

**PLAN ESPECIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS
CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE
INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL
ERMITA VIRGEN DE FÁTIMA (70.3.d LISTA)**



VALSEQUILLO
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

UNIDAD SAU NORTE
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
DIPUTACIÓN DE CORDOBA. OCTUBRE 2024
GEX 42569/2024

Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

**PLAN ESPECIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS
CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE
INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL
ERMITA VIRGEN DE FÁTIMA .**



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

PLAN ESPECIAL PARA ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE PMS PARA LA PROTECCIÓN O MEJORA DE LA ERMITA VIRGEN DE FÁTIMA EN SUELO RÚSTICO. VALSEQUILLO (CÓRDOBA)

1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1 OBJETO Y EQUIPO REDACTOR
- 1.2 PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE. MARCO NORMATIVO.
- 1.3 PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL
- 1.4 CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS.
- 1.5 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO.

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1 OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.
- 2.2 CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA.
- 2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL
- 2.4 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.
- 2.5 COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL.
- 2.6 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
- 2.7 TRAMITACIÓN.
- 2.8 RÉGIMEN Y COMPETENCIA.
- 2.9 CONCLUSIONES.

3 MEMORIA ECONÓMICA

4 RESUMEN EJECUTIVO

5 DOCUMENTOS ANEXO

ANEXO I: FICHA REGULADORA.

ANEXO II: VALORES PATRIMONIALES Y CULTURALES OBJETO DE PROTECCIÓN.

ANEXO III: ESTIMACIÓN DEL COSTE DE ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS.

6 PLANIMETRÍA

- 1- SITUACIÓN.
- 2- ORDENACIÓN VIGENTE.
- 3- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

pila_ma_corta_dipu_01

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

1_ MEMORIA INFORMATIVA.

1.1_ OBJETO Y EQUIPO REDACTOR

El promotor del presente Plan Especial es el Excmo. Ayuntamiento de VALSEQUILLO, con domicilio en la Pl. de la Constitución, 1, 14206, VALSEQUILLO, Córdoba; CIF: P1406400J.

El proyecto se redacta por los servicios técnicos de la Oficina de Urbanismo y de la Unidad Territorial SAU Norte del SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO de la Exma. Diputación Provincial de Córdoba, atendiendo al requerimiento de ayuda del Ayuntamiento de VALSEQUILLO para instar la expropiación de los terrenos donde se encuentra incluida la ermita de Valsequillo.

1.2_ PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE. MARCO NORMATIVO.

El planeamiento vigente del municipio de Valsequillo lo componen los siguientes documentos, de ámbito supramunicipal y municipal.

A_ PLANEAMIENTO DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL.

A.1_ PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La Ordenación del Territorio encuentra su nivel propio de actuación en el ámbito supralocal, regional y subregional, y para ello la Ley 1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio, en su artículo 5, establecía:

- El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional.

A las anteriores, la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía añade los Proyectos de Actuación autonómicos, cuando desarrollan actuaciones no previstas en el planeamiento territorial vigente, que de conformidad con lo previsto en la LISTA, sean declaradas de interés autonómico (artículo 24).

En el marco legal de los planes con incidencia territorial, el Planeamiento Urbanístico debe ajustarse a las determinaciones impuestas por los Planes de Ordenación de ámbito superior.

Hay que reseñar que no se encuentra aprobado ni formulado ningún Plan de Ordenación del Territorio Subregional que incluya en su ámbito territorial el municipio de Valsequillo por lo que las estrategias, objetivos y criterios que señala el POTA para los núcleos poblacionales incluidos en Sistemas polinucleares de asentamientos rurales de baja densidad -como es el caso de Valsequillo-, no han sido precisadas por un POT subregional. Por tanto, el único instrumento de ordenación territorial que sirve de referente es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA) aprobado con fecha 27 de Junio de 2006, si bien por su jerarquía, naturaleza y escala (todo el territorio andaluz), apenas tiene otro efecto que el de enmarcar desde el punto de territorial, el presente instrumento.

En el POTA, el Modelo Territorial de Andalucía constituye la imagen más genérica a través de la cual se expresan los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza.

Como es sabido, el conjunto de determinaciones que conforman el Modelo Territorial de la región andaluza, reconocido y desarrollado por el POTA, se articula en base a cuatro Referentes Territoriales básicos: El Sistema de Ciudades, el Sistema Relacional, los Dominios Territoriales y las Unidades Territoriales. Tales referentes constituyen los sistemas elementales de organización territorial y permiten el entendimiento, tanto del territorio regional, como del propio POTA.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

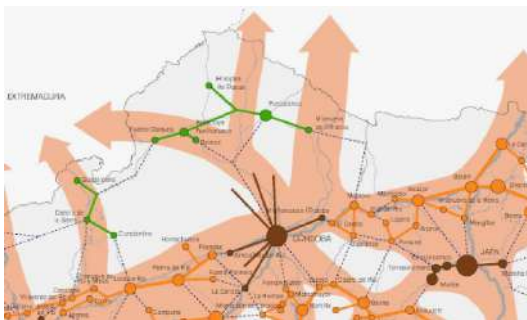
Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

A pesar de formularse con aparente sencillez, los referentes territoriales permiten el entendimiento de un hecho ciertamente complejo como es el contexto territorial de las distintas actividades – públicas y privadas- que desarrolla el hombre. Tal estructura posibilita la incorporación a la ordenación territorial tanto de decisiones de distintas administraciones, como de políticas de las distintas áreas departamentales de una misma administración, siendo ésta –la armonización y coordinación en el territorio de todas ellas- la vocación específica de la Ordenación del Territorio y por ello del planeamiento territorial, tal y como expresan los artículos 3º y 4º de la citada Ley 1/1994.

Distinguimos:

- En cuanto al Sistema de Ciudades, si bien no puede despreciarse en el término municipal analizado la influencia del Área Regional de Córdoba, y mucho menos la influencia de la Red de Ciudades Medias de la comarca de los Pedroches-Guadiato, –en la que Pozoblanco es la única ciudad de tamaño demográfico y funcional medio, aún cuando existen determinados Centros Rurales y Pequeñas Ciudades con cierto potencial: como sin duda lo son Hinojosa del Duque, Villanueva de Córdoba o Peñarroya-Pueblo Nuevo, ya en el valle del Guadiato-, lo cierto es que, como venimos señalando, **Valsequillo se integra en la Red de Asentamientos rurales** que conforman, a pesar de sus reducidas dimensiones, entre otros, los núcleos poblacionales de La Granjuela, Los Blázquez y Valsequillo.
- El Sistema de Articulación territorial conformado por el conjunto de infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios territoriales, permite determinar en este territorio una estructura –ciertamente débil y sin el potencial de la constelación de los pequeños nodos poblacionales que orbitan, por así decirlo, en el entorno de las ciudades de Pozoblanco, Hinojosa del Duque y Peñarroya-Pueblonuevo- pero con fuertes relaciones entre ellos, articulada fundamentalmente en base a las carreteras autonómicas A-3277 y A-3278.

En este sentido, sin menospreciar la atracción que sobre el municipio de Valsequillo ha de producir la cercanía al eje que se traza entre los núcleos poblacionales de Villanueva de Córdoba, Pozoblanco, Peñarroya-Pueblonuevo y Fuente Obejuna –auténtica “espiná dorsal”, por así decirlo, de la comarca, articulada en base a la Carretera Autonómica A-430 y el tramo de la nacional N-432 que une Peñarroya-Pueblonuevo y Fuente Obejuna-, el desarrollo socioeconómico de nuestro municipio está vinculado al de su territorio, y por ello su futuro habrá de orientarse preferentemente al fortalecimiento de las relaciones con los municipios vecinos de La Granjuela y Los Blázquez, así como de las existentes con Peraleda del Zaucejo (en la Región Extremeña), y a la búsqueda de objetivos territoriales comunes.



Sistema de Articulación Territorial



Sistema de Ciudades

Imágenes extraídas de la Planimetría del POTA

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

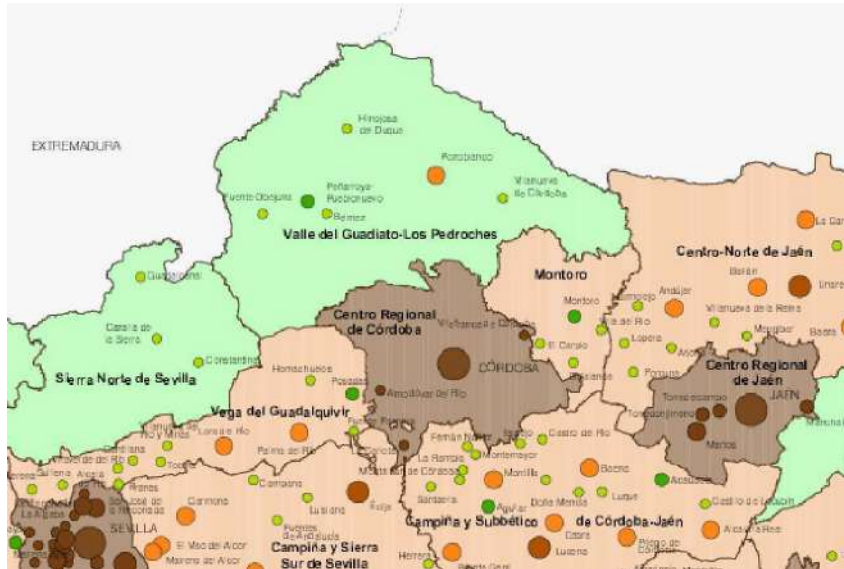
Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

En cuanto al Dominio y la Unidad Territorial en la que se inserta, a la luz del POT, Valsquillo pertenece al **Valle del Guadiato-Los Pedroches**, en el enorme Dominio Territorial de Sierra Morena-Los Pedroches. Junto a las Unidades de la Sierra Norte de Sevilla, la Sierra de Aracena y la Comarca del Andévalo y Minas, ya en la provincia de Huelva, el Valle del Guadiato y los Pedroches el Municipio se integra en territorio caracterizado por un uso agroforestal bastante homogéneo, un débil poblamiento rural y bajas densidades, así como la ausencia de núcleos urbanos de tamaño medio (con las importantes excepciones de Pozoblanco y Valverde del Camino). Por su extensión y posición geográfica nuestro ámbito territorial pivota, por tanto, sobre los centros urbanos ya citados, sin que pueda decirse –como de hecho mantiene el POT– que el Centro Regional de Córdoba influya en exceso en la organización territorial de dicho ámbito.



El POT prevé para dichos ámbitos lo que en parte ya hemos señalado: la mejora a corto plazo de las condiciones de calidad de vida, actuando especialmente en la dotación de servicios públicos y en la mejora de las infraestructuras, y para ello incorpora este ámbito territorial al Programa de Intervención en Áreas Rurales con Problemas Específicos que prevé el propio POT en el Valle del Guadiato.

A.2 NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL Y COMPLEMENTARIAS EN SUELO NO URBANIZABLE DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA

Estas Normas entraron en vigor por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 8 de febrero de 1993. Debido a ello hay que señalar, en primer lugar, que dichas Normas no se encuentran adaptadas a la legislación sectorial con incidencia en el Suelo No Urbanizable que ha entrado en vigor posteriormente.

Las normas, según su contenido, pretenden regular la actividad constructora, de edificación y urbanización, en lo que tiene de incidencia en el entorno y evidentemente toda aquella actividad, no propiamente constructora, pero que supone un paso previo para este fin último. Es decir, las normas no regulan usos del tipo del aprovechamiento forestal como talas, plantaciones, caza o pesca, por ejemplo. El gran avance de estas Normas fue la definición de un número importante de posibles tipos de edificación en suelo no urbanizable y la vinculación de los mismos a un cuerpo normativo.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Respecto al ámbito de aplicación en el municipio de Valsequillo, a tenor de lo establecido en los artículos 2.c) y 40 estas normas provinciales tienen **carácter subsidiario en suelo no urbanizable**; es decir, constituyen la regulación básica de las condiciones particulares de usos y actividades en suelo no urbanizable del municipio.

Estas Normas realizan una clara clasificación tipológica en cuanto a posibles edificaciones e instalaciones que se pueden implantar en esta clase de suelo diferenciándose un total de 11 tipos de obras: edificación agrícola, servicio de carretera, edificación pública, instalación deportiva y recreativa, instalación agropecuaria, industria, instalación extractiva, edificación vinculada a las grandes infraestructuras, vertedero, vivienda e infraestructuras interurbanas. Dada la relativa antigüedad de esta normativa, usos más actuales como las instalaciones de energías renovables o determinados usos turísticos no aparecen expresamente regulados, por lo que deberán asimilarse, por analogía, a alguno de los 11 tipos de obras previstos. En todo caso, prevalecerán las determinaciones de carácter urbanístico dimanadas de la legislación sectorial vigente.

A.3_PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y CATÁLOGO DE ESPACIOS Y BIENES PROTEGIDOS DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (PEPMF.C)

El documento de síntesis del PEPMF.C fue aprobado definitivamente por Orden de 07/07/1986 del Consejero de Obras Públicas y Transportes, aunque su publicación en el BOJA se produjo años después, mediante Resolución de 14 de febrero de 2007

El Plan Especial contiene el primer catálogo protector de espacios naturales a escala de la provincia de Córdoba, precursor, en gran medida, de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/89 del Inventario) en la Provincia.

La filosofía del Plan no es la de acotar y salvaguardar determinados espacios en calidad de "museos" de la naturaleza, por el contrario, lo que pretende es ajustar las necesidades derivadas del desarrollo social con la capacidad de acogida del medio y su estabilidad ecológica. Y ello con la idea de que la vía más efectiva de protección de los valores del medio para por el logro de un aprovechamiento social del mismo en términos compatibles con su conservación.

A efectos normativos interesa la Memoria de Ordenación del Plan, que incluye, por un lado, unas Normas Generales de Regulación de Usos y Actividades, de aplicación en todo el territorio provincial, y otro dedicado a Normas Particulares de Regulación de usos y actividades, para ser aplicadas singularmente en los espacios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos anejo al Plan.

Las Normas Generales contienen, por una parte, normas de protección de recursos (hidrológicos, suelo, vegetación, fauna, paisaje, etc.) y, por otra, unas normas de regulación de actividades (infraestructuras, actividades extractivas, industriales, etc.). Tanto unas como otras han perdido en gran medida su vigencia debido al desarrollo de normativas sectoriales y medioambientales específicas.

Más interés y vigencia reviste el Título de Normas Particulares, que establece los espacios sujetos a especial protección en la provincia.

Dentro de éstos el Plan distingue dos categorías: (1) Protección Especial Integral y (2) Protección Especial Compatible, que a su vez contienen distintas clases de regímenes de prohibición de usos, que se enumeran a continuación:

Protección Especial Integral:

- Parajes Naturales Excepcionales (Norma 32)
- Zonas Húmedas (Norma 33)
- Yacimientos de Interés Científico (Norma 34)

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Protección Especial Compatible:

- Paisajes Sobresalientes (Norma 36)
- Complejos Serranos de Interés Ambiental (Norma 37)
- Espacios Forestales de Interés Recreativo (Norma 38)
- Paisajes Agrarios Singulares (Norma 39)
- Complejos Ribereños de Interés Ambiental (Norma 40)
- Zonas Húmedas Transformadas (Norma 41)

Pues bien, analizado el Catálogo del Plan se comprueba dentro del término municipal de Valsequillo existen dos ámbitos incluidos entre los espacios protegidos por el PEPMF.C.

1. Complejo ribereño de interés ambiental "Zújar - Guadamatilla" (RA-2)
2. Complejo serrano de interés ambiental "Sierra Trapera" (CS-2).
3. Complejo serrano de interés ambiental "Sierra del Cambrón" (CS-3).

Esta circunstancia tiene dos efectos fundamentales a efectos de planeamiento urbanístico: el primero es que ambos espacios constituirían suelos no urbanizables de especial protección y el segundo, que los ámbitos de suelo no urbanizable afectados sí cuentan con una regulación de usos y actividades específica de aplicación con carácter subsidiario.

Los terrenos sobre los que se propone el establecimiento de la reserva para PMS, no están incluidos en ninguno de los ámbitos identificados en el PEPMF, como espacios especialmente protegidos o ámbitos de interés ambiental.

B_PLANEAMIENTO DE ÁMBITO MUNICIPAL

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio de Valsequillo está integrado por un único documento de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. No ha sufrido ninguna modificación.

El expediente de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas Reguladoras de la Edificación de Valsequillo, fue aprobado definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias por la Comisión Provincial de Urbanismo de Córdoba, con fecha 27 de marzo de 1987, con subsanación de deficiencias de fecha 24 de mayo de 1989.

DOCUMENTO PLANEAMIENTO VIGENTE	APROBACIÓN	FECHA	ÓRGANO	PUBLICACIÓN
PROYECTO DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO	AD Pte. Subsanación	11/03/87	CPOTU	BOP 11/04/87
ACUERDO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS		19/05/89	PLENO AYTO.	
SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS		13/07/89	CPOTU	

En la memoria justificativa de la Delimitación de Suelo Urbano se citan los fines y objetivos y criterios generales perseguidos:

- 1º Consolidar la trama urbana ocupando los vacíos existentes y conformando los bordes del núcleo edificado.
- 2º Restringir la clasificación del suelo urbano potenciando las operaciones de rehabilitación para mejorar la imagen urbana.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

- 3º Localizar suelo para la ubicación de viviendas de promoción pública accesibles a las economías de la población que a su vez pueda nivelar el mercado de suelo actual.
- 4º Redactar una normativa tendente a conservar y rehabilitar la imagen urbana del pueblo.
- 5º Elaborar propuestas para un posible diseño urbano del pueblo.

Dentro del marco legal urbanístico de las delimitaciones de suelo, el PDSU de Valsequillo delimita el perímetro del único núcleo de población existente y lo **clasifica** como **suelo urbano** y "los demás espacios del término municipal, es decir, todo aquel no incluido en la envolvente del suelo urbano" como **suelo no urbanizable**.

Los proyectos de delimitación de suelo urbano -y el de Valsequillo no constituye ninguna excepción- delimitan el perímetro de suelo urbano pero no tienen capacidad para ordenar el suelo no urbanizable (zonificar y regular usos).

Como conclusión, el PDSU no zonifica ni contiene una regulación de usos porque es impropio de este instrumento urbanístico y el régimen urbanístico del suelo no urbanizable es el resultado de la aplicación conjunta del Capítulo VIII del PDSU pero, sobre todo, de dos instrumentos de planeamiento de ámbito supramunicipal: las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en SNU de la Provincia de Córdoba y el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Provincia de Córdoba), obviamente sin perjuicio de las limitaciones y/o condicionantes introducidas por las legislaciones sectoriales.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

1.3_ PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL

La vía de la innovación del planeamiento general vigente (Delimitación de Suelo Urbano) está excluida expresamente por la dicción literal de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA, toda vez que el ámbito competencial de la Delimitación de Suelo Urbano es limitado y no regula suelo rústico ni sistemas generales. Ello supone que cualquier modificación que pretenda ir más allá de este contenido requiere una revisión del planeamiento general y adecuación a la LISTA.

Se considera por tanto como la vía más adecuada a los fines pretendidos la figura de un Plan Especial en Suelo No Urbanizable (instrumento de ordenación detallada, arts 60.2 y 70 LISTA y 93 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. RLISTA), toda vez que puede formularse en ausencia de un instrumento general de ordenación urbanística o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

Por otra parte, la consecución de los fines pretendidos con el presente documento es factible mediante la figura del P.E. para el establecimiento de reservas destinadas a PMS, ya que de acuerdo a lo establecido en el art. 130,2 b) de la Ley 7/2021 los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terreno para la constitución o ampliación de los PPS, encontrándose dentro de los objetos posibles de estas reservas su destino a "usos de interés social".

En consonancia con lo anteriormente expuesto el art. 129.1 del la Ley 7/2021, dedicado al Destino y disposición de los bienes integrantes de los PPS, establece que los terrenos y construcciones que integren los PPS deberán ser destinados: (...)

a) *En suelo residencial (...)*

b) *A usos declarados de interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.*

c) *A cualesquiera de los usos admitidos por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular, por su interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3.*

En su virtud, consideramos que la protección del los usos y actividades sociales y culturales vinculados a la Ermita Virgen de Fátima (cuyo detalle se expone en el anexo correspondiente) cabe materializarse mediante el instrumento de Plan Especial, al objeto de adquirir forzosamente los terrenos por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

1.4_ CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS

Los terrenos objeto de este Plan Especial sobre los que se pretende la delimitación y establecimiento de la reserva de PPS, son parte de la parcela catastral sita en Suelo No

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Urbanizable sin denominación especial (Genérico), con referencias 14064A006001740000ZL, Polígono 6, Parcela 174, que tiene una superficie de 1.269.457 m².

El frente de esta parcela está afecto a las servidumbres de protección de carreteras (carretera A-3279), ferrocarril (vía férrea Córdoba-Almorchón) y vías pecuarias: Cañada del Estanque (no deslindada). Así mismo el acceso a la Ermita está incluido en la ruta senderística "Paisajes con Historia".

En esta parcela catastral existen en la actualidad varias edificaciones identificadas con las RC 14064A006001740000ZL y 14064A006001740001XB.

Dentro de la parcela catastral anteriormente descrita se encuentran los terrenos objeto del presente PE, que se corresponden con la finca registral n.º 2.195 cuya descripción según datos registrales de nota simple (de fecha 08/02/2022) es la que sigue:

Descripción: Pedazo de terreno al sitio denominado El Torruco, término de Valsequillo; de haber tres hectáreas, veintidós áreas. Linda: Este, con finca de Manuel Camacho Infante; y por los demás puntos cardinales con otra propiedad de los hermanos Camacho Infante. Dentro de esta finca se encuentra la Ermita erigida en honor a la Virgen de Fátima.

Superficie: 32.200 m²

Linderos:

- Este: finca de Manuel Camacho Infante.
- Sur, Oeste, Norte: otra propiedad de los Hermanos Camacho Infant

En la cédula catastral informativa se identifica una serie de edificaciones de distintos usos:

- En la RC 14064A006001740000ZL:
 - Agrario 289 m²
 - Agrario 40 m²
 - Agrario 41 m²
 - Agrario 491 m²
 - Agrario 29 m²
- En la RC 14064A006001740001XB:
 - Una edificación de uso residencial de 191 m².
 - Una de uso religioso de 90 m².
 - Una construcción de soportal de 16 m² (al 50% 8m²).

No ha sido posible contrastar en la visita al inmueble la correspondencia entre las características físicas de las distintas edificaciones y los datos catastrales.

JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

Puesto que la finalidad última es la de proteger los usos y costumbres tradicionales asociados a la Ermita, la delimitación del ámbito se ha de llevar a cabo identificando los terrenos sobre los que se ha venido desarrollando dichos usos a lo largo del tiempo y que aparentemente se corresponden con los 32,200 m² a los que hace referencia la finca registral 2,195. En visita de inspección realizada en Agosto de 2024 se ha podido comprobar que la existencia de un vallado que separa los terrenos del resto de la parcela 174 del polígono 6. No obstante la superficie

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

concreta deberá ser confirmada mediante levantamiento topográfico del recinto vallado en la actualidad una vez excluida la superficie vallada que pudiera ser dominio público pecuario o de carreteras, con objeto de la redacción del futuro expediente expropiatorio.

La zona anteriormente descrita tal y como se refleja en la medición realizada sobre cartografía catastral supone una superficie de 31.816 m², cuantía muy similar a la de la finca registral. Este ámbito en la actualidad se destina a secano-pastos con encinas, incluyendo 46 encinas.



Ortofotografía del año 2005

DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL EXISTENTES.

Puede observarse dentro del ámbito delimitado la existencia de 2 edificaciones que procedemos a describir a continuación a pesar de que no ha sido posible realizar visita de inspección

La edificación de mayor entidad es la Ermita Virgen de Fátima. Esta edificación está ampliamente descrita en diversos documentos, dentro de los que podemos destacar la "Memoria Valorada sobre "Rehabilitación Ermita Nuestra Señora de Fátima" elaborado en el año 1998 por el SAU Guadiato. donde se describe como sigue:

"Está ubicada en el paraje denominado "El Torruco", presenta forma rectangular de 6,53 m de fachada por 14 m de fondo, con una superficie de 91,42 m². En la fachada aparece un porche de 4,63 x 4,18 m.

La Ermita original era de forma rectangular de 6,53 m. de fachada por 9,72 de fondo, construida con muros de mampostería y cubierta de teja a dos aguas, posteriormente se le agregó el porche y más tarde se le añadió en la parte trasera una nuevo cuerpo de igual fachada y 4,28 m de fondo,

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

con una cubierta de tejas cerámica también a dos aguas, pero más baja que la de la 1ª construcción.”

“ se ha pensado en demoler el cobertizo para construir unos nuevos aseos, con mayor capacidad. El edificio donde se ubican los aseos será de forma prácticamente cuadrada, de 4,4 x 4,45 m, dividiéndose este en cuatro partes: un aseo de caballeros con un inodoro, dos urinarios y lavabo y una cuartona donde se situará un depósito de agua con capacidad para 21, l, para abastecer a los distintos aparatos. Este depósito se situará sobre una estructura metálica y a una altura suficiente para que el agua salga con caída libre.”

Por tanto la superficie construida de ermita y porche (50%) se estima en 101,09 m²

Así mismo consta documentación que data la construcción de la Ermita entre 1954 y 1955. (acta sesión ordinaria del pleno de 20/05/1955, en que el Ayto contribuye con 1.000 ptas a la construcción de la Ermita).

En el testamento de 1957, se ordena que se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten.

De la edificación de menores dimensiones, donde se ubican los aseos no disponemos de datos concretos sobre sus características constructivas aunque se puede deducir de las ortofotografías disponibles que se trata de una construcción de una planta a dos aguas con cubierta de teja y una superficie aproximada de 30 m², así mismo se adivina la existencia de un depósito.



En cuanto a los servicios de que dispone cuenta con suministro eléctrico en baja tensión operativo, el abastecimiento de agua se hace mediante llenado con cisterna del depósito de que está dotado el núcleo de aseos y el sistema disponible de gestión de aguas residuales según la memoria redactada por el SAU en 1998 es probablemente una fosa séptica.

Para verificar la situación jurídica de ambas edificaciones tendríamos que valorar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos que le son de aplicación (art. 48 de las NNSSPP).

Las edificaciones en su configuración actual datan del año 1998.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



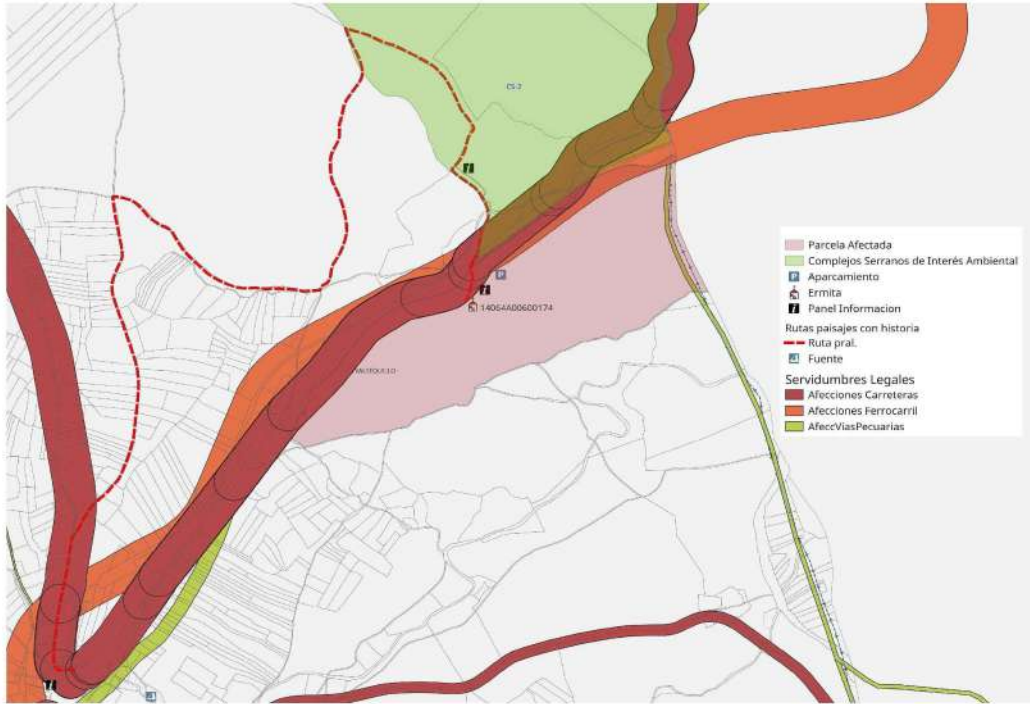
1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



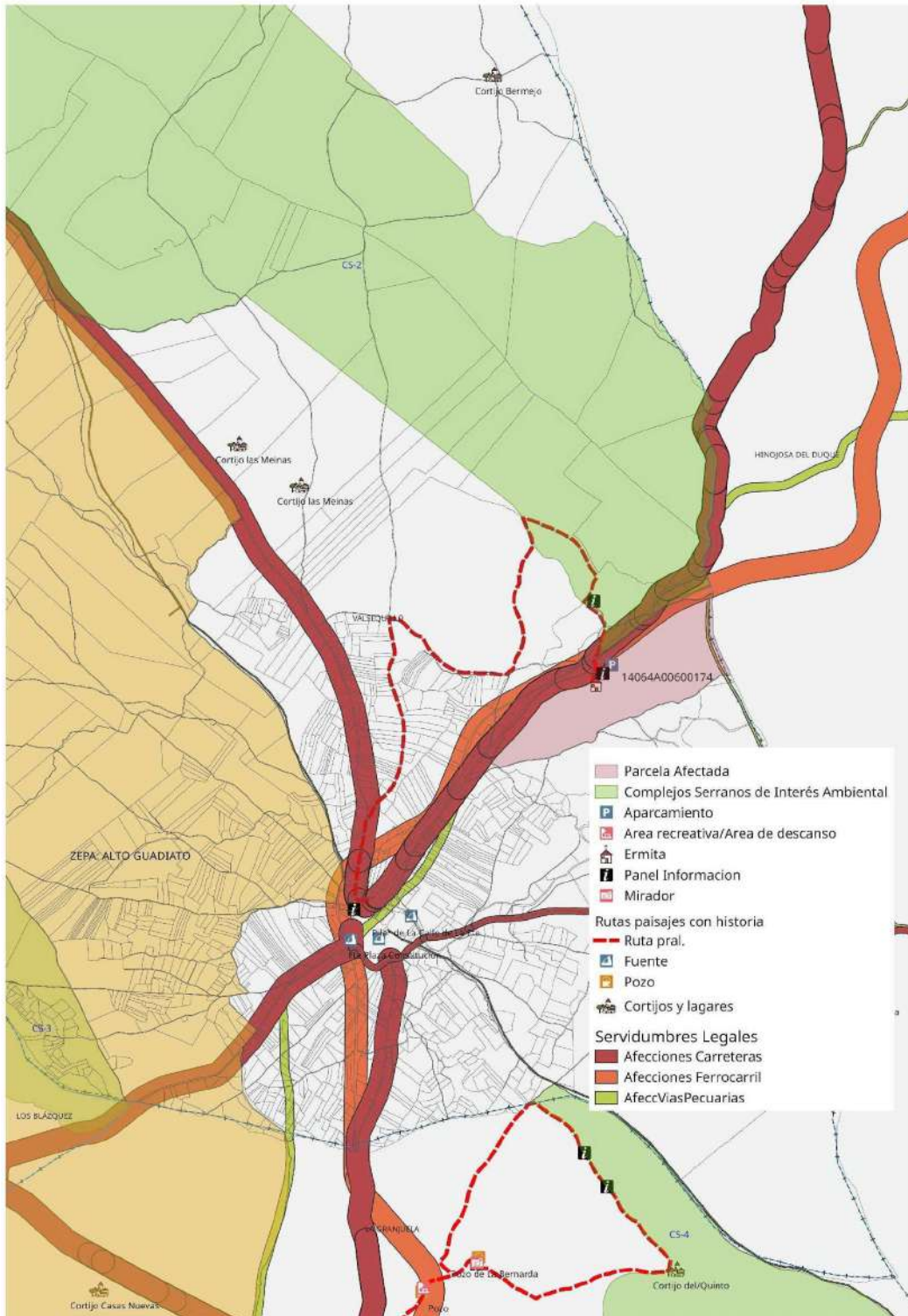
1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024



Tal y como puede apreciarse en la imagen superior, los terrenos afectados están excluido de la Zona ZEPA Alto Guadiato.

Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

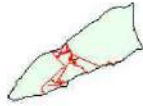
Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	14064A006001740000ZL
Localización	Polígono 6 Parcela 174 CERRILLOS, VALSEQUILLO (CÓRDOBA)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario
Superficie construida(*)	890 m ²
Año construcción	1975

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

Localización Polígono 6 Parcela 174
CERRILLOS, VALSEQUILLO (CÓRDOBA)

Superficie gráfica 1,269.454 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
AGRARIO	P	00	01	289		
AGRARIO	P	00	02	40		
AGRARIO	P	00	03	41		
AGRARIO	P	00	04	491		
AGRARIO	P	00	05	29		

CULTIVO

Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m ²
a	CE LABOR O LABRADÍO CON ENCINAS SECANO	09	691.627
b	I- IMPRODUCTIVO	00	147
c	CE LABOR O LABRADÍO CON ENCINAS SECANO	09	52.964
d	I- IMPRODUCTIVO	00	51
e	I- IMPRODUCTIVO	00	8.311
f	I- IMPRODUCTIVO	00	366
g	EE PASTOS CON ENCINAS	13	5.616
h	EE PASTOS CON ENCINAS	12	2.631
i	I- IMPRODUCTIVO	00	64
j	EE PASTOS CON ENCINAS	12	685
k	I- IMPRODUCTIVO	00	319.142
l	I- IMPRODUCTIVO	00	3.770
m	CE LABOR O LABRADÍO CON ENCINAS SECANO	09	36.810
n	I- IMPRODUCTIVO	00	130.539
p	EE PASTOS CON ENCINAS	13	1.713
q	EE PASTOS CON ENCINAS	13	532
r	EE PASTOS CON ENCINAS	13	8.155
s	EE PASTOS CON ENCINAS	14	5.086
t	I- IMPRODUCTIVO	00	39
u	C- LABOR O LABRADÍO SECANO	11	19

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Consulta y certificación de Bien Inmueble

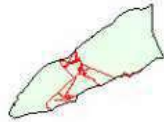
FECHA Y HORA

Fecha
13/9/2024
Hora
08:40:24

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral
14064A006001740001XB
Localización
Polígono 6 Parcela 174
CERRILLOS. VALSEQUILLO (CÓRDOBA)
Clase
Urbano
Uso principal
Residencial
Superficie construida(*)
289 m²
Año construcción
1975

PARCELA CATASTRAL



Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)
Localización
Polígono 6 Parcela 174
CERRILLOS. VALSEQUILLO (CÓRDOBA)
Superficie gráfica
1.269.454 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	P	00	01	191
RELIGIOSO	P	00	02	90
SOPORT. 50%	P	00	03	8

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

REPORTAJE FOTOGRÁFICO.



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

1.5 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO

En los terrenos objeto del presente Plan se viene desarrollando desde tiempo inmemorial multitud de actividades sociales y culturales asociadas al culto a la virgen de Fátima, en honor de la cual se construyó por los vecinos de Valsequillo la ermita en los años 50. Con la finalidad de mantener dichos usos y costumbres tradicionales asociados al sitio, en el testamento de fecha 20/02/1957 de Doña. Pilar Camacho Aranda se ordenó que " (...) se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita erigida en honor de la Virgen de Fátima sita en la finca denominada "El Torruco" en este término municipal para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten."

contraídas por ella. Faculta a su esposa para que venda bienes suficientes para el pago de las mismas.
D.: Ordena la testadora que se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita erigida en honor de la Virgen de Fátima, sita en la finca denominada "El Torruco" en este término municipal, para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten.
E. = A la muerte de su esposa, los herederos de la finca vendida a los señores de Valsequillo, se acordó que se reservaran monumentales sesenta y tres fanegas para el culto a la Virgen de Fátima.
F. = El motivo que su Cusaca testamentaria con el dicho carácter de...

Entre estos usos y costumbres de gran arraigo entre la población de Valsequillo y municipios próximos, destacan la romería, que se celebra en el mes de Mayo, el triduo, y la procesión de las antorchas. De estas actividades disponemos de multitud de referencias tales como las que podemos encontrar en :

"La Romería de la Virgen de Fátima que se celebra el segundo domingo de mayo, cuenta con gran arraigo en Valsequillo, que cuenta con una notable asistencia de vecinos y emigrantes. Las carrozas dan vistosidad a esta romería, que se dirige a la ermita de la Virgen de Fátima, enclavada en el Torruco a unos 2,5 Km. del pueblo. Este trayecto lo realizan los devotos andando. Una vez allí se celebra la misa. La Virgen va adornada con todo tipo de flores blancas, donadas por los participantes en la ofrenda floral que se realiza el último día del triduo. La característica de la romería celebrada en Valsequillo es la hospitalidad de sus vecinos, cualquier visitante puede pasar una estupenda jornada campestre, la comida y la bebida corre a cargo de los anfitriones; colocándose cada uno de ellos en un chaparro, numerosos en el recinto.

Durante todo el día nos acompaña una orquesta musical que nos hace disfrutar aun más de este gran día, el cual se prolonga hasta bien entrada la noche."

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

FUENTES :

- <https://valsequillo.es/fiestas-y-tradiciones/>
- [Celebración de la Virgen de Fátima en Valsequillo | Diócesis de Córdoba \(diocesisdecordoba.es\) https://www.diocesisdecordoba.es/noticias/celebracion-de-la-virgen-de-fatima-en-valsequillo](https://www.diocesisdecordoba.es/noticias/celebracion-de-la-virgen-de-fatima-en-valsequillo)
- [https://www.diocesisdecordoba.es/noticias/el-apostolado-de-la-virgen-de-fatima-prepara-la-fiesta-de-se-titular.](https://www.diocesisdecordoba.es/noticias/el-apostolado-de-la-virgen-de-fatima-prepara-la-fiesta-de-se-titular)

Recientemente se ha realizado por los actuales titulares de los terrenos, obras de construcción de un vallado que impide el paso a los particulares y limitan el acceso a la ermita y como consecuencia el culto y el uso de los festejos y romerías asociadas a la virgen de Fátima, de gran devoción entre vecinos y localidades próximas. (Ver Anexo II.)

Estas actuaciones, que se vienen prolongando desde hace dos años, están causando gran costernación entre la población (https://www.eldiadedcordoba.es/provincia/cancela-ermita-Virgen-Fatima-Valsequillo-enfadado_0_1677732957.html) que viene instando al Ayuntamiento una actuación firme y decidida para salvar los usos tradicionales asociados a la ermita, como la celebración de la Pascua, la representación teatral de los pastorcillos, la procesión nocturna de antorchas, las carrozas y el tradicional rezo del rosario que se lleva a cabo semanalmente.

La finca antes referenciada está sujeta a una servidumbre personal no inscrita a favor de los peregrinos de la Virgen de Fátima, y recientemente se ha realizado por la propiedad un vallado que impide el paso a los particulares y limitan el acceso a la ermita así como el culto y el uso de los festejos y romerías asociadas a la virgen de Fátima, de gran devoción entre vecinos y localidades próximas. (Ver Anexo II.)

La protección del patrimonio etnológico, usos y costumbres y espacios está contemplada en la normativa de patrimonio histórico en los artículos 46 y 47 de la Ley de Patrimonio Histórico y los artículos 61 a 64 de de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de patrimonio histórico de Andalucía, formando parte de su contenido, además de los bienes muebles e inmuebles, a conocimientos y actividades vinculados a formas de vida tradicionales, a *"la cultura tradicional del pueblo español"* de la que aquéllos *"son o han sido expresión relevante"*. Considerándose que *"son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la Comunidad de Andalucía"*.

Las "actividades", pues, son un componente sustantivo del patrimonio etnológico, no sólo uno de los términos en que se expresa el predicado de la pertenencia a dicho patrimonio de los "parajes, espacios, construcciones o instalaciones (vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la Comunidad de Andalucía)".

Si bien las actividades que se desarrolla en el espacio objeto del presente plan especial no cuentan con relevancia suficiente para que dichos valores patrimoniales hayan sido incorporados al catalogo General de patrimonio Histórico Andaluz, ni al inventario de bienes reconocidos, si suponen un componente significativo de las tradiciones locales del municipio, por lo que cabe reconocer a nivel local un interés que ha de ser preservado.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

La potestad para su protección contra su explotación o expolio corresponde de modo general a las Administraciones Públicas al amparo del artículo 149.1.28.º de la Constitución Española, en virtud del cual:

“...corresponde al Estado la «defensa del patrimonio cultural, artístico y monumental español contra la exportación y la expoliación». Es obvio que la mención expresa del adjetivo «cultural» abarca aquí el capítulo de los bienes inmateriales. Y es asimismo claro que, en este caso, la acción de defensa, al estar referida al patrimonio cultural «español» cubre la plenitud de manifestaciones culturales inmateriales que se dan en el territorio del Estado que, como se expone más arriba, corresponde significar respectivamente, según sus propios ámbitos competenciales, a las diferentes Administraciones Públicas representativas de las respectivas manifestaciones culturales inmateriales que se dan en la vida social. Es decir, el adjetivo español en este caso funciona como un agregador conceptual que no se ciñe únicamente al grupo concreto de bienes culturales representativos de la comunidad general del Estado –los específicamente representativos de la cultura común–, sino que abarca, por supuesto, éstos, pero también aquellos otros representativos de las comunidades territoriales, comarcas y municipios (Sentencia del Tribunal Constitucional 17/1991, en conexión con la Sentencia del Tribunal Constitucional 49/1984).

En conclusión, existe un mandato constitucional de las Administraciones Públicas dirigido a la protección del patrimonio etnográfico/ etnológico vinculado a la forma de vida, cultura y actividades de la comunidad, que se extiende al campo del planeamiento urbanístico.

En el caso concreto que nos ocupa, nos encontramos además ante un espacio vinculado a prácticas, saberes, expresiones culturales y actividades de interés etnológico, donde se ubica una ermita que constituye un hito o singularidad paisajística territorial de conformidad al artículo 18 del PEPMF.C, que remite al planeamiento municipal el establecimiento de un perímetro de protección.

“El planeamiento local recogerá la existencia de hitos o singularidades paisajísticas bien de carácter natural... bien de carácter construido, como pueden ser torres de vigía, ermitas, etc., estableciendo para los mismos perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia sobre el entorno.”

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

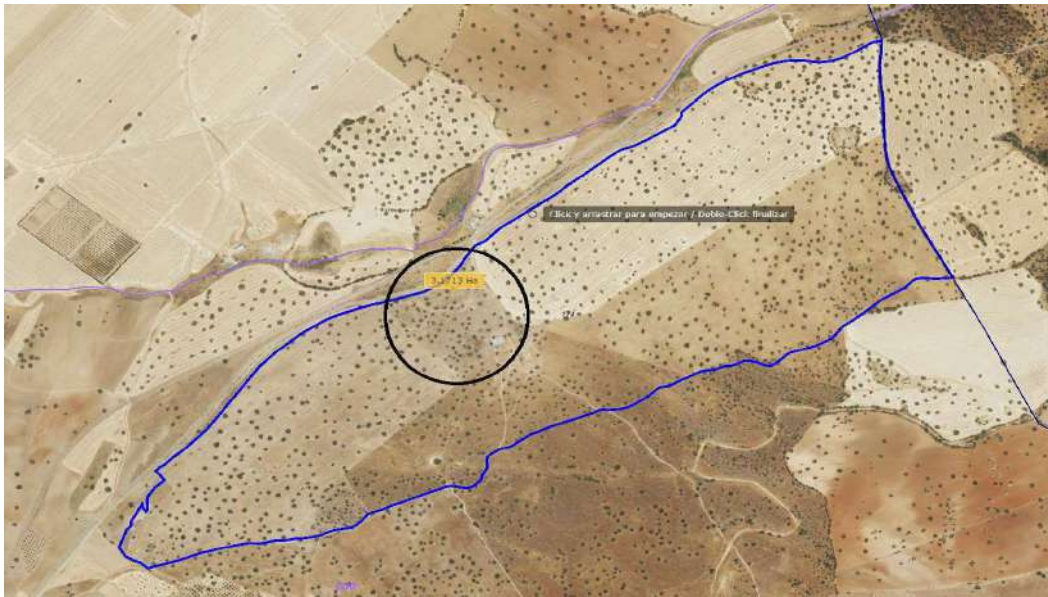
Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

2_ MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1_ OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

El objeto consiste en líneas generales en la delimitación de un ámbito para el establecimiento de una de reserva del patrimonio municipal de suelo para usos de interés social y protección o mejora del hito cultural Ermita Virgen de Fátima, manteniendo la clasificación y categoría de los terrenos (suelo rústico común) sin perjuicio de permitir la adecuación de usos turísticos y religiosos en el entorno de la Ermita de la Virgen de Fátima, y garantizar la protección de los usos y costumbres tradicionales del terreno destinado a la romería de la Virgen de Fátima.

El ámbito de actuación se corresponde con una porción de la parcela catastral con referencias 14064A006001740000ZL, y 14064A006001740001XB, identificada como Polígono 6, Parcela 174, que ya ha sido descrita en el apartado 1.4 del presente documento.



Finca El Torruco.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024



Erial vinculado a la Ermita

2.2_ CARACTERIZACIÓN URBANÍSTICA

El objeto del presente epígrafe es la descripción de los cambios que se producen en la categoría y calificación del suelo como consecuencia del presente del Plan Especial en redacción.

Los terrenos objeto del presente instrumento de planeamiento pasarán a formar parte del patrimonio municipal de suelo, cuando sean adquiridos pero se mantiene su adscripción a suelo rústico, no previéndose modificación de clasificación, calificación ni transformación alguna de los terrenos, más allá de las obras de mejora y conservación de las infraestructuras existentes y las obras tendentes al mejor aprovechamiento del espacio para uso de los peregrinos.

Las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales consisten básicamente en las servidumbres de protección de carreteras (carretera A-3279), ferrocarril (vía férrea Córdoba-Almorchón) que afectan al frente de la parcela a efectos de mantener distancias de la instalaciones y construcciones existentes, y vías pecuarias: Cañada del Estanque (no deslindada) que conforme a planimetría sectorial trascurre parcialmente por el interior de la parcela.

Respecto a los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica y ambiental planteadas, señalar que éstas no existen, toda vez que se pretende mantener en un ámbito no sujeto a transformación urbanística que mantendrá sus características naturales de suelo rústico los usos y tradiciones existentes propios del patrimonio inmaterial y etnológico de la localidad, de gran predicamento en toda la comarca.

En los cuadros siguientes se resumen las modificaciones realizadas en las condiciones urbanísticas del suelo objeto de innovación.

CLASE Y CATEGORÍA VIGENTE	
Clasificación	SUELO RÚSTICO
Categoría	Suelo rústico común

CLASE Y CATEGORÍA PROPUESTA

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Clasificación	SUELO RÚSTICO
Categoría	Suelo rústico común
Destino	patrimonio municipal de suelo para la protección de usos de interés social

2.3_ JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL

Los Planes Especiales pueden dictarse al margen y de modo complementario al planeamiento de conformidad al art. 70 LISTA. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos relacionados con los fines pretendidos:

- a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo. (artículo 70.3 .a de la LISTA y 93.3.a del RLISTA).
- b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales. (Artículo 70.3 .b de la LISTA y 93.3.b del RLISTA).
(...)
- d) **Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo** (artículo 70.3 .d de la LISTA y 93.3.f del RLISTA).
(...)
- K) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

En tal sentido, los artículos 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSE) y 130.2.b de la LISTA prevén que estas reservas **para PMS** podrán tener lugar en suelo rústico bien:

- (1º) **para otros usos de interés social** de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como industriales, energéticos, terciarios o turísticos,
- (2º) **protección o preservación de las características del suelo rústico** o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos
- (3º) **protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural.**

El "Plan Especial de reserva de patrimonio municipal de suelo para la adquirir el espacio de protección de la Ermita de la Virgen de Fátima" se funda en el apartado "d" del artículo 70.3 de la LISTA.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

2.4_ CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

De conformidad al artículo 93.4 del RLISA, las determinaciones, contenido y documentación de los Planes Especiales serán las necesarias en cada caso para cumplir su finalidad, no pudiendo adoptar en ningún caso determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida.

En correlación con el artículo 62 de la LISTA, se ha considerado como contenido mínimo adecuado a este instrumento para la consecución de sus fines el consistente en una memoria informativa y justificativa, planimetría de información (situación, ordenación vigente, delimitación de reserva del patrimonio municipal de suelo y estructura de la propiedad) y de ordenación, Anexo con la ficha de la reserva del patrimonio municipal de suelo, memoria económica y resumen ejecutivo.

Memoria de participación e información pública. Se encuentran pendientes de realización las actuaciones de participación pública de acuerdo con el Art. 133 de la Ley 39/15.

2.5_ COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación al Plan Especial de Protección del medio Físico de la Provincia de Córdoba

La presente propuesta de Plan Especial, por su limitada entidad y su uso previsto no afecta al modelo territorial, simplemente mantiene las características naturales del terreno y los usos existentes en la actualidad.

2.6_ CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La presente propuesta es conveniente al interés público inherente de la acción urbanística por las razones expuestas en el epígrafe 1.5 de la memoria .

La conveniencia oportunidad de la presente innovación se justifica en la inaplazable necesidad de proteger el patrimonio cultural etnológico vinculado a los terrenos afectados. (Anexo II.)

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 1,3 del presente documento es oportuna la utilización del instrumento del Plan Especial para la consecución de los fines detallados.

2.7_ TRAMITACIÓN

La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la LISTA, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento (artículo 98 del RLISA). La iniciación del procedimiento corresponde al Ayuntamiento de Valsequillo.

De acuerdo a la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) los planes especiales del apartado "d" se encuentran excluidos del trámite de evaluación ambiental estratégica (art. 40.5).

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Conforme al artículo 100.2 del RLISA, la Administración urbanística, con carácter potestativo, podrá promover a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la aprobación del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

En ese trámite de consulta pública teniendo en consideración que de acuerdo al Art. 25.7 del TRLS "En todo caso, en la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberá asegurarse el trámite de audiencia a las Administraciones públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas." podrá solicitarse así mismo información previa de los organismos sectoriales, de carreteras y ferrocarril, no obstante puesto que toda vez que las servidumbres de protección de carreteras (carretera A-3279), ferrocarril (vía férrea Córdoba-Almorchón) afectan exclusivamente a las distancias de las construcciones, instalaciones y edificaciones que se pretendan implantar y en ningún caso afecta al objeto del Plan Especial, dirigido a la adquisición de terrenos para la implantación de un de un espacio de protección alrededor del hito cultural "Ermita de la Virgen de Fátima". Únicamente es preceptiva la solilcitud de informe a vías pecuarias por cuanto pudieran existente terrenos pertenecientes al dominio público pecuario dentro del ámbito delimitado.

Resueltos los trámites referidos; en caso que potestativamente así lo decida el Ayuntamiento de Valsequillo, o al margen de los mismos en caso que no lo estime oportuno, la tramitación del Plan Especial se llevará a cabo conforme a lo establecido en los art. 102 y siguientes del RGLISA:atendiendo al siguiente procedimiento:

- Aprobación inicial (por alcaldía)
- Información pública 20 días
- Informes sectoriales en su caso (se considera que debe solicitarse el de vías pecuarias por discurrir parcialmente conforme a planimetría sectorial), de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo (no vinculante).
- Aprobación definitiva (pleno).
- Publicación.

De conformidad al artículo 40.5 de la Ley 7/2007 GICA: "No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones: a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley." Por lo que este Plan Especial está exento de cumplir trámite ambiental alguno por su objeto.

De acuerdo al art. 130. 4 de la Ley 7/2021 "El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:

a) La declaración de utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos (...).

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Administración que proceda."

| 2.8_ RÉGIMEN Y COMPETENCIA

La regulación de los Planes Especiales se contiene en la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía LISTA (art. 78) y Reglamento General de la LISTA (art 102.1). La iniciativa para su incoación es pública, y la competencia urbanística para su aprobación corresponde al Exmo. Ayuntamiento de Valsequillo.

Al no pretenderse una actuación de transformación urbanística no rigen las limitaciones contempladas en la Disposición Transitoria Segunda LISTA para su tramitación.

| 2.9_ CONCLUSIONES

A la vista de lo expuesto entendemos que el documento que se presenta al Ayuntamiento cumple con los requisitos para su aprobación inicial o, en su caso, ser sometido con carácter potestativo a consulta pública.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

**PLAN ESPECIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS
CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE
INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL ERMITA
VIRGEN DE FÁTIMA**



MEMORIA ECONÓMICA

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Se adjunta el presente documento con el fin de dar cumplimiento al artículo 62.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía referido a la necesidad de presentar Estudio Económico-Financiero del instrumento de Ordenación Detallada y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

El Estudio de Económico Financiero es el instrumento para la evaluación económica de la actuación y determinación de quién debe asumir los costes de la misma. No obstante en el presente caso, tanto el objeto, alcance y sistema de actuación definidos por el Plan Especial hacen necesaria la reconsideración habitual del concepto de viabilidad. La reserva de suelo para patrimonio municipal de suelo pretende la adquisición de la superficie vinculada a los usos y costumbres tradicionales relacionados con la Ermita de la Virgen de Fátima para preservarlos en sus condiciones actuales. Por lo que la aprobación definitiva del Plan Especial habilita a la incoación e inicio del procedimiento expropiatorio para la obtención de dichos suelos, mediante la Declaración de Utilidad Pública e Interés Social de los suelos incluidos en la delimitación. En consecuencia, pero en procedimiento administrativo separado, se procederá a elaborar el Proyecto de expropiación y adquisición, a la ocupación y toma de posesión de los suelos, abono o depósito de los correspondientes importes de expropiación de acuerdo con la legislación vigente en materia de valoración de suelos (TRLR y RVal) y expropiaciones (LEF y REF) en su caso.

Por todo ello y puesto que no existen ingresos o plusvalías asociadas a esta actuación, la viabilidad se determinará por la capacidad de asunción de los costes asociados a la obtención del suelo vía expropiación por parte de las administraciones actuantes, el Ayuntamiento de Valsequillo en este caso.

1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA FINANCIERA

1.1. COSTES DE OBTENCIÓN DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.

Es la norma estatal (TRLR) la que establece los criterios de valoración a efectos expropiatorios, tal y como se señala en el artículo 34 de la citada Ley. De igual manera, el TRLR remite al Reglamento de Valoraciones aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre para efectuar las valoraciones necesarias.

Concretamente, la valoración en situación de rural, como es el objeto de la valoración, se debe realizar aplicando el artículo 36 del TRLR citado anteriormente, que se transcribe a continuación:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada. El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

El valor estimado del inmueble por tanto resultado de la suma del valor del suelo y el de las edificaciones conforme al detalle de valoración expuesto en los apartados siguientes asciende a **CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS** :

• SUELO:	19.089,60 €
• EDIFICACIONES:	39.651,70
• TOTAL	58.741,30 €

La estimación económica atiende al valor conjunto estimado de los terrenos y edificaciones. No se corresponde necesariamente con el justiprecio a determinar en el correspondiente procedimiento de expropiación forzosa por razón de urbanismo, que indemnizará únicamente la pérdida patrimonial que el expropiado experimente respecto los bienes y derechos de su titularidad.

1.1.A) VALOR DEL SUELO:

Los límites del ámbito del Plan Especial son los indicados en el plano de delimitación y su superficie es de 31.816 m².

De acuerdo al informe de valoración que se aporta como anexo realizado por D. Francisco Marquez Priego, el valor estimado de los terrenos es 0,6 €/m² , por lo que el valor estimado de los terrenos asciende a 19.089,60 €.

Por tanto el resultado del valor estimado es de diecinueve mil ochenta y nueve euros con sesenta céntimos.

1.1. B) VALOR DE LAS EDIFICACIONES:

Resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE:31-10-2015) y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

De acuerdo con lo establecido en el artl 36 del RDL 7/2015 se valorará por el coste de reposición depreciando por antigüedad.

El resumen de los datos de las edificaciones de acuerdo a la descripción que se detalla en el apartado 1,4 del presente documento es:

CONCEPTO	Ermita	aseos	TOTAL
----------	--------	-------	-------

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Uso ¹	Religioso	Vestuarios y aseos	
Superficie construida	101,09 m ²	30,00 m ²	131,09 m ²
Antigüedad.	1955 (Renovada 1999)	1999	
Coste unitario de referencia ¹ (€/m ²)	438	547	
TOTAL Ejecución Material	44.277,42	16.410,00	60.687,42 €
GG + BI 13 % +6 %	8.412,71 €	3.117,90 €	
C. E. Contrata	52.690,13 €	19.527,90 €	72.218,03 €
Otros gastos necesarios		--	
Impuestos y aranceles no recuperables. (4% del PEM)			2.427,50 €
Total gastos construcción (VRB).			74.645,53 €

Otros gastos necesarios que han sido considerados.

- Impuestos y aranceles no recuperables.
 - En condiciones normales se considera un porcentaje de entre el 4 y 7% del coste de ejecución material, teniendo en consideración la escasa dinámica inmobiliaria de la localidad y las medidas de fomento existentes en la zona consideraremos que los gastos para el caso que no ocupa estarán en el rango del 4%. Este gasto se contempla en la valoración por cuanto la propiedad ha podido incurrir en gastos de gestión de los inmuebles.
- Aranceles notaría y registro.
 - No se considera este coste puesto que el edificio no está inmatriculado y por tanto es un gasto pendiente de acometer. Por tanto no se trata de un gasto que deba ser objeto de indemnización ya que se deberá sufragar con la adquisición.
- Licencias y tasas.
 - No hay tasas de tramitación de licencias en el Ayuntamiento de Valsequillo.
- Costes seguros responsabilidad.
 - No se considera este coste por cuanto la persona promotora de la construcción en su día no es el titular del inmueble, por lo que se entiende que no es un concepto que deba ser objeto de indemnización.
- ICIO.
 - No consta el otorgamiento de licencia urbanística, por lo que los gastos e impuestos asociados o derivados de la determinación de la situación jurídica de las edificaciones

d r r d r d r d rd r 2 2

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

son gastos pendientes de acometer, por lo que no se considera un gasto objeto de indemnización.

- Proyecto y dirección de obra.
 - La única documentación técnica que consta para la realización de las construcciones existentes es la redacción de documentación técnica por parte de los servicios de la diputación provincial de Córdoba para las obras de renovación de las edificaciones y de construcción de los aseos. No consta el otorgamiento de licencia urbanística, por lo que los gastos e impuestos asociados o derivados de la determinación de la situación jurídica de las edificaciones son gastos pendientes de acometer, por lo que no se considera un gasto objeto de indemnización.
- Gastos de administración promotor.
 - Se estiman en 0 € ya que dadas las características de las edificaciones se realizan mediante autopromoción.

En cuanto a la depreciación por antigüedad la calcularemos teniendo en consideración el RD 1492/2011, en particular lo establecido en sus anexos II y III. Se entiende que el edificio se encuentra en buenas condiciones de uso. (de acuerdo al art. 19 de la orden ECO, la depreciación se puede calcular por el porcentaje de tiempo transcurrido de su vida útil o bien por las obras que serían necesarias para devolver el edificio a unas condiciones de uso adecuadas y actualizadas. En nuestro caso puesto que la finalidad es una expropiación la valoraremos exclusivamente de acuerdo a los anexos del RD 1492/2011 en función del tiempo transcurrido de su vida útil.


CONCEPTO	Ermita	aseos	TOTAL
Vida útil ²		50	50
Antigüedad ³		25	25
Estado de conservación		regular	regular
Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación		0,4688	0,4688
VRB			74.645,53 €
V RN = VRB - (VRB*coef)			39.651,70 €

Por lo que el valor estimado de las dos edificaciones existentes depreciado en función de su antigüedad asciende a TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS.

1.2. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

Considerando que el criterio de viabilidad se determinará por la capacidad de asunción de los costes asociados a la obtención del suelo vía expropiación y en su caso los costes asociados a la reposición de las instalaciones irregulares existentes mediante su demolición incluidos en el ámbito de obtención de suelo; y habiendo sido manifestado por parte del Ayuntamiento que se

² d r r d r r r d d r d d d d d
 d r d r
 d r d d d r d r d r

Código seguro de verificación (CSV):  1D9C 7117 AF55 4415 3873
 Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)
 Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024
 Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024
 Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

compromete a obtener la financiación cuando sea necesaria dicha cantidad, cabe concluir que existe la viabilidad económica-financiera de la actuación.

2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

2.1. PLANTEAMIENTO.

El presente epígrafe dar cumplimiento formal al artículo 22 apartado 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.)

El citado artículo 22.4 establece:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

Dado que el fin último del Plan Especial consiste en la adquisición de los terrenos a fin de preservarlos de su transformación para mantener su vinculación a los usos y costumbres vinculados a la Ermita de la Virgen de Fátima y preservación de las características naturales del terreno, y toda vez que no existe actuación de transformación urbanística alguna ni se prevé la urbanización de los mismos, parece evidente que el contenido del informe de sostenibilidad económica deriva inútil, pues su objeto se corresponde con otro tipo de actuaciones diferentes a las pretendidas con este Plan Especial.

2.2. CONCLUSIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Considerando la tipología de la actuación que no resulta tipificable en el seno de una actuación de transformación stricto sensu, cabe concluir que de conformidad al tenor literal del Artículo 22.4 del TRLSR, resulta improcedente.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

**PLAN ESPECIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS
CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE
INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL ERMITA
VIRGEN DE FÁTIMA**



RESUMEN EJECUTIVO

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

RESUMEN EJECUTIVO.

Conforme al artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 62.de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. y puesto que en el procedimiento de aprobación del presente documento respecto del que procede la exposición pública del mismo, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

De acuerdo con los artículos referidos, los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos. En cualquier caso, el resumen ejecutivo debe expresar los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

OBJETO Y FINALIDAD DEL PLAN ESPECIAL:

El objeto consiste en líneas generales en la delimitación de un ámbito de reserva del patrimonio municipal de suelo para usos de interés social y protección o mejora del hito cultural Ermita Virgen de Fátima, manteniendo la clasificación y categoría de los terrenos (suelo rústico común) y garantizar así la protección de los usos y costumbres usos y costumbres tradicionales asociados al lugar.

Anexo de Normativa: Plano de delimitación del ámbito (P 03).

ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN:

El ámbito de actuación se corresponde con la parcela catastral con referencias RC 14064A006001740000ZL y 14064A006001740001XB, Polígono 6, Parcela 174. Y más concretamente con una zona de erial de cinco fanegas alrededor de la ermita destinada al esparcimiento de los devotos de la Virgen de Fátima.

ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN:

No se suspenden las licencias urbanísticas en tanto la modificación de la redacción del artículo precitado en la innovación no implica modificación del régimen urbanístico vigente.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

**PLAN ESPECIAL PARA EL ESTABLECIMIENTO DE RESERVA DE TERRENOS
CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE
INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL
ERMITA VIRGEN DE FÁTIMA**



DOCUMENTOS ANEXOS

Código seguro de verificación (CSV):



1D9C 7117 AF55 4415 3873

1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I. FICHA DE RESERVA DE PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

DATOS GENERALES

RESERVAS DE TERRENOS CON DESTINO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA USOS DE INTERÉS SOCIAL Y PROTECCIÓN O MEJORA DEL HITO CULTURAL ERMITA VIRGEN DE FÁTIMA	
Clase de suelo	RÚSTICO DE USO COMÚN

El terrenos se destina al patrimonio municipal de suelo a fin de mantener sus características naturales de y proteger los usos y costumbres tradicionalmente vinculados con la ermita de la Virgen de Fátima, de alto valor cultural y turístico

SUPERFICIE: 5 fanegas
3'2 Has.

El terreno mantendrá su clasificación y categoría como suelo no urbanizable para garantizar el disfrute de los vecinos y la protección de los usos y costumbres asociados a este lugar.

ÁREA DE REPARTO Y SECTORES A LOS QUE SE ADSCRIBE.(O.E.)

No precisa.

OBTENCIÓN DE LOS TERRENOS

Se obtienen por expropiación.

DESARROLLO, EJECUCIÓN Y FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

No precisa

No se adscribe a ningún sector ni área de reparto.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO II. VALORES PATRIMONIALES Y CULTURALES OBJETO DE PROTECCIÓN.

Código seguro de verificación (CSV):



1D9C 7117 AF55 4415 3873

1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

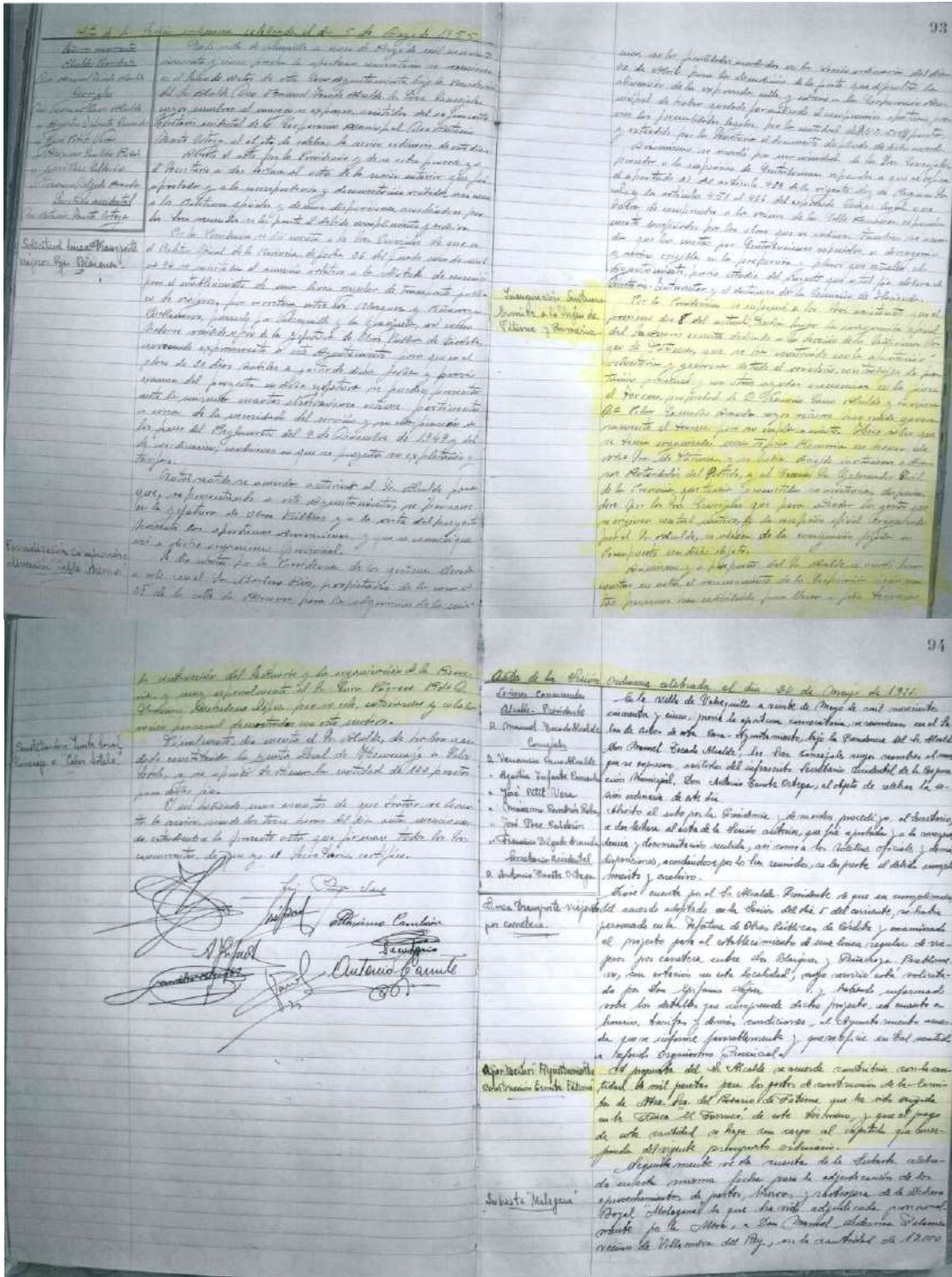
Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.

Se hace constar en acuerdo plenario de 5 de mayo de 1955 que la ermita construida entre 1953 y 1955 en la finca denominada El Torruco se emplaza en terrenos cedidos "generosamente" por la propiedad (D. Venancio Cano Alcalde y Dña. Pilar Camacho Aranda).



Código seguro de verificación (CSV):



1D9C 7117 AF55 4415 3873

1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.

Doña Pilar Camacho Aranda, en su testamento (abierto) otorgado ante Notario con fecha 20 de febrero de 1957, dispone lo siguiente:

“Ordena la testadora que se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita erigida en honor de la Virgen de Fátima, sita en la finca denominada “El Torruco” en este término municipal, para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten”

... Deseo que se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita erigida en honor de la Virgen de Fátima, sita en la finca denominada “El Torruco” en este término municipal, para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten”

Segundo: Que esta finca se denominará “El Torruco” en honor de la Virgen de Fátima, sita en la finca denominada “El Torruco” en este término municipal, para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten”

... Ordena la testadora que se dejen de erial cinco fanegas que rodean la Ermita erigida en honor de la Virgen de Fátima, sita en la finca denominada “El Torruco” en este término municipal, para que sirvan de expansión a los devotos que la visiten”

La Ermita habría sido objeto de posteriores reformas, con financiación pública. En concreto, en el año 1998 se habría ejecutado un proyecto de rehabilitación de la Ermita consistente en la reparación de la cubierta, limpieza de la cubierta del porche, saneado de humedades, pintura interior y exterior y aseos, así como la instalación de una línea de alta tensión y centro de transformación en noviembre del 2000, cuya ejecución fue autorizada por el entonces nudopropietario de la finca “...dentro del trozo de terreno cuyo uso está cedido para la celebración de la romería de la Virgen de Fátima.

D. MANUEL CAMACHO INFANTES, con DNI nº 5.775.945-R, con domicilio en calle Alcalde Alvaro Muñoz Molero nº 25 de la localidad de Peñarroya-Pueblonuevo, provincia de Córdoba.

MANIFIESTO: Que soy propietario de la parcela rústica nº 14 del polígono 6 del término municipal de Valsequillo.

Que estoy enterado de las obras que el Ayuntamiento de Valsequillo pretende ejecutar, consistentes en la línea aérea de alta tensión y centro de transformación, atravesando el paraje conocido como Carrera del Caballo.

Que **AUTORIZO** al Ayuntamiento de Valsequillo a colocar en la parcela de mi propiedad antes citada, un centro de transformación, en el punto que crean conveniente, y dentro del trozo de terreno cuyo uso está cedido para celebración de la Romería de la Virgen de Fátima.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en Valsequillo, a 3 de Noviembre de 2000.

Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

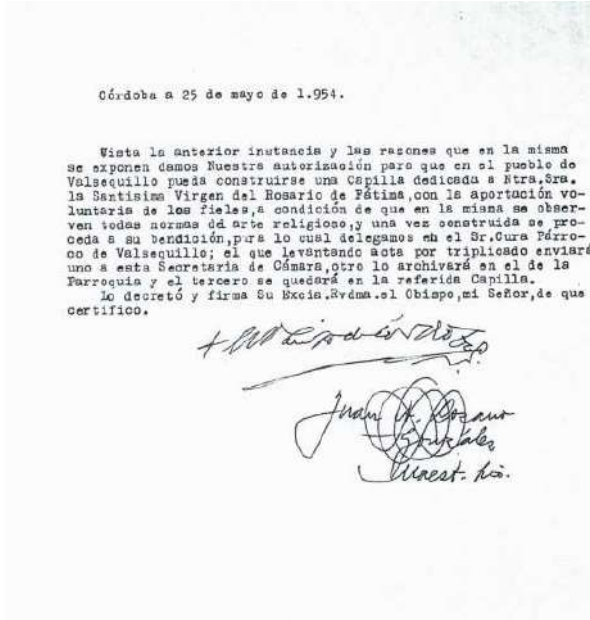
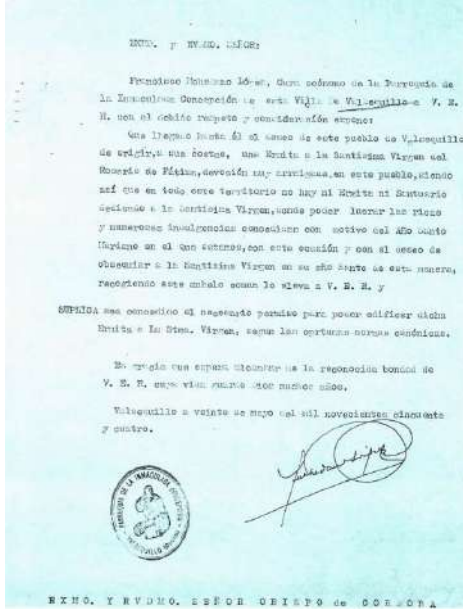
Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.

Desde 1955 hasta el año 2022 el acceso a la Ermita y su visita se ha venido realizando de forma pacífica sin limitación de días u horarios. Siendo una Ermita consagrada al culto, se han venido llevando a cabo dentro de la misma misas, bodas, comuniones y bautizos de los vecinos. La gran devoción de los vecinos se tradujo en la creación de la Hermandad del Cristo de la Expiración y Sagrada Virgen de Fátima de Valsequillo, que junto al Ayuntamiento ha venido realizando las labores de conservación y cuidado de la Ermita, correspondiendo las guardia y custodia de las llaves a los “hermanos Mayores”.



Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.

Y los terrenos cuyo uso se cedió a los devotos han venido siendo objeto de diversas festividades y ceremonias: en concreto, la Romería de la Virgen de Fátima que se celebra el segundo domingo de mayo, Las Pascuas o Romería Chica que se celebra en torno al paraje de la Ermita el Domingo de Resurrección y que culmina al atardecer con la salida de la Virgen de su Ermita camino de su pueblo y el tradicional rezo del Rosario, que suele celebrarse con periodicidad mensual.

A estos festejos y celebraciones concurren diversas tradiciones y costumbres locales, como los concursos de carrozas, la procesión nocturna de antorchas y la representación teatral de Los Pastorcillos.



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):
1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

ANEXO I: Valores patrimoniales y culturales objeto de protección.



Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Estimación de Valoración de terrenos de labor seco con encinas en la zona de Valsequillo, para estudio económico de Plan Especial de Reserva de Terrenos para la Protección Municipal de Suelos.

1.- ANTECEDENTES

La presente valoración, se realiza por encargo de D^º Alberto Jesús Alcaide Tejedor, Técnico de Derecho Urbanístico del Servicio de Arquitectura u Urbanismo de esta Diputación Provincial de Córdoba, es una estimación aproximada del valor de los terrenos afectados por el citado Plan.

2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA.

2.1- Situación

Las fincas rústica se encuentran en el término municipal de Valsequillo (Córdoba), en la comarca del Valle del Guadiato. Se trata de un conjunto de bienes inmuebles clasificados como rústicos.

En este informe no se valoran las infraestructuras, edificaciones u otro tipo de construcción que no sean las que se derivan del tipo de suelo con aprovechamiento.

2.2 Edafología y climatología.

Sierra Morena está formada por terrenos antiguos, pertenecientes al borde meridional de la Meseta. En cuanto a la edafología, en líneas generales la pobreza de los suelos, en Sierra Morena es manifiesta como consecuencia de un litología y una geomorfología que dificultan el desarrollo edáfico, así como una topografía con pendientes en las que se dan el afloramiento de numerosas rocas duras u compactas.

Peñarroya-Pueblonuevo disfruta de las características más agradables del clima mediterráneo, con inviernos muy suaves y los veranos menos calurosos de toda la provincia cordobesa.

La zona del Valle del Guadiato, de cara a la actividad agraria, presenta un potencial calórico óptimo. La gran cantidad de horas de sol, las elevadas temperaturas en general, la suavidad de la estación fría y el bajo índice de heladas son algunas de las circunstancias que justifica su idoneidad para los cultivos.

Existe una media anual elevada (16°C), con una estación fría de carácter suave, y una estación calida con máximas absolutas por encima de los 42°C.

En cuanto a la pluviometría anual normal, ésta se sitúa en torno a lo 700 mm, produciéndose las máximas precipitaciones en el invierno y a finales del otoño, sufriendo una clara sequía estival, que se agudiza en los meses de julio y agosto.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Con todo ello, se puede afirmar que no existen obstáculos climáticos importantes para la actividad agrícola, ni en lo que a temperaturas se refiere ni a pluviometría, pudiéndose integrar la zona perfectamente dentro de un clima mediterráneo con cierta tendencia a la continentalidad.

3.- METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN

Resulta de aplicación el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE:31-10-2015) y el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo. Este Texto Refundido sustituye al anterior, incorporando en su Disposición Adicional Séptima reglas para la capitalización de rentas en Suelo Rural, reglas que ya adelanto la Ley 37/2.015, de 29 de Septiembre, de Carreteras.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan al presente al presente Real Decreto Legislativo y al Texto Refundido que aprueba y, en particular, las siguientes:

a) Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

b) Los artículos 1 a 19, las disposiciones adicionales primera a cuarta, las disposiciones transitorias primera y segunda y las disposiciones finales duodécima y decimotercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, así como las disposiciones finales decimonovena y vigésima de dicha ley, en la medida en que se refieran a alguno de los preceptos que la presente disposición deroga.

En el suelo rural, se reitera el abandono del método de comparación, ya que muy pocas veces concurren los requisitos necesarios para asegurar su objetividad y la eliminación de elementos especulativos, para lo que se adopta el método habitual de la capitalización de rentas pero sin olvidar que, sin considerar las expectativas urbanísticas, la localización influye en el valor de este suelo, siendo la renta de posición un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra. En todo caso y con independencia del valor del suelo, cuando éste está sometido a una transformación urbanizadora o edificatoria, se indemnizará los gastos e inversiones acometidos junto con una prima razonable que retribuya el riesgo asumido y se evitan saltos valorativos difícilmente entendibles en el curso del proceso de ordenación y ejecución urbanística.

En el citado Texto Refundido, se trata en su Artículo 34, el ámbito del régimen de valoraciones. *Las valoraciones del suelo, las instalaciones y edificaciones, los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por los dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto, entre otros, las expropiaciones, venta o sustitución forzosa y de la determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración pública.*

De acuerdo con el artículo 36 del citado Texto Refundido y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional séptima, cuando el suelo sea rural, los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establecen.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, (en nuestro caso sólo se valora el suelo), se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos y otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

En ninguno de los casos previstos anteriormente podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Capitalización. La Ley 37/2.015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, en vigor desde el 1 de octubre de 2.015, modifica los índices de referencia para el cálculo del tipo de interés que se ha de utilizar para la aplicación del Método de Capitalización de la renta en suelo rústico, único método admitido por el Texto Refundido de la Ley de Suelo que está vigente en la actualidad.

La modificación está en la Disposición Final Tercera de la Ley de Carreteras y dice textualmente "se modifica el apartado 1 de la disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que queda redactado de la siguiente forma":

1. Para la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

En la misma línea, posteriormente, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

2.- Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas. Se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I del Reglamento el tipo de cultivo o aprovechamiento, o sea, los términos de dicha corrección se determinará reglamentariamente.

• Hay dos conceptos importante que merecen especial detenimiento:

- PRIMERO: Como anteriormente se ha señalado, el valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización. El que la Ley relacione el valor de capitalización obtenido por el método establecido en la propia Norma, con los "precios de mercado", pone en evidencia que el legislador era consciente de las consecuencias que puede tener el limitar de forma tan tajante la libertad del técnico a la hora de realizar las valoraciones. Tanto es así, que el Tribunal Constitucional, Sentencia 141/2014, de 11 de septiembre de 2014. Recursos de inconstitucionalidad 6963-2007, 6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007 (acumulados), respecto a distintos preceptos del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Competencias sobre urbanismo: nulidad del precepto legal que limita la corrección al alza del valor obtenido por la capitalización real o potencial del suelo rural (SSTC 61/1997 y 164/2001), o sea, se elimina el inciso "hasta un máximo del doble", por claramente arbitrario y, como consecuencia, inconstitucional.

- SEGUNDO: También es importante tener en cuenta, que el coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, será de aplicación, cuando la desviación del valor de capitalización resultante de los "valores de mercado", según reza el apartado segundo de la misma Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

La Constitución extrae expresamente del valor de la justicia un mandato dirigido a los poderes públicos para impedir la especulación. Ello es perfectamente posible desvinculando clasificación y valoración. En consecuencia, y con independencia de las clases y categorías urbanísticas de suelo, se parte en la Ley de las dos situaciones básicas ya mencionadas: *hay un suelo rural*, esto es, aquel que no está funcionalmente integrado en la trama urbana, y *otro urbanizado*, entendiéndose por tal el que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Ambos se valoran conforme a su naturaleza.

Por último, y antes de entrar en la valoración propiamente dicha, cabe señalar lo recogido en la Disposición transitoria tercera del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, sobre Valoraciones, nos dice que, "*las reglas contenidas en esta Ley serán aplicables a todos los expedientes que se inicien a partir de la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.*"

Para hallar el valor de un suelo rústico, mediante el método analítico se realizará, sobre la base de la renta obtenida por un plan de producción, tomando una producción y rendimiento medio.

Teniendo en cuenta la calificación urbanística del terreno, suelo rústico y criterios legales de valoración tenemos que:

Para hallar este valor se aplicará el método analítico, que consiste en la capitalización de la renta de la tierra.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Dado que desconocemos las cuentas de resultados de las explotaciones agrícolas, utilizaremos las ratios medias habituales en explotaciones similares, esto es, las rentas potenciales, con las correcciones que procedan en función de las circunstancias específicas de la explotación que se trate.

La citada renta neta a capitalizar será la llamada Renta de la Tierra, que será la que se obtiene al restarle a los ingresos reales o potenciales, las cantidades correspondientes a los gastos directos e indirectos de la explotación de la explotación más el beneficio del cultivador o renta del empresario: La cifra así obtenida se capitalizará, utilizándose la última referencia publicada por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Por tanto la renta a capitalizar será: $RT = PB - (G + BC)$ Donde:

RT = Renta de la Tierra o rendimiento bruto
PB = Producto bruto equivalente a los ingresos anuales de la explotación
G = Gastos generados por la explotación
BC = Beneficio del cultivador, es decir, renta del empresario o beneficio Empresarial.

Lo que resulta de la igualdad de dos binomios: $PB - G = RT + BC$

Renta bruta del cultivo $(PB - G) =$ Renta de la tierra + Beneficio del cultivador.

Binomio que surge de restar a la producción bruta anual, todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención.

Es decir, que la diferencia entre producto bruto PB y gastos G, se distribuye entre la renta de la tierra RT, a la que corresponde una parte de esa diferencia, y el beneficio del cultivador BC, a la que se atribuye la restante. Para determinar que parte corresponde a la Renta de la Tierra RT y cuál al Beneficio del Cultivador BC en el segundo binomio, deberá tenerse en cuenta el tipo de cultivo y los rendimientos que se obtienen según las zonas. Un criterio de referencia, que puede adaptarse de acuerdo con las circunstancias particulares en cada caso es el siguiente:

- Secano: $RT = 0,5$; $BC = 0,5$, es decir, reproduce un reparto al 50 por 100 entre ambos factores.
- Regadío: $RT = 0,4$; $BC = 0,6$, por lo que se atribuye un 40 por 100 a la renta de la tierra y el restante 60 por 100 al beneficio del cultivador.
- Prados, pastos, pastizales: $RT = 0,8$; $BC = 0,2$. Significa una distribución del 80% a la renta de la tierra y del 20% restante al beneficio del cultivador.

En definitiva, una vez obtenida la renta de la tierra RT a partir del producto bruto, de los gastos y, finalmente, del beneficio del cultivador obtenido de su relación con la citada renta, para obtener el valor de la finca se dividirá aquella entre la tasa de capitalización que determine el tasador atendiendo al uso y demás características del inmueble, a la situación del mercado y al nivel de riesgo, volumen e iliquidez de la inversión. A efectos, para fijar la tasa de capitalización nos remitimos a los criterios señalados anteriormente.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Con objeto de establecer estos valores de una manera lo más objetiva posible, y ante la falta de aportaciones por parte de la propiedad, de las cuentas de ingresos y gastos de la explotación, se acude a las siguientes fuentes:

- Obtención de los costes de cultivo por hectárea, en función de la producción.
- Desglose de R + B, teniendo en cuenta las teorías economistas como Pietro Ficalí y Laur, y la intensidad del cultivo: R = 50% B = 50%.
- Índice de capitalización: Para la capitalización de la renta anual o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 23, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.

Datos para cálculo de la tasa de actualización de la renta

Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)	Datos anuales (mes de diciembre)		
	2021	2022	2023
Rentabilidad letras a 12 meses.....	-0,59	2,47	3,26
Rentabilidad bonos a 3 años.....	-0,46	2,53	2,77
Rentabilidad bonos a 5 años.....	-0,18	2,70	2,78
Rentabilidad obligaciones a 10 años.....	0,41	3,11	3,14
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años.....	11,08	19,47	13,88
Rentabilidad obligaciones a 15 años.....	0,69	3,41	3,62
Rentabilidad obligaciones a 30 años...	1,24	2,79	4,02

Para el año 2.024, la tasa de actualización de la renta será la media de los últimos tres años: **2,68 %**

ANEXO I
Coeficientes correctores del tipo de capitalización en explotaciones agropecuarias y forestales

Tipo de cultivo o aprovechamiento	Coeficiente corrector
Tierras labor secano y explotaciones cinegéticas extensivas	0,49
Tierras labor regadío	0,78
Hortalizas aire libre	0,78
Cultivos protegidos regadío	0,78
Frutales cítricos	0,61
Frutales no cítricos	0,72
Viñedo	0,59
Olivar	0,43
Platanera	0,75
Prados naturales secano	0,39
Prados naturales regadío	0,39
Pastizales	0,51
Otras explotaciones agropecuarias	0,64
Explotaciones forestales	0,58

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

La sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo, ha declarado la **nulidad de pleno derecho** el artículo 12, párrafo primero, párrafo b) y el **Anexo I** del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.

El artículo 12.1.b que ha sido anulado decía lo siguiente: “*Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento*”.

Por su parte, el **Anexo I** establecía el citado coeficiente corrector en función del tipo de cultivo o aprovechamiento en una horquilla que variaba entre 0,39 para pastos y 0,78 para tierras de labor regadío y hortalizas al aire libre.

Es importante tener en cuenta, que el coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, **será de aplicación, cuando la desviación del valor de capitalización resultante de los "valores de mercado"**, según reza el apartado segundo de la misma Disposición Adicional Séptima del Texto Refundido de la Ley de Suelo, pues lo dice la propia sentencia de la siguiente forma: “... *dará como resultado el valor de capitalización del suelo (cociente) [V=R:r; del artículo 11.a) in fine]. Pues bien, será cuando se haya obtenido dicho valor de capitalización y se constate que el precio obtenido para los terrenos “se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas”, cuando deberá entrar en juego el coeficiente de corrección que establece el párrafo segundo de la Disposición Adicional*”.

En definitiva, una vez obtenida la renta de la tierra RT a partir del producto bruto, de los gastos y, finalmente, del beneficio del cultivador obtenido de su relación con la citada renta, para obtener el valor de la finca se dividirá aquella entre la tasa de capitalización que determine el tasador atendiendo al uso y demás características.

Una vez obtenida por capitalización el valor de la finca según el cultivo, dicho valor ha de incrementar por un Factor de Localización **(FI)**

En definitiva, una vez obtenida la renta de la tierra RT a partir del producto bruto, de los gastos y, finalmente, del beneficio del cultivador obtenido de su relación con la citada renta, para obtener el valor de la finca se dividirá aquella entre la tasa de capitalización que determine el tasador atendiendo al uso y demás características.

En nuestro caso, tenemos que valorar suelo destinado a **LABOR SECANO CON ENCINAS,**

4.- **FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN:**

De acuerdo con el Art. 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de suelo, tenemos que:

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot FI$$

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Donde:

Vf = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3$$

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[\frac{p_1 + p_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km. de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$$P_1 = 13.717$$

P_2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km. y a menos de 40 Km. de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

$$P_2 = 78.317$$

Entonces:

$$u_1 = 1 + \left[\frac{13.717 + 78.317}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000} = 1,039882$$

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde: d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Podemos considerar que la finca se encuentra lejana de áreas de ínter modalidad, así como lejana a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad, distancia de la finca a la capital de la Provincia, mayor de 60 kms por lo que el factor tomará como valor la unidad:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot 60 = 1,00$$

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde: p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p , deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos. La finca afectada, no tiene ningún valor ambiental, cultural, histórico, arqueológico, científico o paisajístico, ni está incluida en la Red Natura 2000; las fincas se pueden considerar en un buen entorno ambiental, aunque no incluidas en la Red Natura 2.000, por tanto p en nuestro caso es 0, $p = 0$

El coeficiente de ponderación, t , se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

En cuanto a t , usos y actividades distintos a los agropecuarios o forestales, la finca, por su condición de rural no le están permitidos otros usos distintos a los agropecuarios, así, el valor de t para la citada parcela sería $t = 0$.

$$u_3 \text{ parcela} = 1,1 + 0,1 \cdot (1 + 0) = 1,1$$

Tenemos que:

$$FI = u_1 \cdot u_2 \cdot u_3 = 1,039822 \cdot 1,00 \cdot 1,1 = 1,1438$$

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

- Se toma para la valoración, suelo semejantes de otras ya realizadas, con la que se ha llegado a acuerdo con sus propietarios en el municipio de Santa Eufemia

- **Labor secano**

Valor medio hectárea sin factor localización: $(7.994,40 + 4.662,69) : 2 = 6.328,55 \text{ €/ha}$

Este valor es sin considerar el factor de localización (FI = 1,1243) que una vez tenido en cuenta, el valor de la finca asciende a:

$$6.328,55 \text{ €/ha} \times 1,1243 = 7.115,19 \text{ €/ha.}$$

- **Ganado Caprino:**

Para hallar el valor de los terrenos, se realizará sobre la base de la renta obtenida por un plan de producción sobre una explotación de Ganado caprino, que es el más representativos para este tipo de terreno de Pastos, pedregoso con fuertes pendiente.

De acuerdo con el Observatorio de Precios y Mercados, Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural, Junta de Andalucía, se establecen los siguientes precios



The screenshot shows the website 'OBSERVATORIO DE PRECIOS Y MERCADOS'. The main heading is 'leche de cabra'. It lists the commercial position as 'Ganadero', the selected period as 'Campaña 2018, Campaña 2019, Campaña 2020, Campaña 2021, Campaña 2022', the product as 'LECHE DE CABRA', and the report type as 'por Campaña'. A box on the right indicates a 'Precio medio para el periodo' of '72,06 eur/100 l' with a small image of a milk splash.

Precio medio de la leche durante los últimos cinco años: 72,06 €/100 l

equivalente a **0,7206 €/litro.**

Precio medio del cabrito en la Lonja de Los Pedroche, Pozoblanco (Córdoba)

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024



precio medio lo podemos situar en 4,8 €/kg.

En cuanto a las ayudas para caprino

Para el caprino se establece una ayuda de **6,76 euros/animal** en la península y de 8,50 euros/animal en islas y zonas de montaña. 22 mar 2023

PASTOS (ganado caprino)

Teniendo en cuenta la calificación urbanística del terreno, suelo no urbanizable y criterios legales de valoración.

Para hallar este valor se aplicará el método analítico, que consiste en la capitalización de la renta de la tierra.

Renta bruta del cultivo = Renta de la tierra + Beneficio del cultivador.

Binomio que surge de restar a la producción bruta anual, todos los gastos directos e indirectos necesarios para su obtención.

Con objeto de establecer estos valores de una manera lo más objetiva posible, y ante la falta de aportaciones por parte de la propiedad, de las cuentas de ingresos y gastos de la explotación, se acude a las siguientes fuentes:

- Desglose de R + B, teniendo en cuenta las teorías economistas como Pietro Ficaí y Laur, y la intensidad del cultivo: R = 80% B = 20%.
- Bibliografía (Muslera, E. y Ratera, C. Praderas y Forrajes, Producción y Aprovechamiento, 2ª Edición pag. 635).
- Índice de capitalización: 1,836
- Precios medios representativos para la zona.
- Datos estadísticos de la zona.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

Valoración de Pastos por producción de materia seca

3. La bibliografía (Muslera, E. y Ratera, C. Prederas y Forrajes, Producción y Aprovechamiento, 2ª Edición pag. 635), nos dice que "las producciones de los pastos naturales medios en Andalucía, puede oscilar entre 1.000 y 1.500 kg/ha de materia seca". Dado que los terrenos destinados a pastos son en general pobres, por ello su explotación de ganado caprino y no de otro, como podría ser el ovino, tomaremos la menor producción citada por estos autores, o sea, 1.000 kg/ha de materia seca.
4. Consumo animal: 1,50 kg. de materia seca.
5. Leche producida por cabra y año: 150 Litros
6. Precio de leche: 0,72 €/litro (estos terrenos malos dan mucha grasa y proteínas que es lo que se paga)

Con estos datos tenemos lo siguiente:

INGRESOS:

150 Litros leche/año : 547,50 Kg. mat. seca = 0,274 lt. Leche/Kg. mat. Seca

1.000 Kg. mat. seca x 0,274 x 0,72 €/litro leche = 197,26 €/Ha

1.000 Kg. mat. seca x 0,274 lt. Leche/Kg. mat. Seca x 0,72 €/litro leche	197,28 €/ha
Ayudas a ganado caprino en península: 1,2 animales/ha x 6,76 €/animal	8,11 €/ha
TOTAL...	205,39 €/ha

GASTOS:

Los costes de mano de obra de pastoreo, limpieza y mantenimiento de establos, sanitarios, administración e impuestos, se calculan en aproximadamente 75 €/ha.

RENTA DE LA TIERRA

INGRESOS - GASTOS = 205,39 €/Ha. - 75 €/Ha. = 130,39 €/ha.

R = 80% R = 130,39 €/ha. x 0,80 = 104,31 €/Ha.

Capitalizando al 3%, obtenemos un valor para la hectárea de:

Valor hectárea de pastos = 104,31 : 0,01836 = 5.681,37 €/hectárea.

Valoración pastos por Carga Ganadera de caprino

7. Una hectárea puede soportar una carga ganadera media de 1,20 cabezas de ganado caprino.
8. Un animal adulto, produce una media de 1,2 cabritos al año, una vez descontadas las bajas que se producen (muertes, accidentes...).

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024

9. El precio del cabrito (7-9 Kg/cabrito x 4,8 €/kg) da en torno a los 40 €/cabrito, como media anual.
10. El precio de la leche está sobre los 0,60 €/lt., como media anual
11. La producción media de leche ronda los 150 litros anuales.

INGRESOS:

1,20 animales/ha. x 1,20 cabritos/año = 1,44 cabritos/ha.
 1,44 cabritos/ha. y año x 40 €/cabrito = 57,60 €/ha.
 1,20 animales/ha. x 150 lt leche/año x 0,60€/lt = 108,00 €/ha.
 Total ingresos..... 165,60 €/hectárea

1,44 cabritos/ha. y año x 38,40 €/cabrito =	55,30 €/ha
20 animales/ha. x 150 lt leche/año x 0,72 €/lt =	129,60 €/ha
Ayudas a ganado caprino en península: 1,2 animales/ha x 6,76 €/animal	8,11 €/ha
TOTAL...	193,01 €/ha

GASTOS

Los costes de mano de obra de pastoreo, limpieza y mantenimiento de establos, sanitarios, administración e impuestos, se calculan en aproximadamente 50 €/ha.

RENTA DE LA TIERRA

INGRESOS - GASTOS = 193,01 – 75 = 118,01 €/ha.

Desglose de R + B, teniendo en cuenta las teorías economistas como Pietro Ficai y Laur: R = 80% B = 20%.

R = 80% R = 118,01 x 0,80 = 94,41 €/Ha.

Capitalizando al 3%, obtenemos un valor para la hectárea de:

Valor hectárea de pastos = 94,41 : 0,01836 = 5.142,16 €/hectárea.

- Valor medio hectárea sin factor localización:

Valor hectárea pastos: (5.681,37 € + 5.142,16 €) : 2 = **5.411,76 €/hectárea**

Municipio	Cultivo	Valor hectárea
Santa Eufemia	Labor secano	7.115,19 €/ha.
	Pastos	5.411,76 €/ha.
Valor medio Hectárea		6.263,48 €/ha.
Estimamos un valor aproximado de :		0,6 €/m²

Septiembre / 2024

El Jefe de la Unidad de Expropiaciones y Valoraciones, de la Delegación de Infraestructuras, Sostenibilidad y Agricultura, Dº Francisco Márquez Priego.

Código seguro de verificación (CSV):

1D9C 7117 AF55 4415 3873



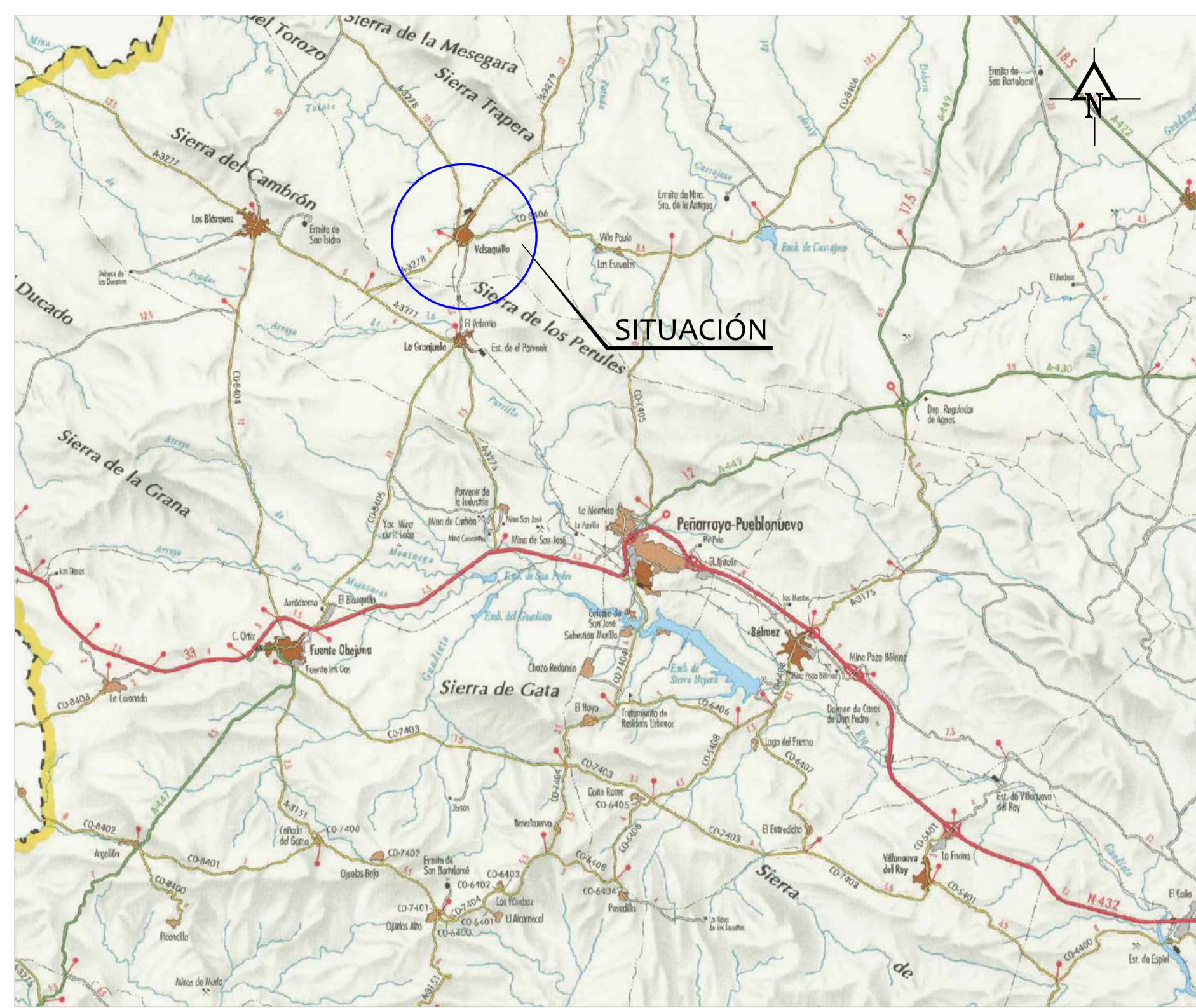
1D9C7117AF5544153873

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos)

Firmado por Arquitecta Técnica Urbanismo HERRERO MONEO MARIA DEL PILAR el 17-10-2024

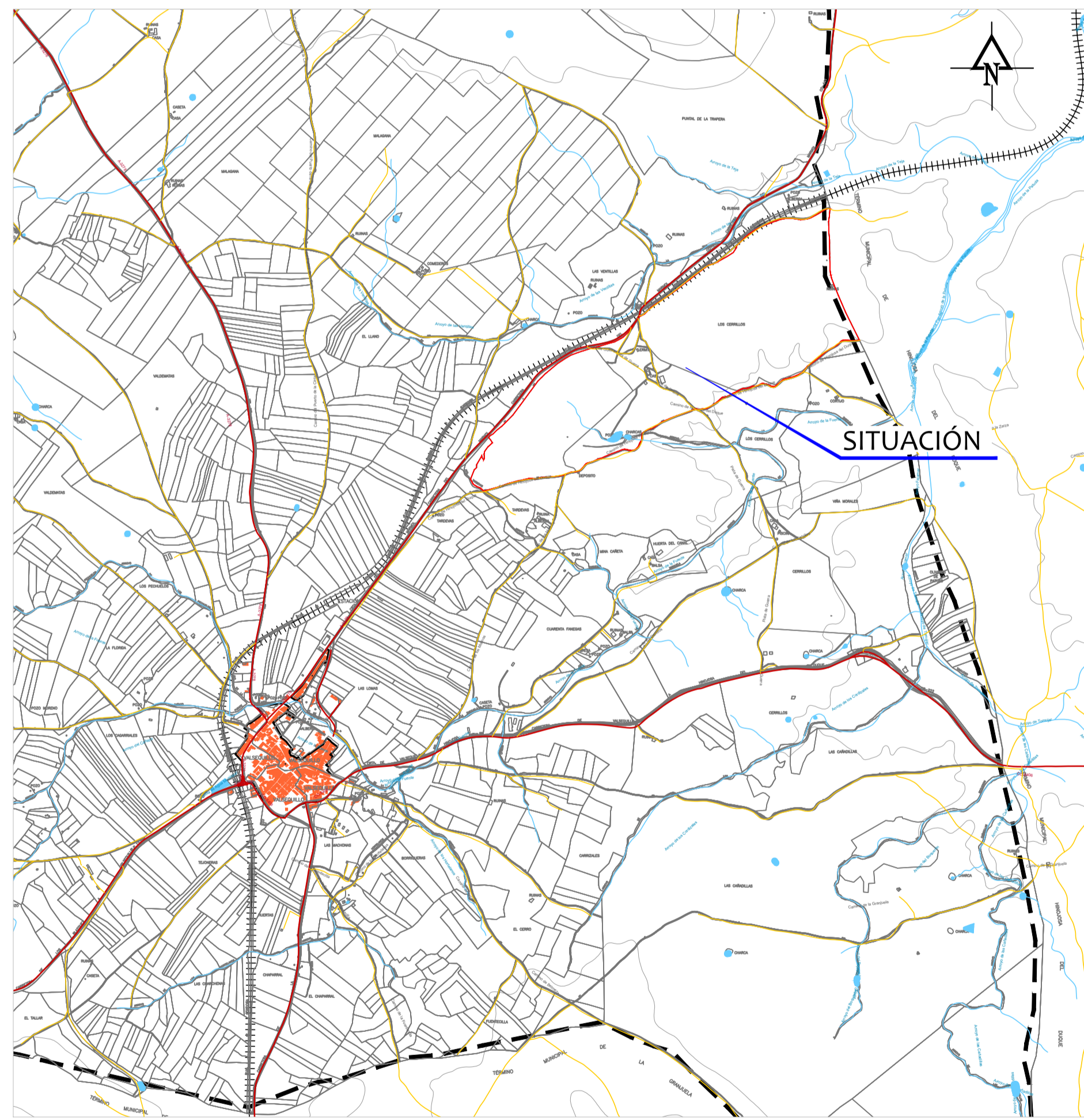
Firmado por Técnico Especialista Derecho Urbanístico ALCAIDE TEJEDOR ALBERTO JESUS el 17-10-2024

Firmado por Arquitecta Unidad Territorial Norte DE TORRES DIAZ MARIA JESUS el 17-10-2024



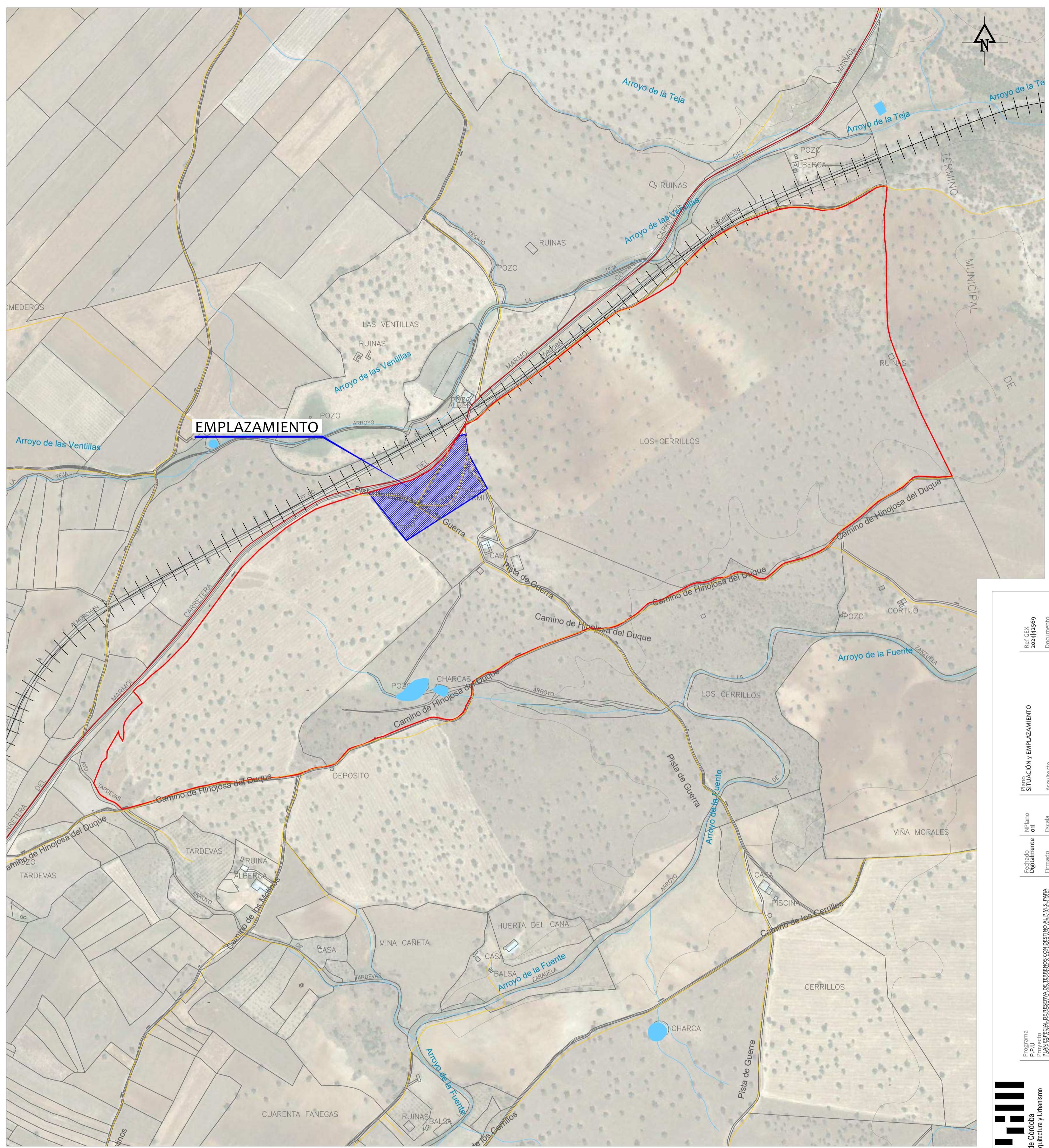
SITUACIÓN

Fuente: ICA (Instituto de cartografía de Andalucía) S/E




SITUACIÓN

SITUACIÓN Es: 1/20000



EMPLAZAMIENTO

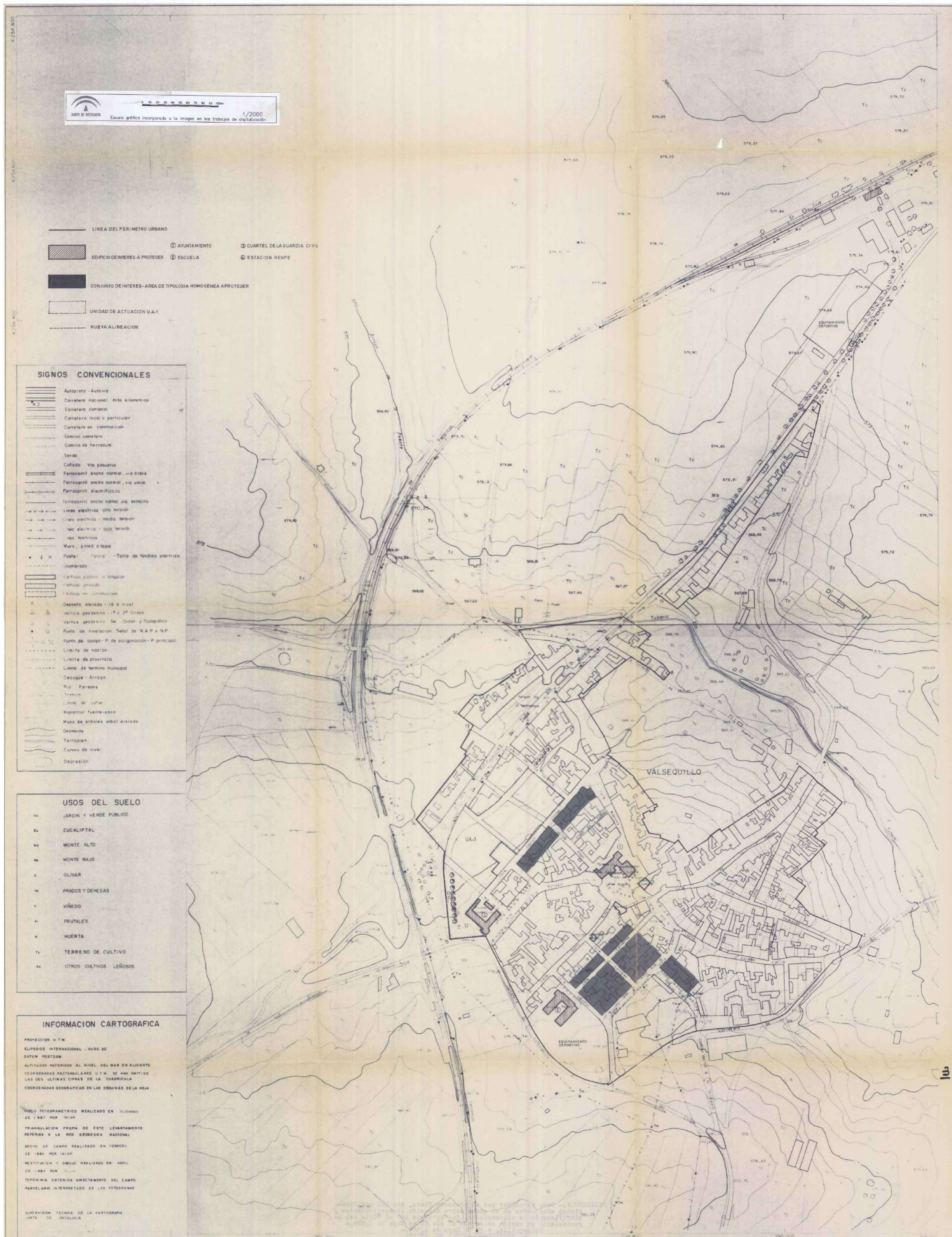
EMPLAZAMIENTO Es: 1/5000


Diputación de Córdoba
 Servicio de Arquitectura y Urbanismo
 SAU/NORTE

Programa P.P.U. INVESTIGACION DE TIENDAS CON DISEÑO AL PAS PARA PROMOVER EL TURISMO Y LA ECONOMÍA LOCAL

Escala: Varías
 Formato: Digitalizado
 Proyecto: 2024/2399
 Autores: M. Jesús de Torres Díaz
 Documento: Memoria

Plano: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
 Autores: M. Jesús de Torres Díaz



Escala gráfica incorporada a la imagen en los trabajos de digitalización. 1/2000

LINEA DEL PERIMETRO URBANO
 EDIFICIO DE INTERÉS A PROTEGER
 CONJUNTO DE INTERÉS-ÁREA DE TIPOLOGÍA HOMOGÉNEA A PROTEGER
 UNIDAD DE ACTUACIÓN U.A.1
 NUEVA ALINEACIÓN

○ AYUNTAMIENTO
 ○ ESCUELA
 ○ CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL
 ○ ESTACION RENFE

SIGNOS CONVENCIONALES

	Autopista - Auto-vía
	Carretera nacional - Ruta kilométrica
	Carretera provincial
	Carretera local o particular
	Carretera en construcción
	Camino carretero
	Cama de ferrocarril
	Señal
	Calleja - Vía peatonal
	Ferrocarril ancho normal - vía doble
	Ferrocarril ancho normal - vía única
	Ferrocarril eléctrico
	Ferrocarril ancho normal vía estrecha
	Línea eléctrica alta tensión
	Línea eléctrica - media tensión
	Línea eléctrica - baja tensión
	Red telefónica
	Vano, poste o torre
	Poste - torre - Torre de tendedero eléctrico
	Sombrado
	Cafés, bares o similares
	Estación de ferrocarril
	Estación de ferrocarril
	Deposito elevado - 10 a nivel
	Vertice geodésico - 1ª y 2ª Orden
	Vertice geodésico - 3er Orden y Topográfico
	Punto de nivelación - Nivel de N.A.P. o N.P.
	Punto de apoyo - P. de designación - P. principal
	Límite de nación
	Límite de provincia
	Límite de término municipal
	Cercado - Arroyo
	Rio - Parame
	Tronco
	Límite de cultura
	Monumento fuente-pozo
	Masa de árboles arbol aislado
	Desmonte
	Terrosplen
	Curvas de nivel
	Depresión

USOS DEL SUELO

19	JARDIN Y VERDE PUBLICO
20	EUCALIPTAL
21	MONTE ALTO
22	MONTE BAJO
23	OLIVAR
24	PRADOS Y DEHESAS
25	VINEDO
26	FRUTALES
27	HUERTA
28	TERRENO DE CULTIVO
29	OTROS CULTIVOS LEÑOSOS

INFORMACION CARTOGRAFICA

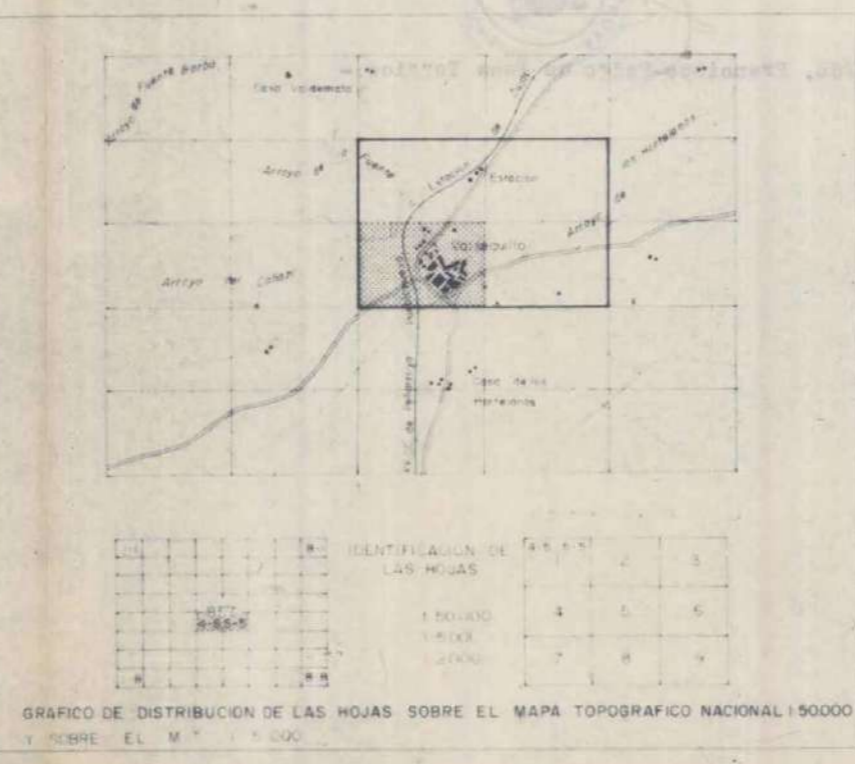
PROYECCION U.T.M.
 ELIPSOIDE INTERNACIONAL - HUSO 30
 DATUM POSTEAM
 ALTITUDES REFERIDAS AL NIVEL DEL MAR EN EL CAUCANTE
 COORDENADAS RECTANGULARES U.T.M. SE DAN SINTIENDO
 LAS DOS ULTIMAS CIFRAS DE LA CUADRICULA
 COORDENADAS GEODÉSICAS EN LAS EDICIONES DE LA HOJA

VUELO FOTOGRAFICO REALIZADO EN JULIENIO DE 1981 POR INCA
 TRIANGULACION PROPIA DE ESTE LEVANTAMIENTO REFERIDA A LA RED GEODÉSICA NACIONAL
 APORTE DE CAMPO REALIZADO EN FEBRERO DE 1984 POR INCA
 REVISIÓN Y DIBUJO REALIZADO EN ABRIL DE 1984 POR INCA
 TOPOGRAFIA OBTENIDA DIRECTAMENTE DEL CAMPO PARCELARIO INTERPRETADO DE LOS FOTOGRAFOS
 SUPERVISIÓN TÉCNICA DE LA CARTOGRAFIA JUNTA DE ANDALUCÍA

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERIA POLITICA TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA
 Dirección General de Urbanismo

MUNICIPIO: **VALSEQUILLO** (857)
 PROVINCIA: CORDOBA

ESCALA 1:2000
 EQUIDISTANCIA DE CURVAS 1 m.



VERTICES
 NOMBRE O X Y Z
 P.1 244.75.00 4.133.837.761
 P.2 244.800.00 4.133.837.761

CARRETERAS
 CARRETERA DE LOS PROBLEMAS A CORRECCION
 CARRETERA DE VALSEQUILLO A TORREJON DEL TRONCO (P.1 Normal)
 CARRETERA DE CORRECCION A TORREJON DEL TRONCO

OBSERVACIONES
 P.1321
SIG.435

DELIMITACION DE SUELO URBANO DE VALSEQUILLO

FORMULA	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALSEQUILLO	EDIFICIO REDACTOR DE LA FUENTE DARDEN	P
FINANCIA Y ECONOMIA	CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL E INFRAESTRUCTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCIA	RODRIGUEZ LUNA	R
FECHA	ABRIL/89	APARICIO SANCHEZ	S
NO PLANO	6	CORREO HERRERO	C
ESCALA	2000	GARCIA GILJO	G
		MEDINA DE ALARCON	M
		RECIO MARTINEZ	R
		HERNANDEZ SANTA CRUZ	H
		SANCHEZ SOTO	S
		RAMILLA DE LOS REYES	R
		RAMA VARGAS	V
		SANZ CARRERA	C

Ref. CSV: 2024112549
 Documento: Memoria

Plano: ORDENACION URBANA DSU.
 Autor: Arq. Juan de Torres Díaz

Fecha: 2024-11-25
 Escala: 1:2000
 Firmado Digitalmente: Arq. Juan de Torres Díaz

Programa: P.P.U.
 P.P.U. MINISTERIO DE INTERIO Y SEGURIDAD PUBLICA
 MINISTERIO DE INTERIO Y SEGURIDAD PUBLICA

Programa: P.P.U.
 P.P.U. MINISTERIO DE INTERIO Y SEGURIDAD PUBLICA
 MINISTERIO DE INTERIO Y SEGURIDAD PUBLICA

Diputación de Córdoba
 Servicio de Arquitectura y Urbanismo
 SAI URBTE



Delimitación del Ámbito	
Superficie:	31.816,46 m2
Vía Pecuaría	
Coordenadas UTM/ETRS89	
P1	X=296.544,4940 Y=4.255.759,6586
P2	X=296.564,1489 Y=4.255.765,9633
P3	X=296.616,8137 Y=4.255.632,1839
P4	X=296.418,0460 Y=4.255.505,2750
P5	X=296.325,6382 Y=4.255.622,7448

Programa P.P.U. INVESTIGACIÓN DE RESERVA DE TERRENS CON DESTINO A S.P.A.S. PARA FERIA DE PRODUCTOS AGROPECUARIOS Y ALIMENTARIOS
 Proyecto: DELIMITACIÓN del ÁMBITO
 Expediente: 2024/10999
 Documento: Memoria
 Autor: M. Jesús de Torres Díaz
 Fecha: 17/10/2024

