAL

La permacultura constituye un sistema proyectado sostenible que integra armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conservan los recursos naturales (Bill Mollison); es el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imita las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza. La palabra permacultura (en inglés permaculture) es una contracción de agricultura permanente, como así también de cultura permanente.

Los ejes centrales de la permacultura son la producción de alimentos, abastecimiento de energía, el diseño del paisaje y la organización de (Infra) estructuras sociales. También integra energías renovables y la implementación de ciclos de materiales en el sentido de un uso sostenible de los recursos a nivel ecológico, económico y social.

Desde sus inicios a finales de los años 70, la permacultura se ha definido como una respuesta positiva a la crisis ambiental y social que estamos viviendo.

La permacultura tiene tres ingredientes principales:

1. La Ética, que consiste de tres principios fundamentales:
2. Cuidar de la tierra
3. Cuidar de las personas

4. Poner límites a la población y el consumo.(o Redistribución de los excedentes. Nota: existe un debate sobre qué título de la ética resume mejor su significado). Holmgren, en su libro "Principios y senderos de Permacultura", especifica que se entiende como reparto entre todas las especies y que esto supone distribuir tanto la población como el consumo humanos (dos conceptos directamente opuestos al antropocentrismo y consumismo dominante actual, que aportan un significado necesariamente ambiguo a "Reparto equitativo" como resumen de estos conceptos). También se añaden dos Directivas: tomar plena responsabilidad para nuestras vidas y co-operar)

Principios ecológicos derivados de la observación de los sistemas naturales, por ecologistas como Birch y Odum, a los cuales se añaden los 'principios de actitud' de Mollison.

Diseñar herramientas y procesos que reúnan conceptos, elementos y componentes estratégicos dentro de un marco o plan de acción que pueda ser implementado y mantenido con mínimos recursos.

Un hábitat diseñado según los principios de la permacultura se entiende como un sistema, en el cual se combinan la vida de los seres humanos de una manera respetuosa y beneficiosa con la de los animales y las plantas, para proveer las necesidades de todos de una forma adecuada.

En el diseño de estos sistemas se aplican ideas y conceptos integradores de la teoría de sistemas, biocibernética y ecología profunda. La atención no solo se dirige hacia los componentes individuales (=elementos), sino hacia las relaciones entre estos elementos y su uso óptimo para la creación de sistemas productivos. Planeación, implementación y mantenimiento componen el proceso de diseño permacultural, el cual se enfoca tanto en una optimización sucesiva del sistema para las necesidades de ahora, como también en una futura productividad, abierta para ser desarrollada y refinada por las generaciones que vienen.

El proceso de diseño tiene como objetivo una integración óptima de las necesidades ecológicas, económicas y sociales del sistema, de modo que a largo plazo se pueda auto regular y mantener en un equilibrio dinámico mediante interferencias mínimas.

El modelo para esto son los procesos de autorregulación que podemos observar diariamente en sistemas ecológicos como por ejemplo en los bosques, lagos o los océanos.

El pensamiento sistémico y una acción motivada por esto buscan superar de una manera consciente el procedimiento lineal-causal todavía predominante, cuyas consecuencias destructivas están hoy más y más a la vista de todos.

Como estamos viviendo en sistemas y estamos rodeados por ellos, el pensamiento y la acción lineal-causal no pueden solucionar nuestros problemas, solamente trasladarlos en el tiempo y espacio. De esta forma nos lleva a la conclusión equivocada de ver la influencia que más nos "estorba" en este momento como la causa única de nuestros problemas. Además, por su tendencia de implementar solamente correcciones sintomáticas, produce constantemente nuevos problemas muchas veces mayores a las anteriores.

El concepto libre de ideologías de la permacultura se abre tanto a los nuevos conocimientos y tecnologías como a los conocimientos "antiguos", milenarias, de todas las culturas y apoya su fusión creativa en innovadoras estrategias de diseño.

LA CASA AUTOSUFICIENTE

Alberga todo lo necesario para su propia supervivencia. La energía la obtiene de placas solares situadas en la cubierta, el agua la consigue recogiendo el agua de lluvia en un aljibe y además es capaz de reutilizar las aguas grises para regar el jardín y las plantas del invernadero.

Combina placas solares fotovoltaicas para la obtención de electricidad, con térmicas para el agua caliente.

Una vivienda o casa autosuficiente o sostenible es una vivienda que reduce al máximo el consumo de energía y que además es capaz de generar la energía que consume para su funcionamiento habitual y, si hay posibilidad, es capaz de suministrarse de agua desde su propio entorno a través de pozos, recogida de aguas pluviales, etc.

Nos aportará a corto o medio plazo, un ahorro económico y una disminución de emisiones de contaminación al medio ambiente bastante importantes.

La Ley 2/2012 define el hábitat rural diseminado como “el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio proceda preservar”.

Aunque la Ley 2/2012 sólo introduce un pequeño matiz en el concepto de estos asentamientos (“vinculados en su origen al medio rural” en lugar de “vinculados a la actividad agropecuaria) y aunque éste ha vuelto a ser matizado, por el Decreto 2/2012, introduciendo de nuevo la vinculación a la actividad agropecuaria que ha sido eliminada por la Ley, cabe considerar que el mismo es muy significativo ya que viene a flexibilizar el concepto original abriendo la posibilidad de incluir en esta categoría de suelo no urbanizable muchos de los asentamientos diseminados que existen en el medio rural ya que, con el concepto original, se entendía que estos asentamientos tenían que estar vinculados actualmente a la actividad agropecuaria lo cual hacía casi imposible su aplicación teniendo en cuenta la realidad económica actual.

Los ámbitos que se establecen como Hábitat Rural Diseminado son los siguientes:

- 1.- Casillas de Díaz.
- 2.- Los Malagueños
- 3.- Mosquera
 - Mosquera 1
 - Mosquera 2
 - Mosquera 3
 - Mosquera 4
- 4.- La Serrana
 - La Serrana 1
 - La Serrana 2
 - La Serrana 3
- 5.- Finca el Realejo
 - El Realejo 1
 - El Realejo 2
- 6.- Arroyo del Comendador

1.- CASILLAS DE DÍAZ.

El pueblo fantasma vuelve a la vida.

Diario Sur Domingo, 22 de Febrero de 2009

<http://urbanismodemalaga.blogspot.com.es/2009/02/el-pueblo-fantasma-vuelve-la-vida.html>

Casillas de Díaz, una antigua aldea del siglo XIX abandonada entre Cártama y Pizarra, resurge de entre las ruinas de la mano de sus nuevos habitantes.

Cuando hace once años Manuel Galindo compró por dos millones de pesetas su futura vivienda ya sabía lo que le esperaba: dos viejos caserones derruidos, en mitad de la nada, rodeados de antiguas construcciones con los tejados rotos dispersas por las colinas.

La desvincijada aldea de Casillas de Díaz distaba entonces mucho de ser lo que fue allá por mediados del siglo XIX, cuando conformaba un populoso núcleo habitado por gentes sencillas y agricultores. Manuel buscaba tranquilidad y naturaleza y encontró ambas cosas en este pueblo fantasma que no pisaba ni un alma a diario. **Únicamente los fines de semana se dejaban ver por allí las pocas familias que conservaban en pie su propiedad.**

«El campo nos gustaba de siempre a mí y a mi pareja. Arreglamos la casa y nos vinimos cuando aún no teníamos ni luz ni agua», comenta este trabajador en telefonía móvil que hoy es el presidente de la comunidad de vecinos de la zona, la cual él mismo impulsó en el año 2000. Porque así es: Casillas de Díaz parece estar viviendo una segunda juventud.

De entre las ruinas han empezado a surgir nuevos hogares estables. **La mayoría de ellos se levantan sobre las casas caídas de antaño, dando al conjunto un aspecto pintoresco en el que se funden pasado y presente.** Actualmente unas seis familias viven allí de forma permanente, mientras que, si se cuentan las que residen por temporadas o pasan los fines de semana, alcanzan la treintena. Este último es el caso de Ana García. Ella y su hermana heredaron la casa que en su día perteneció a sus padres y, antes, a sus abuelos. La mayoría del año lo pasan en Cártama, pero cada vez que pueden acuden hasta este chalé, que corona la aldea y desde donde se ven casi todos los pueblos del Valle del Guadalhorce e incluso el mar. «Antes, aquí ni siquiera había casas; todo eran ranchos de palma», rememora Ana.

El origen de Casillas de Díaz está bien documentado. Alejandro Rosas, investigador de la historia de Pizarra y su comarca, comenta que las primeras referencias datan de 1847. «La casa original perteneció a un hombre llamado Antonio Díaz. Después se fueron asentando el resto de las viviendas alrededor y de ahí el nombre actual», explica.

Auge y decadencia

Aunque no hay cifras concretas sobre el censo, Rosas resalta que en su época más populosa (seguramente la primera mitad del siglo XX), allí podrían vivir más de doscientos vecinos. En la actualidad, todavía pueden apreciarse los muros de más de medio centenar de aquellas casas, que antiguamente contaban con pequeños minifundios en los que se cultivaban sobre todo viñedos y olivos.

A partir de los años 50 y 60, los oriundos de Casillas de Díaz empezaron a marcharse. La agricultura y la ganadería ya no daban para vivir y los que todavía se dedicaban a ello se mudaron a las nuevas barriadas para campesinos que construyó cerca el Gobierno, como Zalea y, sobre todo, Cerralba, donde todavía quedan nativos de la aldea. También en Sierra de Gibralgalia, que es el núcleo urbano más cercano y que forma parte del término municipal de Cártama.

La jurisdicción de Casillas de Díaz también tiene su curiosidad. En su día formaba parte de Gibralgalia, cuando esta era una entidad local autónoma. Después, el territorio se dividió y parte de las viviendas pasaron a formar parte del término de Cártama, aunque la mayoría ahora pertenece a Pizarra. Manuel Galindo señala que esta división siempre ha sido un problema a la hora de convencer a los ayuntamientos de que doten a la zona de los servicios básicos. «Un día tuve que traer aquí a los dos alcaldes y arrancarles a cada uno un compromiso», señala el presidente de la comunidad.

Su trabajo ha dado sus frutos y recientemente han comenzado las obras para llevar la red de agua a las viviendas, que ahora se surten como pueden de los pozos de la sierra. El próximo reto está en lograr el acondicionamiento del carril que da acceso a la zona y que se encuentra en muy malas condiciones, «sobre todo cuando llueve», incide Manuel.

Los pocos habitantes de la zona están convencidos de que una mejora notable en los servicios básicos supondría atraer todavía a más gente. Aunque, en realidad, casi todos ellos reconocen que lo que más les atrajo de Casillas de Díaz fue precisamente la casi ausencia de vecinos y su aspecto de aldea anclada en el tiempo. «Esto es la gloria», dice Félix Rodríguez, un gallego recién jubilado que se vino aquí hace cinco años y desde entonces está ocupado con la reforma de la vivienda. Las obras están ya muy avanzadas, sobre todo teniendo en cuenta que todo lo ha hecho él solo.

Su caso es excepcional, porque la mayoría de los actuales propietarios tuvieron que recurrir a cuadrillas de obreros para reformar las antiguas casas, que compraron por cuatro duros. Así lo hizo Spencer Mitchell, un británico que lleva allí desde 1999 y que todavía está de reformas, aunque su casa sí está prácticamente acabada. La suya es una de las tres familias de extranjeros que han convertido a Casillas de Díaz en un núcleo poco poblado, pero cosmopolita.

Manuel Galindo todavía recuerda cuando, recién mudado, su mujer, sus hijas y él se reunían por las noches alrededor de una tele portátil. Allí se quedaban hasta que aquello se iba apagando poco a poco. Por aquel entonces no tenían electricidad y todo funcionaba con generadores. Incluso alguna vez tuvieron que utilizar la batería del coche. «A la mañana siguiente tenía que arrancarlo a rachas», explica. A los tres años y medio de aquello, tres vecinos se pusieron de acuerdo para pagar la línea de la luz y, hoy, los postes y los cables sobrevuelan las casas en ruinas.

La llegada del agua corriente y el arreglo del acceso podrían terminar por impulsar definitivamente el proceso de repoblación que se inició hace 11 años. Tal vez entonces los nuevos colonos retomen incluso la tradición de reunirse en las calles para celebrar la Noche de San Juan, como hacían sus primitivos vecinos.

Como queda patente en el anterior artículo publicado en prensa, Casillas de Díaz es una aldea situada en el Valle del Guadalhorce entre los términos municipales de Cártama y Pizarra de la provincia de Málaga, España, cuenta con código postal propio. Apenas 6 familias la habitaban de manera regular y una treintena más lo ocupa en fines de semana y días esporádicos.

Conforme al PGOU se encuentra clasificado como Hábitat Rural diseminado, si bien en acuerdo de la CPOTU de 30 de marzo de 2011 se deja suspendido junto con los Malagueños.

Actualmente el equipo redactor del PGOU se encuentra trabajando para levantar dicha suspensión, por lo que en este documento este hábitat se tratará de forma más somera ya que su estudio se realiza en profundidad en el PGOU.

La peculiaridad de esta aldea reside en haber estado abandonada durante décadas. Aunque sus viejas casas están siendo compradas y reconstruidas por particulares, presenta un aspecto de pueblo antiguo.

Los orígenes de esta aldea se remontan a 1847, cuando se construyó la primera casa que pertenecía a Antonio Díaz. Esta aldea fue creciendo con la construcción de más caseríos. Se calcula que a principio del siglo XX fue habitado por cerca de 200 habitantes. Pero en las décadas de 1950 y 1960 los vecinos empezaron a marcharse a núcleos cercanos como Zalea, Cerralba y Sierra de Gibralgalia cuando la agricultura y la ganadería empezaron a escasear. Si bien el la oficina virtual del catastro se aprecia como la fecha de construcción de muchas edificaciones entre 1965 y 1985, la verdad es que la propia tipología de las mismas así como las tecnologías constructivas, basadas en muros de piedra y tierra y forjados de rollizos y cañizos, no dejan lugar a dudas de que son anteriores, amen de la ortofoto del vuelo americano de 1956.

El pueblo quedó abandonado hasta finales de la década de 1990, cuando algunos compradores empezaron a interesarse por los caseríos del pueblo. Estos nuevos vecinos, algunos de ellos extranjeros, están reconstruyendo las casas, a la vez que se ha ido reparando los accesos y dotando al asentamiento de suministro eléctrico y agua.

Evidentemente por las características de la zona, donde no hay, ni había otra actividad que no sea la agricultura o la ganadería, donde en su origen no había más acceso que un camino carretero usado por animales de tiro, estas viviendas en su origen pertenecían a campesinos que labraban sus propias tierras o las de los terratenientes, situadas más abajo en las fértiles vegas

Ya aparece en la ortofoto del vuelo americano de 1956, apreciándose con claridad el asentamiento en la Ortofotografía digital histórica de Andalucía del Vuelo Fotogramétrico interministerial BN a escala 1:18.000 de 1977/78.

En la actualidad muchas viviendas están abandonadas, pero otras tantas se encuentran rehabilitadas, y cuentan con acceso rodado, y suministro de Electricidad y Agua potable, manteniéndose por tanto en la actualidad gran parte de las edificaciones originariamente vinculadas a la actividad del medio rural.

Es destacable de este entorno su caracterización paisajística de parcelas delimitadas, donde alternan cultivos tradicionales con flora ornamental, así como sus valores sociales y culturales, sin olvidar por

supuesto la puesta en valor de las singularidades arquitectónicas e históricas y etnológicas de las viviendas originales del hábitat.

Estos son precisamente los valores a proteger en este ámbito, la morfología de una arquitectura vernácula, característica de una época y de un modo de vida, donde se aprecian las tecnologías constructivas pasadas, en base a muros de carga de tierra y piedra, paredes encaladas, forjados de rollizos, cañizos y esparto, los corrales de ganado, las cercas de piedra..., sus valores históricos y sociales, su memoria, la estructura y su trama deshilachada que desparrama por el paisaje las edificaciones descolgándolas por la ladera, la inserción de algarrobos, encinas y olivos (protagonistas y llamativos en la ortofoto del año 1977) en esta trama como hitos del paisaje.

Casillas de Díaz, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

Son valores a fomentar:

- La persistencia de las edificaciones antiguas, su mantenimiento conforme a su morfología inicial, su estructura en el paisaje y las tecnologías constructivas.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, entendiéndose por tales los pozos históricos y sus respectivos pilares o abrevaderos.
- La vegetación autóctona, principalmente encinas, algarrobos y olivos.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.

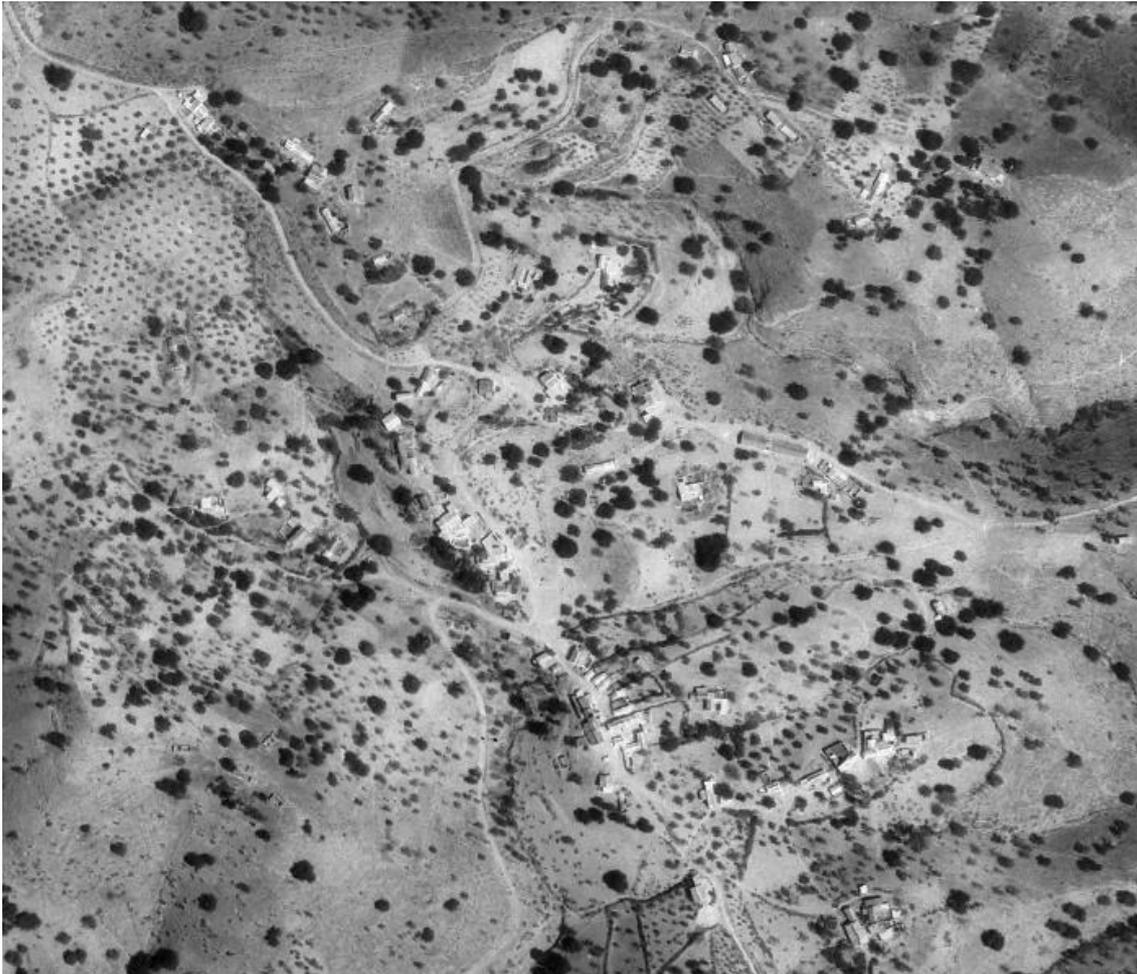
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de Casillas de Díaz

CASILLAS DE DÍAZ. Ortofoto 1956 Vuelo Americano (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



CASILLAS DE DÍAZ. Ortofotografía digital histórica de Andalucía del Vuelo Fotogramétrico interministerial BN a escala 1:18.000 de 1977/78 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



CASILLAS DE DÍAZ. Ortofoto Rigurosa a color de Andalucía 2008/2009 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



Estudio del ámbito de Casillas de Díaz



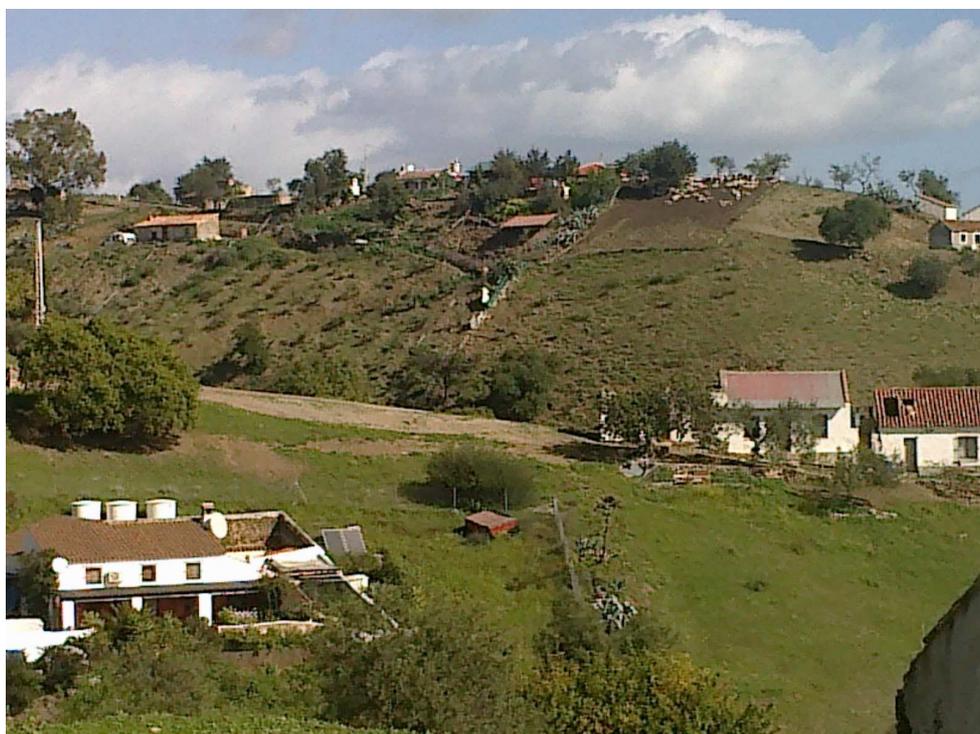
Señalización de los accesos e identificación del ámbito desde la carretera de Gibralgalia



Pozos históricos de la zona para el abastecimiento de agua



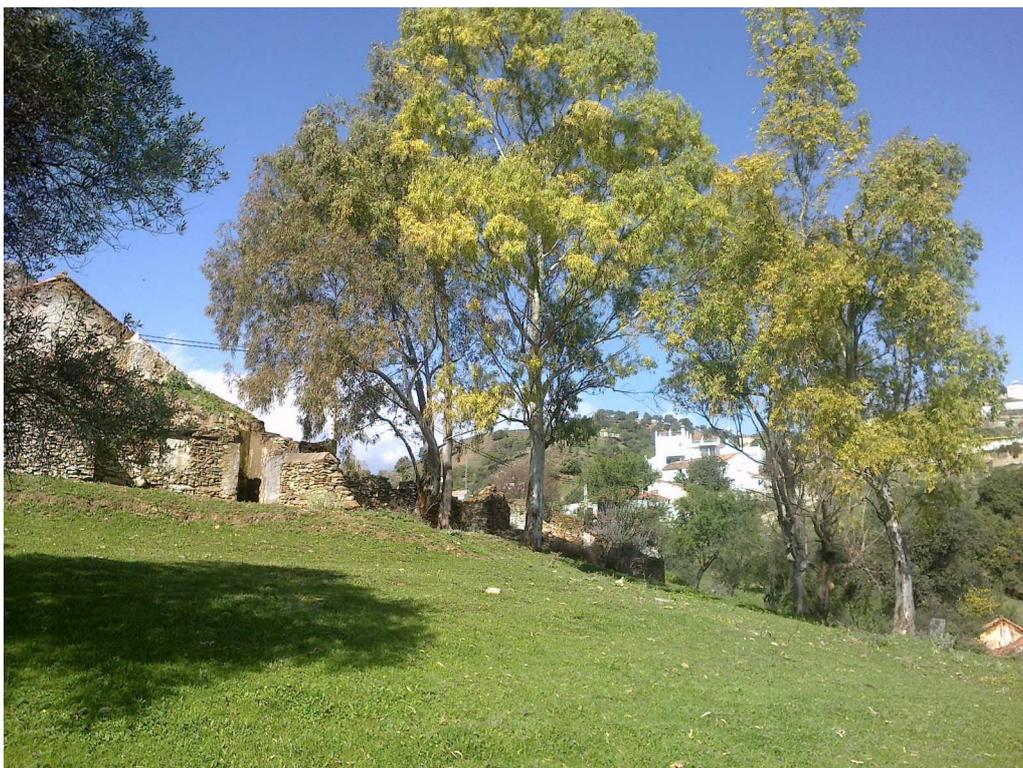
Vista general del ámbito donde se aprecian tanto edificaciones originales deshabitadas como edificaciones que mantienen el uso y se encuentran rehabilitadas. Nótese la persistencia de los cultivos originales de olivos y algarrobos, estos últimos de gran porte.



Panoramica donde se aprecian viviendas rehabilitadas y la coexistencia con el medio rural. Incluso con ganadería de ovejas.



Vivienda original y vivienda rehabilitada, la persistencia de las tecnologías constructivas y de la arquitectura vernácula.



Más imágenes que muestran la coexistencia entre las edificaciones en uso, en desuso y rehabilitadas, la disposición sobre la ladera, y la importancia y carácter de la vegetación.



Zona del ámbito con viviendas efuso.



Vista general del ámbito.



La persistencia de un modo de vida ancestral.

2.- LOS MALAGUEÑOS

De origen prácticamente coetáneo a Casillas de Díaz, los Malagueños se ubican en la falda de la sierra de Gibralgalla, si bien al contrario que Casillas de Díaz, en la parte más baja de la misma, ya colindando con las tierras de campiña y con los nuevos regadíos. **Conforme al Nomenclator del INE en el año 2000 los Malagueños contaban con una población censada de 26 personas.**

En diversa cartografía aparece incluso grafiado como núcleo o diseminado.



Si bien en la oficina virtual del catastro se aprecia como la fecha de construcción de muchas edificaciones entre 1965 y 1985, la verdad es que la propia tipología de las mismas así como las tecnologías constructivas, basadas en muros de piedra y tierra y forjados de rollizos y cañizos, no dejan lugar a dudas de que son anteriores.

Conforme al PGOU se encuentra clasificado como Hábitat Rural diseminado, si bien en acuerdo de la CPOTU de 30 de marzo de 2011 se deja suspendido junto con Casillas de Díaz. Actualmente el equipo redactor del PGOU se encuentra trabajando para levantar dicha suspensión. **por lo que en este documento este hábitat se tratará de forma más somera ya que su estudio se realiza en profundidad en el PGOU.**

También se trata de un núcleo con viviendas que datan desde principios del siglo 20 si bien estas por su cercanía a la carretera comarcal no han llegado al estado de abandono que las de Casillas de Díaz, a pesar del éxodo en los años 80 hacia Zalea y Cerralba, se encuentran la mayoría habitadas, muchas de ellas rehabilitadas y otras de nueva construcción de fecha posterior.

En este caso la mayoría de las edificaciones se encuentran en la actualidad ligadas a plantaciones en cultivo de olivos, almendros, cítricos y otros frutales, aparte de los típicos huertos de autoconsumo, extremo de fácil constatación tanto en la visualización de ortofotos como en las fotografías anexas.

Cuentan con acceso rodado, servicio de recogida de basuras mediante contenedores centralizados y suministro eléctrico.

Es destacable de este entorno, y son precisamente los valores a proteger, su caracterización paisajística de parcelas delimitadas, donde alternan cultivos tradicionales con flora ornamental, así como sus valores sociales y culturales, sin olvidar por supuesto la puesta en valor de las singularidades arquitectónicas e históricas y etnológicas de las viviendas originales del hábitat, con la morfología de una arquitectura vernácula, característica de una época y de un modo de vida, donde se aprecian las tecnologías constructivas pasadas, en base a muros de carga de tierra y piedra, paredes encaladas, forjados de rollizos, cañizos y esparto que con cierta armonía se encadenan en el paisaje, creando un mosaico de verdes, ocre y blancos en una estructura y trama deshilachada que desparrama por el paisaje las edificaciones descolgándolas por la ladera, en relación con la trama de las plantaciones de olivos y cítricos.

Los Malagueños, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

Son valores a fomentar:

- La persistencia de las edificaciones antiguas, su mantenimiento conforme a su morfología inicial.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, entendiendo por tales los pozos históricos y sus respectivos pilares o abrevaderos.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de Los Malagueños

LOS MALAGUEÑOS. Ortofoto 1956 Vuelo Americano (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



LOS MALAGUEÑOS. Ortofotografía digital histórica de Andalucía del Vuelo Fotogramétrico interministerial BN a escala 1:18.000 de 1977/78 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



LOS MALAGUEÑOS. Ortofotografía 2011 escala 1:2000 (Idemap)





Vista general del ámbito donde se aprecia en primer lugar los frutales en producción, seguido de una secuencia de cultivos y de hasta seis edificaciones originales, algunas de ellas rehabilitadas todas ellas en uso actualmente.



Secuencia de viviendas en uso y terrenos en cultivo, con presencia tanto de frutales, como de árboles ornamentales de gran potencial paisajístico, tales como palmeras y cipreses entre otros.



Cortijo original de principios de siglo. La persistencia de la morfología de la arquitectura vernácula. Historia de la vida y de la arquitectura popular andaluza vigentes en la actualidad. La persistencia de los usos.



Cultivos, pozos y viviendas persisten en el tiempo en este ámbito.



Más imágenes de pozos de antaño actualmente en uso, junto a cultivos y edificaciones que mantienen el uso.



Vivienda rehabilitada que mantiene algunos valores de la arquitectura del medio rural.

3.- MOSQUERA

Ubicado en la zona de nuevos regadíos del Guadalhorce

Se trata de un asentamiento con viviendas que datan desde los años ochenta, Conforme al PGOU se ubica en Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, Regadíos del Guadalhorce. Si bien conforme a las NNSS se encontraba incluido en Plan de Mejora del Medio Agrario.

La parcela mínima edificable establecida en 15000m² en la mayoría de los casos se encuentra subdividida en la parcela mínima de cultivo con una superficie de 2500m².

Actualmente la mayoría de las fincas se encuentran en cultivo de cítricos y otros frutales, aparte de los típicos huertos de autoconsumo.

Las infraestructuras agrícolas que se mantienen en la actualidad, son las iniciales, tales como los caminos de servicio a las fincas, así como los canales de riego.

Cuentan con acceso rodado, servicio de recogida de basuras mediante contenedores centralizados y suministro eléctrico y de agua potable.

Mosquera, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

Existen edificaciones antiguas con la morfología de la arquitectura vernácula, característica de una época y de un modo de vida, donde se aprecian las tecnologías constructivas pasadas, en base a muros de carga de tierra y piedra, paredes encaladas, forjados de rollizos, cañizos y esparto, las cuales se insertan entre viviendas de reciente construcción.

Existe igualmente una antigua granja ganadera, de la cual se conservan las naves y los silos de grano.

Por tanto los valores a conservar son la trama agrícola, con la sucesión de cultivos de cítricos y olivos, junto con sus huertos de hortalizas. Las infraestructuras de riego, con acequias, sifones, atajeas, etc. La morfología de la arquitectura vernácula, con sus tecnologías constructivas, y en definitiva el modo de vida en el campo.

Son valores a fomentar:

- La persistencia de las edificaciones antiguas, su mantenimiento conforme a su morfología inicial. Los caracteres de la arquitectura vernácula popular del medio rural.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, tanto acequias como atajeas.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de Mosquera.

MOSQUERA. Ortofotografía Color 1998 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



MOSQUERA. Ortofotografía 2011 escala 1:200 (Idemap)





Identificación y acceso al ámbito, el cual cuenta con parada de transporte público.
Coexistencia entre cultivo de cítricos y olivos con árboles ornamentales, en este caso
araucarias de gran porte.



Existencia de infraestructuras de transporte público, Abastecimiento de energía eléctrica y de
recogida de basuras



Edificaciones originales que mantienen el uso, los valores y la morfología de la arquitectura popular.



Vestigios de un pasado vinculado a la ganadería. Testigo mudo de unos valores y tecnologías pasadas, pero aún patentes y susceptibles de ser recuperados y puestos en valor.



Acequias y sifones, infraestructuras de riego aún vigentes y en uso.



Alfalfa, trigo, olivos, cítricos, y viviendas, secuencia de usos vigentes.



Vivienda original actualmente en uso. Cítricos y emparrados.



Antigua granja, vestigios de un origen vinculado al medio rural.

4.- LA SERRANA

Se trata de terrenos de nuevos regadíos del Guadalhorce, englobados dentro de suelo no urbanizable especialmente protegido, agrícola de regadío, donde la mayoría de las parcelas cumple con la parcela mínima edificable, de 10.000m². Conforme al Potaum los terrenos se ubican en Areas de Transición, siendo compatible el uso vivienda aislada vinculada a actividades agrícolas forestales o ganaderas.

Se estima un número aproximado de cien edificaciones dentro del area, de las cuales muchas cuentan con licencia urbanística, entre ellas un camping, encontrándose la mayoría de las fincas en cultivo o explotación. La presencia de viviendas en este habitat data desde los años ochenta, si bien su número se intensifica a finales de los noventa y desde 2000 hasta 2003. El origen de las viviendas esta ligado a las explotaciones agrícolas auxiliares a la economía familiar o a las de autoconsumo. Vinculación que en gran medida se mantiene hoy día.

En lo que a infraestructuras se refiere, el área cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, electricidad y servicio de recogida de basuras.

Igualmente cuenta con una red de acequias y riego.

Como ya se ha comentado anteriormente, la mayoría de las fincas cuentan con una superficie igual o superior a la mínima edificable de 10.000m², encontrándose estas en cultivo o explotación. Por otro lado numerosas viviendas cuentan con un entorno ajardinado que diversifica el paisaje, y enriquece la biodiversidad.

Es destacable pues de este entorno su caracterización paisajística de parcelas delimitadas, donde alternan cultivos tradicionales con flora ornamental, así como sus valores sociales y culturales, sin olvidar por supuesto la puesta en valor de los cultivos de regadío y sus correspondientes infraestructuras tradicionales.

La Serrana, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

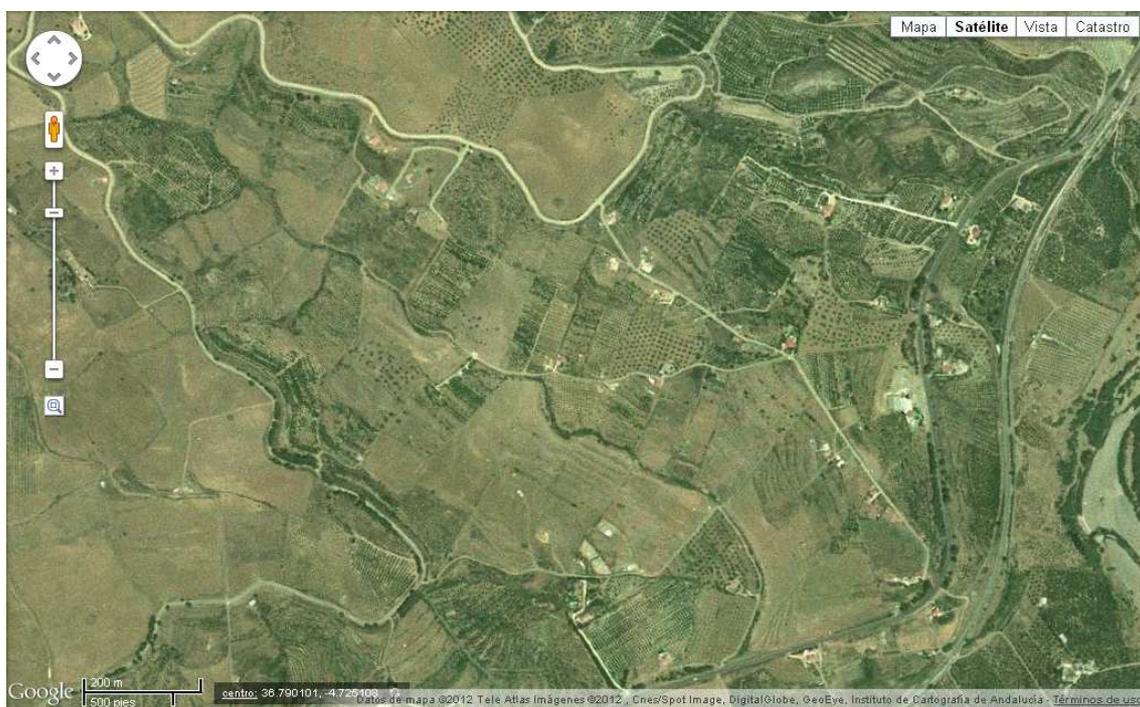
Por tanto los valores a conservar son la trama agrícola, con la sucesión de cultivos de cítricos y olivos, junto con sus huertos de hortalizas. Las infraestructuras de riego, con acequias, sifones, atajeas, etc.

Son valores a fomentar:

- Los caracteres de la arquitectura vernácula popular del medio rural.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, tanto acequias como atajeas.
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de la Serrana

LA SERRANA. Ortofotografía Color 1998 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



LA SERRANA. Ortofotografía 2011 escala 1:200 (Idemap)



5.- REALEJO

Se trata de terrenos de regadío ubicados en la vega del Guaralhorce, englobados dentro de suelo no urbanizable especialmente protegido, regadíos del Guadalhorce. Conforme al Potaum los terrenos se ubican en Regadíos del Guadalhorce, siendo compatible el uso vivienda aislada vinculada a actividades agrícolas forestales o ganaderas.

En la ortofoto del Año 1977 se aprecia ya la existencia de determinadas edificaciones (al menos 11) que por la fecha, es indudable que tienen un origen agrícola o ganadero.

En lo que a infraestructuras se refiere, el área cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, electricidad y servicio de recogida de basuras.

Igualmente cuenta con una red de acequias y riego.

Es destacable pues de este entorno su caracterización paisajística de parcelas delimitadas, donde alternan cultivos tradicionales con flora ornamental, así como sus valores sociales y culturales, sin olvidar por supuesto la puesta en valor de los cultivos de regadío y sus correspondientes infraestructuras tradicionales.

El Realejo, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

Por tanto los valores a conservar son la trama agrícola, con la sucesión de cultivos de cítricos y olivos, junto con sus huertos de hortalizas. Las infraestructuras de riego, con acequias, sifones, atajeas, etc.

Son valores a fomentar:

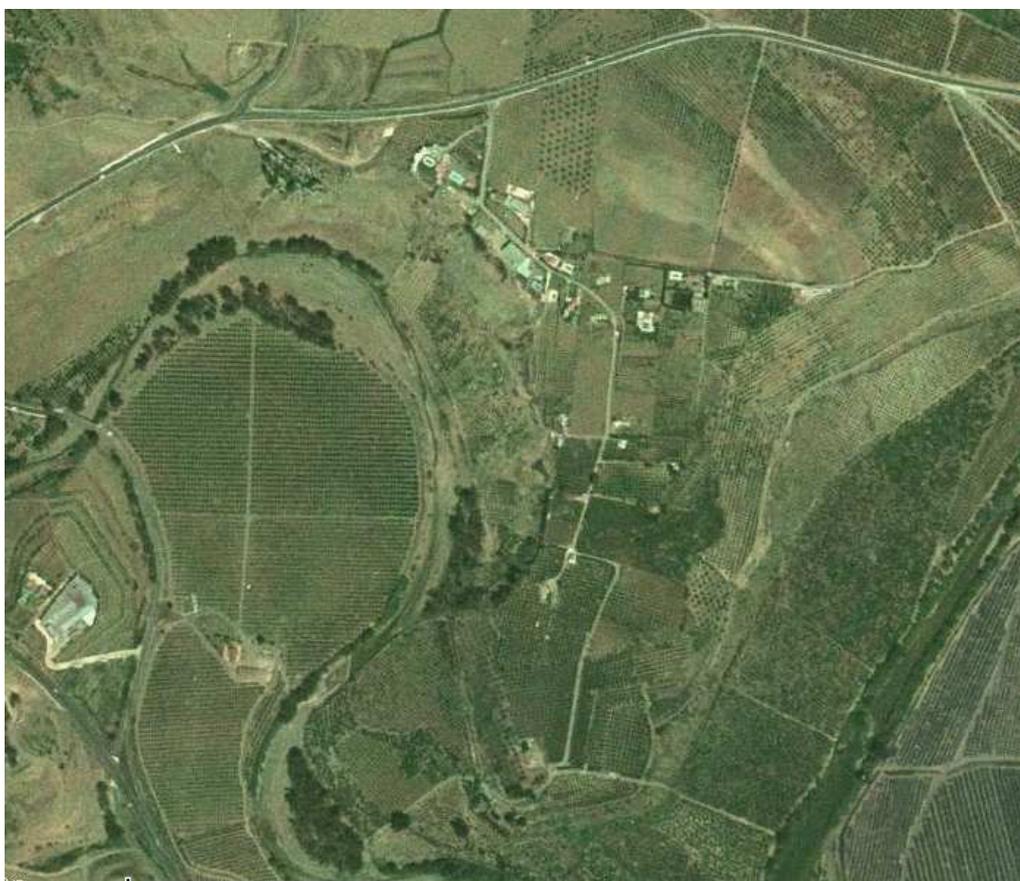
- Los caracteres de la arquitectura vernácula popular del medio rural.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, tanto acequias como atajeas.
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de Realejo.

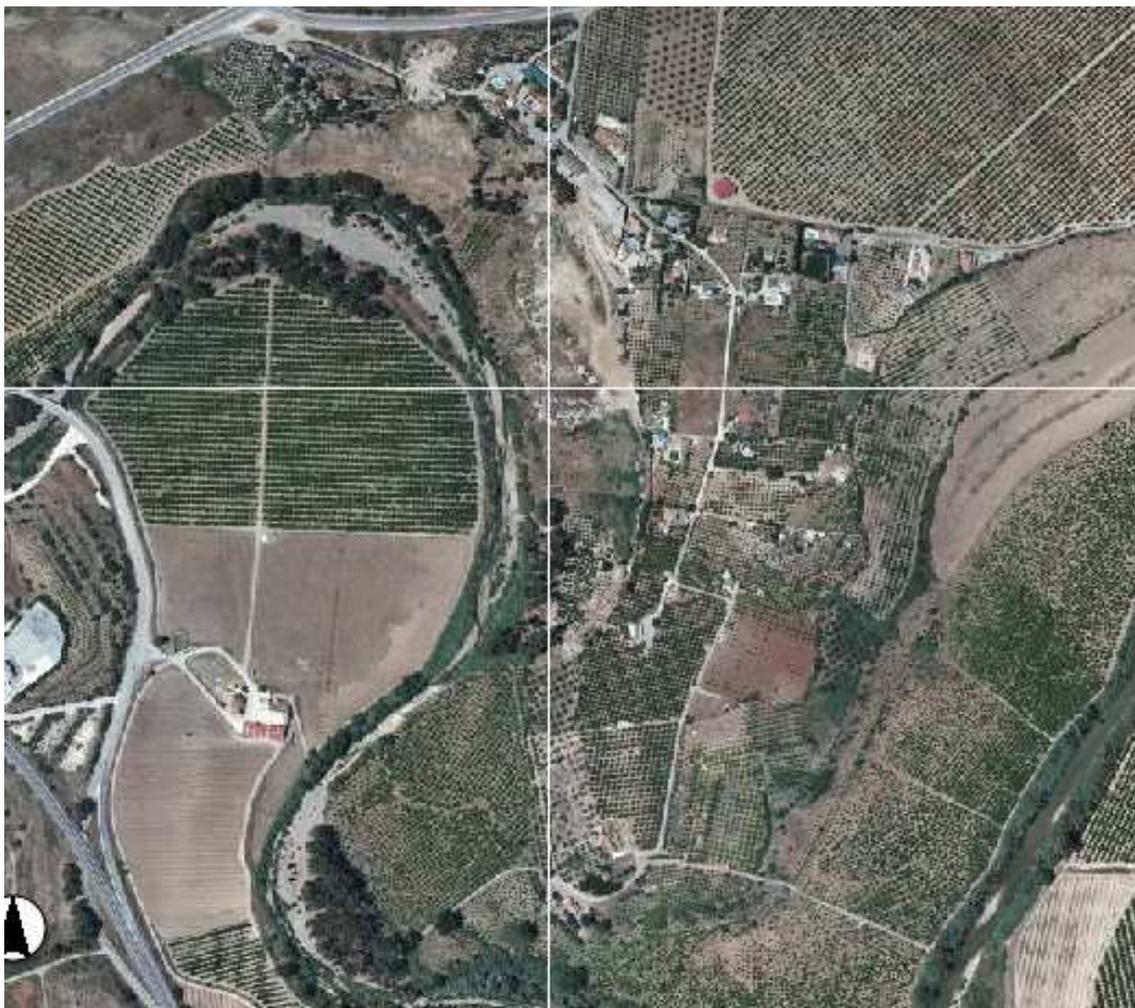
REALEJO. Ortofotografía Color 1977 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).



REALEJO. Ortofotografía Color 1998 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).

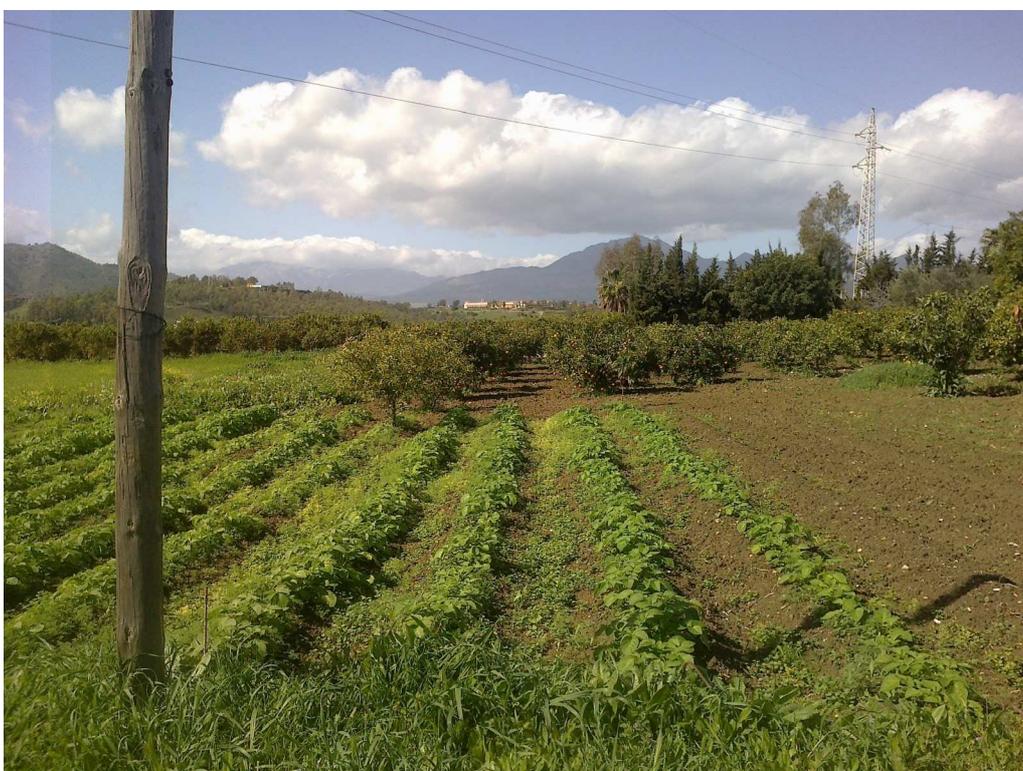


REALEJO. Ortofotografía 2011 escala 1:200 (Idemap)





El paisaje, cítricos, olivos y cipreses.
Acceso rodado e infraestructuras de riego.



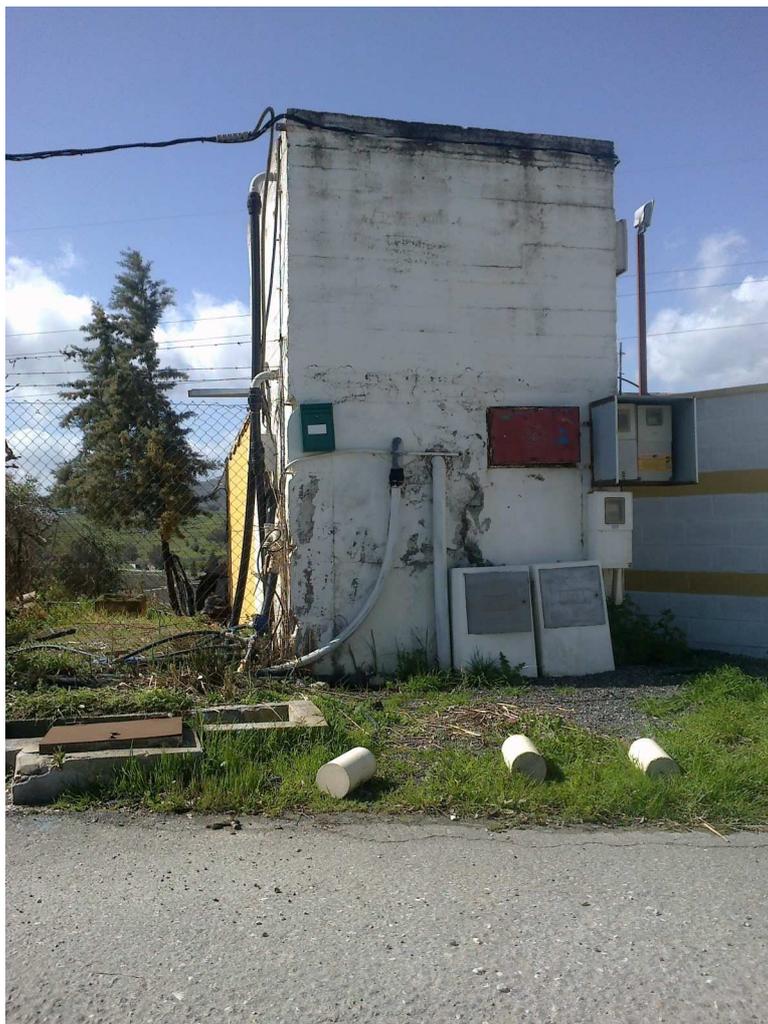
Huertos de patatas y cítricos. Infraestructuras de suministro de energía eléctrica.



Vivienda original en uso. Cultivos de frutales de hoja caduca y cítricos, emparrados.



Vivienda original en uso, la persistencia de la arquitectura vernácula. Cultivos de olivos y hortalizas.



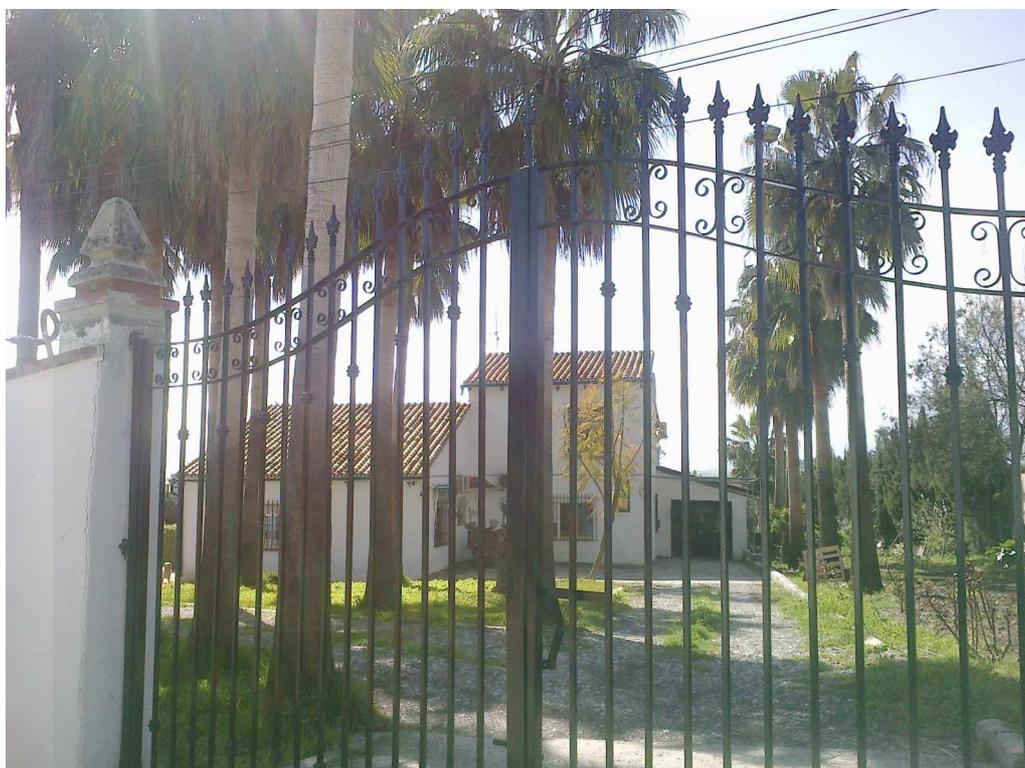
Infraestructura de riego, de abastecimiento de agua potable y de suministro eléctrico, un desorden que necesariamente ha de ser ordenado.



Centralización de recogida de basuras.



Más cultivos, en este caso olivos y cítricos, junto con patatas y cebollas. Al fondo las cañas preparadas para las empalizadas de los cultivos de hortalizas de verano (tomates, habichuelas...).



Vivienda de cierta antigüedad actualmente en uso que mantiene algunos valores de la arquitectura vernácula. Árboles ornamentales.

6.- ARROYO COMENDADOR

De este conjunto, ya en 1977 hay constancia de la existencia de hasta 6 edificaciones, al amparo de la cercanía de la carretera comarcal C402 que une el municipio con la capital.

Se ubica este hábitat conforme al PGOU en SNUEP RG Regadíos del Guadalhorce. Conforme al POTAUM los terrenos se ubican en Regadíos del Guadalhorce, siendo compatible el uso vivienda aislada vinculada a actividades agrícolas forestales o ganaderas.

Del número total de edificaciones (del orden de 18) ya un tercio se encontraban en 1977, en este caso junto a las antiguas viviendas de campesinos han surgido nuevas viviendas, si bien las parcelas son inferiores a la mínima edificable (15.000m²). No cabe duda de la vinculación en origen, a la agricultura en tanto en el año 77, las viviendas que se ubicaban en el suelo rústico, eran necesariamente de "gentes que vivían del campo".

En lo que a infraestructuras se refiere, el área cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua potable, electricidad y servicio de recogida de basuras, además de alumbrado público en el entorno de la venta.

Igualmente cuenta con una red de acequias y riego.

Es destacable de este entorno su caracterización paisajística de parcelas delimitadas, donde alternan cultivos tradicionales con flora ornamental, así como sus valores sociales y culturales, sin olvidar por supuesto la puesta en valor de los cultivos de regadío y sus correspondientes infraestructuras tradicionales, así como los valores arquitectónicos e históricos y etnológicos de las viviendas originales del hábitat.

Arroyo Comendador, no posee una estructura urbana definida, encontrándose desvinculado de los núcleos de población existentes por estar suficientemente alejados de ellos, de modo que no tiene cabida su integración en la trama urbana. No posee por tanto una estructura de carácter urbano definida, fácilmente verificable en las ortofotos adjuntas.

Mayoritariamente en su origen e incluso actualmente, las edificaciones y viviendas unifamiliares que lo forman están vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, contando las parcelas con cultivos de cítricos, olivos y/o frutales, principalmente.

La relativa proximidad de las edificaciones implica una relación funcional entre las mismas, lo que justificaría que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos, tales como mejoras de los accesos o de los suministros de electricidad o agua potable, saneamiento, accesibilidad, centralización de contenedores para la gestión de residuos, etc.

Por tanto los valores a conservar son la trama agrícola, con la sucesión de cultivos de cítricos y olivos, junto con sus huertos de hortalizas. Las infraestructuras de riego, con acequias, sifones, atajeas, etc.

Son valores a fomentar:

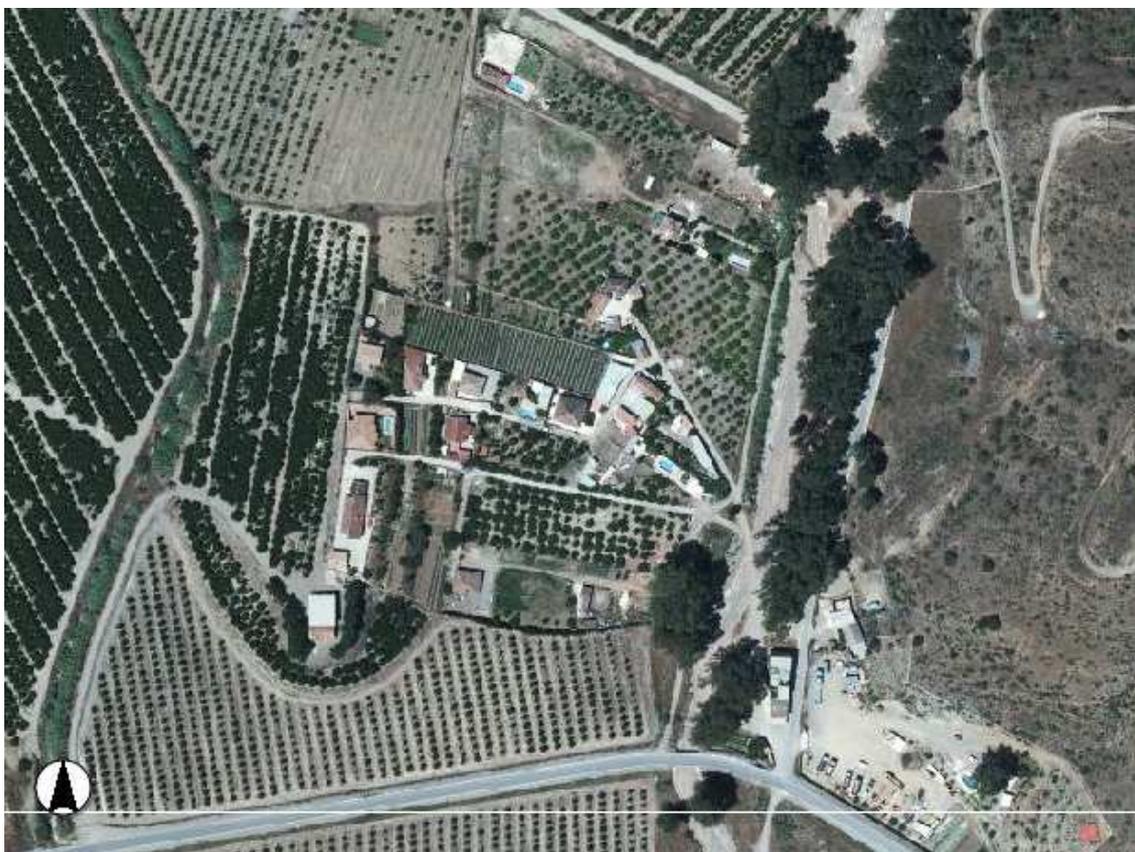
- Los caracteres de la arquitectura vernácula popular del medio rural.
- El mantenimiento de los valores naturales y del paisaje, regulando una serie de pautas mediante la implantación de cultivos, bosques isla en medios agrícolas, tratamiento de linderos y márgenes mediante setos vivos, regeneración de márgenes de caminos y cauces públicos, etc.
- La persistencia de las infraestructuras de riego, tanto acequias como atajeas.
- La autosuficiencia de la vivienda, aplicando los principios de la permacultura, hacia un sistema sostenible que integre armónicamente la vivienda y el paisaje, ahorrando materiales y produciendo menos desechos, a la vez que se conserven los recursos naturales, el diseño de hábitats humanos sostenibles y sistemas agrícolas, que imite las relaciones encontradas en los patrones de la naturaleza.

Estudio del ámbito de Arroyo Comendador.

ARROYO COMENEDADOR. Ortofotografía Digital Histórica de Andalucía 1977 (Nodo de la Red de Información Ambiental de Andalucía, Junta de Andalucía, servicio WMS).

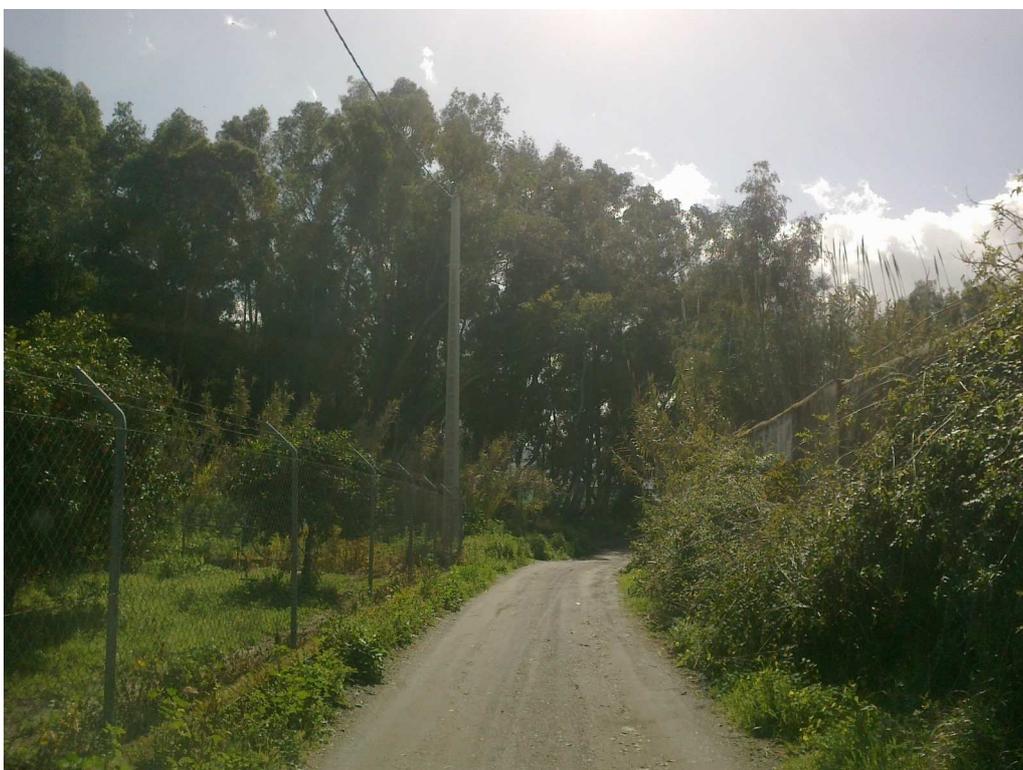


ARROYO COMENEDADOR. Ortofotografía 2011 escala 1:200 (Idemap)





Acceso al ámbito, infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica, alumbrado público, centralización de contenedores de basura.



Cultivos de cítricos.



Imagen general del ámbito, con cultivos de cítricos en primer plano.



Vivienda original que mantiene el uso contra vivienda de construcción más reciente. La tecnología de la piedra y la madera frente a la del hormigón y el acero, contraposición entre el resultado de una tecnología y la de una tendencia.

10.- JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

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 núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012.

11.- TRAMITACION DEL AVANCE.

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

a) Aprobación inicial por el Pleno municipal.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno municipal.

d) El Avance deberá ser publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985.

2. El Decreto 2/2012, de 10 de enero, exige en su artículo 4.2 que simultáneamente a la aprobación inicial deberá solicitarse informe preceptivo y no vinculante a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses, previa valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística. Respecto a este trámite deberán aplicarse las siguientes reglas:

a) El informe que debe emitir la Consejería competente en materia de urbanismo deberá solicitarse por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Avance y simultáneamente a su exposición pública, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado del secretario municipal acreditativo de la aprobación inicial de Avance y un ejemplar del mismo debidamente diligenciado en todas sus páginas con la aprobación inicial. La solicitud deberá dirigirse a la Delegación Provincial de la referida Consejería.

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

c) Completada la documentación, la Delegación Provincial la remitirá con su informe provisional a la Dirección General competente en materia de urbanismo para su consideración por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

d) La persona titular de la Delegación Provincial trasladará el informe definitivo al Ayuntamiento, incorporando la valoración efectuada por la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.

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

3. Hasta tanto se haya aprobado el Avance no se deberán otorgar resoluciones de reconocimiento a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, si bien la tramitación podrá iniciarse una vez el Avance se haya expuesto a información pública.

12.- CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto entendemos que el presente documento cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

En Pizarra a 08 de Marzo de 2013

Pedro José Morillas López.

Arquitecto de la Oficina Técnica Municipal del Exmo Ayuntamiento de Pizarra

13.- ANEXO 1: ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS DE HABITAT RURAL DISEMINADO INCLUIDOS EN EL PGOU DE PIZARRA