



Ayuntamiento de  
— **Alcalá de Guadaíra** —

**ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES  
DE EDIFICACIONES UBICADAS EN**

**S.N.U.**

(Decreto 2/2012, de 10 de enero)

## I.- ANTECEDENTES Y PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

---

El instrumento de Planeamiento General vigente en Alcalá de Guadaíra está constituido por:

- *La Revisión-Adaptación del **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU'94)** de Alcalá de Guadaíra actualmente vigente, fue aprobada Definitivamente según Resolución del Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes de 21 de Marzo de 1.994, y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 26 de Abril de 1.994.*
- ***Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA**, aprobada definitivamente con fecha 16 de julio de 2009 por el Ayuntamiento en Pleno, en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Decreto 11/2008, de 22 de enero.*

No obstante lo anterior, se encuentra en tramitación la **Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra**, habiéndose adoptado, en sesión plenaria celebrada con carácter extraordinario el día 3 de diciembre de 2.009, el acuerdo de Aprobación Inicial del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 12 de marzo de 2010.

Asimismo se acordó suspender el otorgamiento de todo tipo de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente, por un período de dos años, salvo las referidas a los bienes incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos cuyo período de suspensión será de un año, al haberse acordado una suspensión previa por plazo de un año en el acuerdo de aprobación del Avance del PGOU. El acuerdo de suspensión fue publicado en el Tablón de anuncios municipal, en un diario de mayor circulación de la provincia (El correo de Andalucía de fecha 28 de enero de 2010) y en el Boletín Oficial de la Provincia (nº 58, de fecha 12 de marzo de 2010).

El referido plazo de suspensión de dos años, adoptado al amparo de lo dispuesto en el artículo 27.2 párrafo segundo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía concluyó el 12 de marzo de 2.012, por lo que, a la fecha del presente informe, las determinaciones de aplicación son las que resultan del PGOU'94.

## II. OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE INFORME

---

Con fecha 1 de marzo de 2012, entra en vigor el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cual tiene como objetivo básico clarificar el régimen urbanístico y el tratamiento de las edificaciones, aisladas o agrupadas en asentamientos, ubicadas en el suelo no urbanizable, así como reconocer su situación jurídica y satisfacer el interés general que representa la preservación de los valores propios de esta clase de suelo.

Para ello, el Decreto diferencia las distintas situaciones en las que se pueden encontrar las edificaciones según su forma de ubicación, distinguiendo entre:

*“a) **Edificaciones aisladas**: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.*

*b) **Asentamientos urbanísticos**: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar*



*infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

*c) **Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:** Ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora.”*

Partiendo de esta distinción y tomando como referencia el marco normativo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Decreto establece las normas sustantivas y de procedimiento aplicables para cada una de estas situaciones.

Para el reconocimiento de la situación en la que se encuentran las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable (aislada o agrupada en asentamiento), el Plan General contendrá la delimitación de todos los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en dicha clase de suelo, de forma que las edificaciones que no se ubiquen en ellos, se identificarán como edificaciones aisladas. En caso de que el Plan no contuviera dicha delimitación, el Ayuntamiento elaborará un avance de planeamiento para su definición.

En este sentido, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha elaborado unas Normativas Directoras, actualmente en tramitación, cuya finalidad principal es establecer unos criterios que sirvan de referencia a los Ayuntamientos a la hora de identificar y deslindar los asentamientos urbanísticos y los que constituyen Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable y determinar qué edificaciones deben considerarse como edificaciones aisladas, a los efectos de aplicarles los distintos regímenes previstos en el Decreto.

En base a lo anterior, el presente informe tiene por objeto la identificación de los asentamientos y edificaciones aisladas existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio, todo ello conforme al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía publicado en el BOJA nº 19 de fecha 30 de enero de 2012.

### **III. CRITERIOS ADOPTADOS**

---

#### **A) PARA LA IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS**

Según establece el art. 2 del Decreto 2/2012, son asentamientos urbanísticos aquellos ámbitos territoriales que reúnan las siguientes condiciones:

1. Constituir ámbitos definidos.
2. Encontrarse consolidados por edificaciones próximas entre sí.
3. Que las edificaciones sean generadoras de actividades propiamente urbanas.
4. Disponer de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.

Por tanto, siguiendo las Normativas Directoras de la consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía que desarrollan el índice anterior, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos ya mencionados y establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:



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

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero. En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

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

**2º.-** En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

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

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas). Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

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

**3º.-** Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

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



general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

## **B) PARA LA IDENTIFICACION DE ASENTAMIENTOS DEL HABITAT RURAL DISEMINADO**

En cuanto a los asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado, en el procedimiento de Adaptación del Plan General a la LOUA, se determinó que no existían en el término municipal ámbitos incluíbles en esta categoría de suelo, por lo que tampoco se delimitan en el presente documento.

## **C) PARA LA IDENTIFICACION DE EDIFICACIONES AISLADAS.**

Todas aquellas construcciones, instalaciones y obras, susceptibles de soportar un uso que deba contar con licencia urbanística, localizadas en suelo no urbanizable y que no se ubiquen en los ámbitos anteriores, tendrán la consideración de edificaciones aisladas y se les aplicará algunos de los regímenes previstos en el Decreto dependiendo de la situación jurídica en la que se encuentre.

## **IV. ANALISIS DE AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE**

En atención a los criterios señalados, el concepto de asentamiento urbanístico se aproxima al de núcleo de población, en cuanto lo constituyen aquellos ámbitos territoriales consolidados por edificaciones, generadoras de actividades propiamente urbanas y con entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos.

En este sentido:

**A)** El Plan General vigente delimita los denominados “Núcleos aislados diseminados en suelo no urbanizable”, que contemplan los conjuntos de huertos y de parcelas con edificación para usos agrícolas y vivienda unifamiliar, procedentes de parcelaciones de terrenos de regadío, denominados La Lapa, La Lapilla, Las Tinajas, Los Pinos del Nevero, La Ruana, El Regidor, Matagrande, Matachica, El Cercado, El Manantial, Quintanilla y El Junco, delimitados en los planos de Clasificación del Suelo y Usos Globales a escala 1/10.000, las determinaciones que regirán para estos suelos se recogen en el Anexo al Título V de las Normas Urbanísticas, en cuyo apartado 3 establece expresamente:

### *“3. Servicios e infraestructuras*

*a) Todos los núcleos contarán con red comunitaria de abastecimiento de agua potable. Dicha red estará conectada a pozo autorizado que cuente con las debidas garantías sanitarias cuyo control será exigible por los servicios de inspección sanitaria municipal.*

*b) La depuración de aguas residuales de cada núcleo deberá quedar garantizada mediante la ejecución de una red de saneamiento comunitaria conectada a tanque compacto de oxidación total o sistema de depuración análogo que garantice la inocuidad de los vertidos en los límites que establece la Ley. La totalidad de las parcelas conectarán a dicha red.*

*c) El firme de caminos y calles se ajustará a alguno de los tipos siguientes:*

- Albero compactado*
- Sub-base de albero y capa de rodadura de gravilla compactada con riego aglomerante no asfáltico.*
- Sub-base de albero y capa de rodadura de hormigón.*

*Se admitirán otros de características análogas.*



d) El Ayuntamiento obligará a la ejecución de las obras señaladas en los tres apartados anteriores previa la redacción y aprobación del proyecto técnico oportuno. La competencia para la aprobación del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización recae en el Ayuntamiento”.

Por lo que, puede entenderse que el propio Plan reconoce que dichos ámbitos tienen “entidad suficiente como para precisar infraestructuras, dotaciones y servicios urbanísticos”.

No obstante lo anterior, para considerar dichas parcelaciones como asentamiento urbanístico debe valorarse conjuntamente los requisitos necesarios:

Núcleo	Viviendas	Superficie	Densidad
El Junco	9	1,19 Has	7,56 Viviendas/Ha
Las Tinajas	27	14,08 Has	1,91 Viviendas/Ha
La Lapa	31	8,19 Has	3,78 Viviendas/Ha
Quintanilla	39	12,57Has	3,12 Viviendas/Ha
El Cercado	43	7,16 Has	6,01 Viviendas/Ha
La Ruana	53	12,90 Has	4,01 Viviendas/Ha
La Lapilla	57	12,19 Has	4,67 Viviendas/Ha
El Manantial	59	16,40 Has	3,60 Viviendas/Ha
El Regidor	<b>84</b>	33,43 Has	2,51 Viviendas/Ha
Matagrande	<b>105</b>	41,42 Has	2,54 Viviendas/Ha
Matachica	<b>192</b>	35,36 Has	5,43 Viviendas/Ha
Los Pinos del Nevero	<b>193</b>	36,00 Has	5,36 Viviendas/Ha

Como puede verse, sólo El Regidor, Matagrande, Matachica y Los Pinos del Nevero tienen capacidad para una población mínima (> 60 viviendas), no obstante, los dos primeros no alcanzan el grado de proximidad (densidad edificatoria) necesario para ser considerados asentamiento urbanístico y en los dos últimos no es posible justificar la viabilidad de la implantación de servicios y dotaciones comunes sostenibles

Por su proximidad, La Lapa, La Lapilla y el Cercado podrían delimitarse, en su caso, como un asentamiento único, de esta forma alcanzarían el tamaño necesario, suman 131 viviendas, pero con una superficie de 27,54 Has, no llegan a la densidad mínima de viviendas por hectárea para tener tal consideración (4,76 viv./Ha).

B) Con independencia de las parcelaciones reconocidas por el propio planeamiento como diseminados en suelo no urbanizable, y tomando la parcelación catastral como base de aproximación a la estructura de propiedad, la información obtenida de expedientes de Disciplina Urbanística incoados, así como las ortofotos del término municipal correspondientes al año 2002, se analizan las condiciones necesarias para la delimitación de asentamientos urbanísticos respecto de siguientes agrupaciones de edificaciones:

Núcleo	Viviendas	Superficie	Densidad
Camino de San Benito I	7	0,56 Has	12,50 Viviendas/Ha
La Ruana Alta	18	4,44 Has	4,05 Viviendas/Ha
Camino de San Benito II	31	5,26 Has	5,90 Viviendas/Ha
Santa Emilia	34	11,71 Has	2,90 Viviendas/Ha
Santa Emilia II	40	8,52 Has	4,69 Viviendas/Ha
Mirabel	52	22,00 Has	2,40 Viviendas/Ha
La Calerilla	55	83,45 Has	6,59 Viviendas/Ha
La Calerilla II	<b>76</b>	18,98 Has	4,00 Viviendas/Ha
Camping Los Naranjos	<b>150</b>	19,85 Has	7,5 Viviendas/Ha



A la vista de los datos reflejados en el cuadro, ninguno de los ámbitos considerados tiene entidad suficiente para ser considerado asentamiento urbanístico, pues:

- En La Calerilla, La Ruana Alta, Santa Emilia, Santa Emilia II, Mirabel y Camino de San Benito I y II, el número de edificaciones existentes es inferior a 60 viviendas, no alcanzando la capacidad para una población mínima que demande servicios y dotaciones comunes.
- La Calerilla II tiene densidad edificatoria inferior a 5 viviendas por hectárea, por lo que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.
- Por último, en el Camping Los Naranjos, con un número de viviendas superior a 60 y densidad edificatoria entre 5 y 10 viviendas por hectárea, no es posible justificar la viabilidad de la implantación de servicios, por no quedar acreditada la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión, ni la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

## **V. CONCLUSION**

---

El asentamiento urbanístico se configura como una realidad física existente, a partir de un umbral mínimo de densidad, compacidad y relaciones urbanas que posibiliten la implantación de unos módulos mínimos de dotaciones y servicios, evitándose así la dispersión de las actividades urbanas sobre el territorio y la formación de núcleos de población de escasa entidad

Del análisis efectuado, puede deducirse que en las agrupaciones de edificaciones ubicadas en el suelo no urbanizable del término municipal de Alcalá de Guadaíra, no concurren simultáneamente los requisitos de tamaño suficiente (más de 60 viviendas) y densidad mínima (superior a 10 viv./Ha), ni en aquéllas donde se detecta una densidad entre 5 y 10 vivienda por hectárea, cumpliendo la dimensión mínima, se justifica la viabilidad de la implantación de servicios y dotaciones comunes sostenibles, por lo que no se dan las condiciones necesarias para la delimitación de asentamientos urbanísticos.

Por todo lo expuesto, y dado que de igual modo, no se delimita ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, todas las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal del Alcalá de Guadaíra, habrán de ser consideradas como aisladas a efectos de la aplicación del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Alcalá de Guadaíra, a 23 de enero de 2.012  
La Arquitecta Municipal,  
Jefa de Servicio

Fdo: Nuria Becerril Rangel



## VI. DOCUMENTACION GRAFICA

---

### 1. SITUACION AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES EN SNU

### 2. FICHAS

