



ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Antecedentes
2. Objeto y alcance del Documento
3. Estructura de contenidos y fuentes de información consultadas
4. Justificación, conveniencia y oportunidad
5. Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por el P.O.T.A.U.S., por el Documento adaptado parcialmente a la L.O.U.A. de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor y otras derivadas de la legislación sectorial
6. Área inicial de estudio en suelo no urbanizable, con concentración de edificaciones y parcelaciones urbanísticas.
7. Asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado: justificación y cumplimiento de los criterios adoptados para su identificación y delimitación
8. Parcelaciones urbanísticas sobre las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas

DOCUMENTO II. FICHAS DESCRIPTIVAS

DOCUMENTO III. PLANOS

- Plano nº 01. Clasificación del suelo
- Plano nº 02. Sistemas Generales y otras afecciones sectoriales
- Plano nº 03. Ámbitos, espacios y elementos del Patrimonio Histórico
- Plano nº 04. Identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos
- Plano nº 05. Identificación y delimitación de parcelaciones urbanísticas no prescritas

DOCUMENTO I. MEMORIA

1. Antecedentes.

Se inicia la redacción de este Documento, por parte de los Servicios Técnicos de la entidad Surmalcor S.L.U. y en virtud de la figura denominada “encomienda de gestión” concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, al igual que sucedió con el Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Alcor, actualmente en pleno proceso de redacción del Avance del P.G.O.U., y con el Documento de Adaptación Parcial a al L.O.U.A. de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor, aprobado definitivamente en sesión plenaria del 9 de abril de 2013.

Y más concretamente, cuando el Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en el punto 2º del orden del día de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 12 de junio de 2013, tomó el acuerdo de aprobación de la encomienda a Surmalcor S.L.U. para la elaboración y trabajo del Documento de Avance de Planeamiento del Suelo No Urbanizable”, previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero de 2012.

Por lo tanto, y siguiendo lo establecido en el Decreto antes mencionado, se procede a la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable teniendo en cuenta previamente una serie de criterios basados en la Orden, de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Objeto y alcance del Documento.

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 (BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012), el objeto del presente documento (Avance de Planeamiento) es la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del término municipal de Mairena del Alcor.

El presente documento se realiza tomando como base el Estudio de Parcelaciones Urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable, recogido en los Estudios Complementarios del Documento de las NN.SS., aprobado definitivamente con sujeción a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de Diciembre de 1994, número 295; y BOP de 10 de Febrero de 1995, número 33).

Según lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, el Avance de Planeamiento tiene la naturaleza jurídica de ordenanza municipal para la delimitación de los asentamientos, y no tiene otro objetivo que el de posibilitar la aplicación directa del Decreto, en ausencia de Plan General, o si este no contuviera esta delimitación conforme a lo establecido en dicho Decreto, como es nuestro caso.

En este sentido, se trata de un instrumento de carácter cautelar hasta tanto, por el planeamiento, se establezca la delimitación definitiva, y cuyo único objeto es la identificación de las edificaciones aisladas existentes de forma inmediata. En todo caso, el Avance no sería necesario en el supuesto de que no existieran asentamientos urbanísticos en el término municipal. Esto hace que el Avance no se configure como un documento complejo y detallado, sino como una mera delimitación de los asentamientos existentes en suelo no urbanizable, sin que quepa adoptar por él determinaciones urbanísticas en orden a su incorporación al Plan General (clasificación de suelo, régimen de usos, edificabilidades, etc.).

Su alcance como instrumento urbanístico está limitado por la regulación que establece el artículo 29 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, es decir, tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente

instrumento de planeamiento, si bien al tener también la naturaleza jurídica de ordenanza municipal, obliga tanto a la Administración como a los particulares en lo que es exclusivamente su objeto: la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos para determinar las edificaciones aisladas, según la clasificación establecida en el artículo 3 del mencionado Decreto, de conformidad con la normativa urbanística aplicable:

1. R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
2. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (modificada recientemente, entre otras materias, en el régimen urbanístico de los asentamientos y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, por la Ley 2/2012, de 30 de enero). Y en este marco, con rango reglamentario:
 - 2.1. Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - 2.2. Decreto 2/2012, de 10 de enero, al que se ha hecho referencia.
 - 2.3. Y con carácter orientativo, las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

- a) Contendrá la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el suelo no urbanizable del correspondiente término municipal en aplicación de los criterios que justificadamente establezca con esta finalidad el Ayuntamiento. En este sentido, el Avance no podrá contener ninguna determinación de carácter urbanístico, que compete establecer a los instrumentos de planeamiento.
- b) Las edificaciones que no estén incluidas en alguno de los asentamientos urbanísticos o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado delimitados por el Avance,

tendrán la consideración de edificaciones aisladas a los efectos establecidos por el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

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

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

Aunque el objeto principal del Avance es el ya especificado, la identificación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, con un carácter cautelar, ya que debe propiciar las modificaciones estructurales del vigente planeamiento en orden a su aprobación definitiva, sí tiene un carácter definitivo hasta que suceda tal hecho en la medida que debe ser considerado como una Ordenanza Municipal, al objeto de poder identificar y tramitar las solicitudes de regularización de las distintas edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable a la luz del Decreto 2/2012 y sus Disposiciones Transitorias 2º y 3º.

Conjuntamente con este contenido sustantivo de identificación de asentamientos debidamente justificado, tendrá un contenido informativo encaminado a reflejar descriptiva y gráficamente, además de los suelos clasificados urbanos y urbanizables, todos aquellos suelos no urbanizables de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, además de aquellos otros destinados a dotaciones o infraestructuras públicas o de interés público y los susceptibles de riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, siempre que estén refrendados por la administración competente.

3. Estructura de contenidos y fuentes de información consultadas.

Conforme a la Norma 1ª.2 de la Orden, de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, el Avance de Planeamiento contendrá al menos la siguiente documentación:

A) Memoria, con las determinaciones que afecten al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por los Planes de Ordenación del Territorio y por el planeamiento urbanístico vigente; y la justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado y del cumplimiento de dichos criterios generales en cada uno de los asentamientos delimitados.

Todo ello se integrará en el denominado "Documento I. Memoria", que aquí se presenta, junto con el "Documento II. Fichas Descriptivas". En éstas últimas se detallarán las características geográficas, morfológicas, del suelo y de la edificación, de las infraestructuras y servicios urbanos, de la capacidad de integración urbana, de las actividades que se desarrollan y la población residente y otras observaciones y/o conclusiones generales que ayuden a la justificación y evaluación del cumplimiento de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos.

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

1. Contenido informativo: la delimitación de los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico vigente como suelo urbano o urbanizable; la delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico vigente y en los Planes de Ordenación del Territorio que les afecten; aquella otra información que, conforme establece el artículo 8 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, forme parte del planeamiento urbanístico, territorial y ambiental vigente, y se considere determinante en el proceso de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación; y las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico para las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico

infringido, y no se haya procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre.

Los planos núms. 01, 02, 03 y 05 del "Documento III. Planos" representarán todos los aspectos urbanístico - territoriales y/o sectoriales así como las parcelaciones urbanísticas, citados anteriormente.

2. Contenido sustantivo: la delimitación de los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente; y la delimitación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes en el municipio que cumplen las condiciones establecidas en el artículo 2.2.c) del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, identificados o no por el planeamiento vigente.

Todo ello será objeto del plano núm. 04 del "Documento III. Planos".

Los documentos y la información consultada para la elaboración del Documento de Avance de Planeamiento son:

- a) Cartografía base y contenidos de la Planimetría del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor (2013); Surmalcor S.L.U.; Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor.
- b) Ortofotografías y fotografías aéreas digitalizados de los años 1956 (Vuelo Americano), 1977, 1984, 1998, 2002, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, y 2010, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía de la Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía.
- c) Servicios de consulta de la Sede Electrónica del Catastro: consulta histórica de datos cartográficos, para instituciones y colaboradores registrados, y consulta de cartografía, datos catastrales y búsqueda de referencia catastral, de libre acceso en <http://www.sedecatastro.gob.es>.
- d) Información urbanística sobre "Estudio de los núcleos secundarios de población y parcelaciones urbanísticas" en el término municipal de Mairena del Alcor, del Documento de Información y Diagnóstico Urbanístico (2011) del P.G.O.U. (aún en

redacción); con Documento de Síntesis de libre consulta en la página web del Plan General de Mairena del Alcor en <http://mairenadelalcor.net/pgou>.

e) Información urbanística del "Inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable de la provincia de Sevilla" (2003); Dirección General de Urbanismo; Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo; Consejería de Obras Públicas y Transportes; Junta de Andalucía. Sevilla.

4. Justificación, conveniencia y oportunidad.

La elaboración de este Documento posee una justificación legal, como se ha citado anteriormente, basada en dar cumplimiento a las determinaciones del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en el BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012. Además existen otros motivos, aunque no fundamentales, complementarios y relacionados con lo anterior, por los que se considera oportuna y suficientemente conveniente la formulación del presente documento. Son los siguientes:

1. La expiración del plazo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento. Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias han transcurrido aproximadamente 19 años, finalizando el plazo para poder iniciar su revisión el 29 de Diciembre del 2006, y se ha llevado a cabo la gran mayoría del desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas (las 2/3 partes).

Con este Documento, se pondrán las bases para orientar las estrategias urbanístico – territoriales de integración de los asentamientos en el P.G.O.U., aún en redacción, a la vez que será útil para el proceso de reconocimiento de las edificaciones aisladas en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y las parcelaciones urbanísticas no prescritas.

2. La necesidad de adaptar totalmente las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en la actualidad, a las determinaciones previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre y a las determinaciones derivadas del planeamiento territorial y la legislación sectorial; tras la aprobación definitiva del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las mismas en sesión plenaria de 9 de abril de 2013. El nuevo marco legislativo ha supuesto la introducción de importantes cambios urbanísticos sustanciales, a través de los cuales se ha dotado a los municipios de nuevos instrumentos tendentes a facilitar y flexibilizar su gestión en esta materia.

En el presente de Avance de Planeamiento, la identificación y delimitación de los asentamientos y parcelaciones urbanísticas así como los criterios adoptados para tal fin estarán sujetos a lo establecido en el actual marco normativo

urbanístico, modificado recientemente a través de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la L.O.U.A.

3. La problemática sobre la revisión, mejora y/o conservación del modelo urbanístico de Mairena del Alcor, así como la actualización de los objetivos que inspiraron el mismo.

La proliferación de edificaciones en suelo no urbanizable, a lo largo del proceso histórico de implantación son, con carácter mayoritario en el caso de Mairena del Alcor, conjuntos de viviendas de segunda residencia que configuran nuevos núcleos de población, si bien no de forma permanente aunque, en todo caso, con plena actividad en épocas estivales constituyendo una red de asentamientos en el medio rural y muchos de ellos incontrolados desde el punto de vista urbanístico. La ocupación extensiva del territorio y la aparición de tejidos urbanos sin ordenación, deberán ser argumentos necesarios para formular soluciones, desde el PGOU, que queden enmarcadas adecuadamente (sin olvidar la dimensión territorial de la problemática) en la unidad geográfica natural, en nuestro caso La Comarca de Los Alcores.

Esta ocupación del territorio de Mairena del Alcor comenzó en los primeros años de la década de los setenta a partir de unas actuaciones urbanísticas concretas. Se fueron ocupando antiguas fincas dedicadas a la explotación agrícola, apoyadas en las carreteras de acceso a Mairena del Alcor: A-398 Alcalá - Mairena y A-8026 a Torreblanca de los Caños, localizadas al noroeste del núcleo urbano. Ante esta situación comenzaron a desarrollarse, además, las “Parcelaciones Rústicas”, bajo la figura de planeamiento del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, desplazándose, en primer lugar, hacia la carretera A-8025 Mairena - Brenes, al norte de la población, y más tarde otras aparecieron adosadas a los caminos rurales.

Por todo ello, se hace necesaria una reflexión sobre determinados aspectos del modelo urbano adoptado y desarrollado por las NN.SS. a lo largo de su periodo de vigencia, y que es susceptible de ser mejorado, así como la conveniencia de incorporar nuevas perspectivas en la planificación urbana y territorial, a raíz de la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (Decreto 267/2009, de 9 de junio). En definitiva, este Documento ofrece la oportunidad para convertirse en soporte y guía para que el proceso de revisión del

planeamiento general pueda realizar un conjunto de propuestas que permitan ir completando y mejorando el actual modelo urbano teniendo en cuenta la red de asentamientos del suelo no urbanizable identificados desde el origen antes citado hasta el momento actual, de modo que sea válido y eficaz ante el nuevo escenario territorial, económico y social.

5. Determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por el P.O.T.A.U.S., por el Documento adaptado parcialmente a la L.O.U.A. de las NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor y otras derivadas de la legislación sectorial.

A) Clasificación del suelo y categorías del suelo no urbanizable (ver plano nº. 1 del Documento de Avance de Planeamiento).

Según el art. 8 “Suelo no urbanizable” del Anexo Normativo y plano nº. 8 del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. De Especial Protección:

1. 1 Por Legislación Específica, que incluye:

1.1.1 Vías Pecuarias deslindadas.

El marco legal que regula estas vías está compuesto fundamentalmente por la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y Decreto 155/1988 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Además la Red de Vías Pecuarias de Mairena del Alcor está definida en el Proyecto de Clasificación aprobado por O.M. de 28/10/1961 (B.O.P. de 25 de noviembre de 1961) con arreglo a su actual denominación, recogida en el Inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de Andalucía (BOJA 74 de 30 de Junio de 2001).

1.1.2. Carreteras: Dominio Público, Dominio Público Adyacente y Zona de Servidumbre.

El marco legal específico esta compuesta principalmente la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, la red principal y la red secundaria en nuestro municipio están compuestas por las carreteras que se citan a continuación.

1.1.3. Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre, pero sólo de cauces deslindados.

El marco legal específico lo establece principalmente la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; el Real Decreto 849/1986; el Real Decreto 927/1988; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas; y la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.

1.1.4. Bien de Interés Cultural denominado Zona Arqueológica "El Gandul".

Como se establece en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, el bien patrimonial señalado está incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía y goza por ello de especial protección debido a los valores patrimoniales destacados en su inscripción. Además le afecta la Ley 16/1985, de 25 junio, de Patrimonio Histórico Español; el Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía; y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

1.2. Por Planificación Territorial o Urbanística.

1.2.1. Según el Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, los suelos susceptibles de ser clasificados con esta categoría son:

- Zona de Protección Territorial del Escarpe y Forma Singular del Relieve. Escarpe de Los Alcores (arts. 64, 65 y 74 de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)
- Espacios Agrarios de Interés. Suelos de Dehesa y Olivares de Los Alcores (según los arts. 64, 65 y 76 de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)
- Parque Cultural de la propuesta de Zona Patrimonial "El Gandul - Bencarrón" (art. 40 de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)
- Sistema Hidrológico, río Guadaíra y arroyo El Salado (según arts. 64, 65 y 66 de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)
- Zona de Cautela de la carretera A-398 y A-92 (de dos bandas de 300 metros de anchura medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, sin

perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial, según art. 33 de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)

- Corredor Verde "Vía Verde Los Alcores" (como establece el art. 45 de la Normativa del P.O.T.A.U.S., corresponde a un ámbito de especial protección por la planificación territorial o urbanística). Desde el punto de vista medioambiental, hay que destacar de la legislación aplicable en materia de medio ambiente y conservación de espacios naturales la Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección y la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1.2.2. Según el planeamiento vigente en el municipio, que está constituido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fechas 26 de octubre y 29 de diciembre de 1994, con 15 modificaciones aprobadas y la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. (Pleno de 9 de abril de 2013 del Ayuntamiento de Mairena del Alcor); se establecen de especial protección los siguientes ámbitos:

- Zona de Escarpe. Corresponde a una franja amplia de terreno que abarca la ladera escarpada de Los Alcores más una zona de transición hasta la planicie que representa la Zona de Vega de Carmona, según el art. 99 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor.
- Zona Forestal. Corresponde al bosque de pinos existentes como el Pinar de La Salve, el Pinar Espeso y ambas márgenes de la carretera A-8026, según se recoge en el art. 100 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor.

2. De Carácter Rural o Natural

- Zona Vega de Carmona. Corresponde a los terrenos de cultivos, principalmente de secano, que configura la llanura regada por arroyos y el Río Guadaíra, según el art. 97 de las NN.SS.

- Zona de Alcor. Corresponde a los terrenos de cultivos, de regadío y seco, que se encuentran sobre el Alcor y que anticipan las primeras inmediaciones de las terrazas fluviales del Río Guadalquivir, según el art. 98 de las NN.SS.

- Zona Parcelación Rústica. Corresponde a las áreas con Plan Especial de Dotación de Infraestructuras aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de urbanismo de Sevilla, según el art. 101 de las NN.SS.

B) Sistemas Generales, que afecten al suelo no urbanizable (ver plano nº. 2 del Documento de Avance de Planeamiento).

Según el art. 10 “Sistemas Generales de la Ordenación Urbanística” del Anexo Normativo y planos núms. 9 y 10 del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. son los siguientes:

1. Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales.

1.1. Carreteras. El Sistema General de Comunicaciones incluye, las siguientes carreteras (con arreglo a su actual denominación, matrícula y titularidad):

- La Red Autonómica: A-92, A-398, A-8025 y A-8026. A ellas hay que añadir como actuación sobrevenida la Variante Mairena del Alcor- El Viso del Alcor, parte del trazado de la A-398.

- La Red Provincial: SE-3202.

1.2. Vías Pecuarias. La Red de Vías Pecuarias está compuesta por:

Cañada Real de Morón, de 75,22 m. de anchura legal, deslindado todo su trazado comprendido en el término municipal de Mairena del Alcor; cordel del Término y La Camorra, de 37,61m. de anchura legal; cordel de Gandul a Arahal, de 37,61m. de anchura legal; cordel de Marchena, de 15 m. de anchura legal; cordel de Sevilla al Viso, de 37,61m. de anchura legal; cordel de Sevilla a Mairena, de 37,61 m. de anchura legal; cordel de las Albinas, de 12m. de anchura legal; vereda de Mairena al Viso, de 20,89 m. de anchura legal; vereda de Angorrilla, de 20,90 m. de anchura legal; vereda del Bailador, de 5m. de

anchura legal; vereda de San Agustín, de 20,89 de anchura legal; colada de Ronquera, de 10 m. de anchura legal, desafectada parcialmente en tramo urbano.

1.3. Vía Verde.

Esta Vía forma parte del Sistema General de Comunicaciones y Espacios Libres Naturales. Se trata de un camino rural, tras el desmantelamiento de la vía férrea Sevilla-Carmona del denominado “Tren de los panaderos”, de importancia comarcal y metropolitana debido a que comunica longitudinalmente a todos los municipios de Los Alcores, y cuenta con protección medioambiental a través de la figura de Corredor Verde.

1.4. Cauces. La Red Fluvial queda compuesta, en nuestro municipio, por:

-Red Principal. El río Guadaíra y arroyo del Salado.

-Red Secundaria. El arroyo de los Molinos, arroyo de Alconchel, arroyo del Sonido, arroyo de Santa Lucía, arroyo de Bencarrón y arroyo del Chorrillo-Fuente La Cañada.

- Red Terciaria. El arroyo de Rancho Sierra, arroyo de la Choba, arroyo de la Muela, arroyo de la Alcantarilla y arroyo de las Albinas.

2. Sistema General de Equipamientos Públicos. El conjunto de “equipamientos comunitarios” de titularidad pública ubicados en suelo no urbanizable son:

- Residencia de Mayores “Alconchel”.

- Almacén Municipal en C/ Camino de las Minas.

- Zona Dotacional en C/ Camino de las Minas.

3. Sistema General de Espacios Libres. El conjunto de espacios libres ubicados en suelo no urbanizable son:

- Parque Arqueológico “Los Molinos de Campo” (Polígono de Expropiación nº 3, según Cuadro nº. 11: “Estado de ejecución de los Polígonos de Expropiación de las NN.SS.” del apartado 2.3. “Grado de Ejecución del

Planeamiento Urbanístico” de la Memoria del Documento de Adaptación a la L.O.U.A. de las NN.SS.)

- Mirador del Escarpe (Polígono de Expropiación nº 4, según Cuadro nº. 11 del apartado 2.3 de la Memoria del Documento de Adaptación a la L.O.U.A. de las NN.SS.)

- Espacio Libre Fuente de Alconchel.

4. Sistema General de Servicios Públicos. El conjunto de “servicios públicos” ubicados en suelo no urbanizable son:

- Cementerio Municipal “San José” (afectado parcialmente por el Polígono de Expropiación nº 2, según Cuadro nº. 11 del apartado 2.3 de la Memoria del Documento de Adaptación a la L.O.U.A. de las NN.SS.)

- Antigua Huerta de Alconchel.

5. Sistema General de Infraestructuras Urbanas. El conjunto de “infraestructuras urbanas” ubicadas en suelo no urbanizable son:

- E.D.A.R. “Los Alcores”
- Subestación Eléctrica “Los Alcores”
- Conexión en el tramo final del Colector Este (art. 30 NN.SS.)
- Tramo final del Colector Oeste (art. 30 de las NN.SS.)

6. Sistema General de Incidencia Territorial o Interés Regional. Los sistemas generales de interés, de acuerdo a lo recogido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (Decreto 267/2009, de 9 de junio) son:

- Corredor Verde “La Vía Verde Los Alcores” (art. 45.g de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)
- Parque Cultural, según el POTAUS a través de la figura de protección propuesta de Zona Patrimonial “EL Gandul-Bencarrón” (art. 40.2.b de la Normativa del P.O.T.A.U.S.)

C) Ámbitos, espacios y elementos del Patrimonio Histórico, que afecten al suelo no urbanizable (ver plano nº. 3 del Documento de Avance de Planeamiento).

Según el art. 13 “Espacios, ámbitos y elementos sometidos a especial protección” del Anexo Normativo y plano nº. 12 del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. son los siguientes:

1. Protección de edificios y construcciones (recogidos en el Catálogo de Patrimonio Histórico), de su entorno, y de las Áreas Arqueológicas estableciendo 3 tipos de protección, según el art. 131 de la Normativa Urbanística de las NN.SS, parcialmente adaptadas.

1.1. Protección individualizada de elementos. Para la protección individualizada de elementos se establecen dos niveles de protección: Protección Integral y Protección Estructural. El Catálogo de Patrimonio Histórico contiene las edificaciones y construcciones de valor patrimonial, sobre los que recae la protección individualizada.

- Los bienes con protección integral en suelo no urbanizable son: Puente de Gandul, Los Molinos de Campo, Ermita/ Yacimiento de Santa Lucía y Hacienda de Clavinque.

- Los bienes con protección estructural en suelo no urbanizable son: Fuente de Alconchel, Cortijo Luchena y Hacienda El Prior.

1.2. Protección del entorno de edificios singulares y sus visualizaciones: Protección Ambiental. Este nivel protege la conservación de las características del paisaje urbano y del patrimonio arquitectónico que acompañan el entorno de los edificios singulares, así como sus visualizaciones desde las perspectivas tradicionales.

- Área comprendida en suelo no urbanizable de especial protección en Zona de Escarpe y “Escarpe - Forma Singular del Relieve”, según plano nº. 3 del Documento, correspondiente a uno de los flancos del eje comprendido por la calle Camino de las Minas y su prolongación en calle Velarde.

- Y de conformidad con la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de Patrimonio de Andalucía, en lo referente al entorno del B.I.C. en la categoría de Monumento del Castillo de Mairena. Más concretamente, y en relación al

presente Documento, la zona del entorno del bien comprendida en suelo no urbanizable, de 200 metros de radio).

1.3. Protección de Áreas Arqueológicas. Las Áreas protegidas en las NN.SS. son las correspondientes a los yacimientos arqueológicos recogidos en la Carta Arqueológica de los Alcores, de Fernando Amores Carredano, como queda referenciado en los planos de protección de patrimonio histórico que se aportan en la Documentación Complementaria del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. A su vez, hay que sumar el área vinculada al bien inscrito en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía denominado B.I.C. Zona Arqueológica "El Gandul" en el término municipal de Mairena del Alcor.

2. Los yacimientos arqueológicos integrantes del "Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Mairena del Alcor", de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura de la Junta de Sevilla, que actualizan lo recogido en la Carta Arqueológica de los Alcores. En el plano nº 3 del Avance de Planeamiento se recoge el listado de yacimientos arqueológicos, su localización en el término municipal y la fuente de información de donde se han tomado sus coordenadas. La Documentación Complementaria del Documento de Adaptación Parcial de la L.O.U.A de las NN.SS. cuenta con toda la información específica en materia de yacimientos arqueológicos suministrada por los organismos competentes.

3. Atendiendo al art. 10.1.A.g. de la L.O.U.A. por formar parte de la ordenación estructural, se incluyen los bienes definidos en el Planeamiento Territorial, el P.O.T.A.U.S., como es el caso de los "Elementos Culturales del Patrimonio Territorial", los "Yacimientos Arqueológicos" y los "Edificios y Lugares de Interés Territorial" en el medio rural (entre los que se encuentran la Hacienda de Clavinque, Hacienda Nuestra Señora de la Luz y Hacienda de San Agustín, como se refleja en el plano nº 3 del Documento de Avance).

D) Otras determinaciones que afectan al suelo no urbanizable (ver en los planos de contenido informativo del Documento de Avance y además en la Documentación Complementaria del Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.)

1. Determinaciones derivadas del P.O.T.A.U.S., Normas y Directrices de aplicación que son las siguientes.

Según el art. 14 del Anexo Normativo del Documento de Adaptación Parcial de las NN.SS., por tratarse de un municipio considerado de relevancia territorial, hay que tener en cuenta, entre otros aspectos relacionados la estructura de la red de movilidad urbana, lo referente a los Sistemas Generales de Incidencia o Interés Regional o Singular, de acuerdo a lo recogido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y descritos en el apartado B.6 de este capítulo, nº 5, el Corredor Verde y el Parque Cultural.

Además, hay que destacar el conjunto de las Normas que son determinaciones de aplicación directa y las Directrices que son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. La relación de actuaciones que se recogen en el POTAUS es la siguiente:

- Reserva de suelo para futura plataforma e intercambiadores de transporte público Los Alcores, Alcalá de Guadaíra-Carmona (art. 26.2.b).
- Escarpe de Los Alcores (art. 75).
- Espacio Agrario de Interés Dehesa y Olivares de los Alcores (arts. 76 y 77).
- Yacimientos Arqueológicos y Edificios y Lugares de Interés (arts.78 y 79).
- Áreas de Oportunidad Metropolitana (art. 55). Se prevén las dos áreas siguientes: Área de Oportunidad de uso empresarial E-15 Parque Empresarial Mairena-El Viso y Área de Oportunidad de uso residencial R-22 Mairena-El Viso.
- Zona de Cautela de la A-398 (art. 33)
- Sistema Hidrológico, río Guadaíra y arroyo El Salado (arts. 64, 65 y 66).
- Pasillos de Red Eléctrica (según los arts. 100 y 101), que afecten al suelo no urbanizable del término municipal de Mairena del Alcor. Sin perjuicio del amplio y variado marco legal en materia de electricidad donde hay que destacar La Ley 54/1997, de 27 noviembre, del sector eléctrico; y Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión

y sus instrucciones técnicas complementarias; los arts. 100 y 101 POT AUS establecen lo siguiente:

Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 KV discurrirán por los pasillos que al efecto se determinan en el plano de ordenación de Infraestructuras Básicas. Los pasillos de la red de energía eléctrica estarán formados por una banda de ancho variable según el número de líneas y la tensión del servicio (según tabla del art. 100 de la Normativa POT AUS en página nº. 183), cuyo eje de las bandas dibujadas en el plano de ordenación anteriormente citado o con las líneas eléctricas existentes, cuando coincidan con dicha banda. Una vez sea definido definitivamente por la administración sectorial competente el trazado será considerado como pasillo. Las reservas de suelo indicadas en el apartado anterior se establecen cautelarmente hasta tanto no se efectúe, según sea el caso, la correspondiente evaluación de impacto ambiental. La concreción de los trazados de los pasillos no se considerará modificación del Plan, sino ajuste del mismo.

2. Resto de determinaciones sectoriales.

- Gaseoducto.

Aunque también recogido en el plano de Infraestructuras Básicas de la Aglomeración Urbanas de Sevilla, como Red Básica de ENAGAS del Sistema Gasista (a su paso por el suelo no urbanizable de carácter rural o natural, Zona de Vega de Carmona, al sur del término municipal de Mairena del Alcor), su regulación queda establecida por la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, que ordena las actividades de exploración, transporte, distribución y comercialización de los hidrocarburos líquidos y gaseosos; el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución utilización de combustibles gaseosos sus instrucciones técnicas complementarias CG 01 a 11; y la Orden de 18 de noviembre de 1974 (Industria) por la que se aprueba el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

- Cementerios.

El marco legal lo constituyen básicamente el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, el Decreto 2263/1974, de 20 de julio de 1974, Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria y el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía.

En esta modificación del reglamento andaluz, el art. 39 establece dos zonas de protección preceptivas alrededor de los cementerios susceptibles de ser ampliados, como es el caso de Mairena en los terrenos no urbanizables de su entorno, de 50 y 200 metros de anchura mínima que podrán ser reducidas a 25 metros siempre que quede acreditado que no existe otra posibilidad de crecimiento urbanístico dentro del término municipal que la franja de terreno adyacente al cementerio, y permitiéndose a partir de dicha distancia un uso residencial, previo informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, de la persona titular de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud.

- Caminos Rurales Públicos.

A través de las facultades concedidas a las administraciones locales en los arts. 4 y 84 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; y los arts. 63-74 de la Ley 7/1999 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, los caminos rurales como bienes de dominio público y ante la inexistencia de una normativa específica u ordenanza municipal que los regule, son objeto de la protección y conservación por parte de los municipios y serán tenidos en cuenta en el proceso de identificación y delimitación de los asentamientos afectados por los mismos así como en el reconocimiento de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas colindantes.

La Red de Caminos Rurales Públicos del término municipal de Mairena del Alcor, tal y como se recoge en el Registro de Bienes Municipales y plano del Documento de Avance de Planeamiento, está compuesta por el Corredor Verde "Vía Verde de Los Alcores", camino de Bencarrón, hijuela del Chorrillo, camino del Chorrillo, hijuela de Fuente Cañada, camino de Gandul, camino de Marchenilla, hijuela del Territorio, camino del Encinar, camino de conexión Huerta de La Giralda – Granja Alcaraván, hijuela de Vistasevilla - El

Pinar, camino de Cerro La Salve, hijuela del Término Mairena-Carmona, hijuela del Término Mairena-El Viso, camino de Tarazona, camino de Brenes, hijuela de Cerro Trujillo, hijuela de Huerta El Recreo, camino del Raspilloso, hijuela del Huerto Escondido, camino de Zapata, camino de Santa Lucía, camino de Arahal, camino de La Piedra, camino de la Veredilla, carril de Las Cabezas, camino de Las Albinas, camino del Mármol Chico, carril de Fuente Miguel, camino de Utrera, camino de La Rambuca (o camino del Barro), camino del Cebrón y camino del Patriarca.

- Servidumbres aeronáuticas.

A raíz de la entrada en vigor en fecha 18 de mayo de 2013, del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el ámbito territorial de aplicación de siguientes procedimientos de coordinación y colaboración en aras de la seguridad del tráfico aéreo:

- a) Procedimiento de coordinación entre el Aeropuerto de Sevilla y los ayuntamientos afectados por sus Servidumbres de Aeródromo. El ámbito territorial de aplicación del procedimiento es el de las superficies incluidas en el término municipal de Mairena del Alcor (declarado municipio afectado por servidumbres aeronáuticas civiles de los aeropuertos y sus radioayudas asociadas y/o no asociadas a ningún aeropuerto como son las servidumbres aeronáuticas de las radioayudas para la navegación en ruta o remotas; según el decreto o real decreto que establece las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Sevilla, y cuya competencia en materia de servidumbres es de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea y/o los reales decretos específicos para cada una de ellas respectivamente). Las Servidumbres de Aeródromo son de Aproximación, Despegue, Transición, De horizontal interna y Cónica.

Se delimita en los planos de contenido informativo la zona afectada del término municipal de Mairena del Alcor por las distintas servidumbres de

aproximación intermedia y/o final a la pista 27 del tramo 1º con altitud de 300 m. y otras zonas adyacentes de pendientes de 2,5% desde 250 m.

- b) Procedimientos de coordinación entre el Aeropuerto de Sevilla y las autoridades locales en materia de control de fauna y, además, la operación de rayos láser y actuaciones a realizar en las sendas de aproximación al Aeropuerto.

- Determinaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable en otras materias no recogidas, ni en éste ni en los apartados anteriores, por ser de carácter secundario o complementario, lineal o puntual, dinámico o efímero, de compleja apreciación y identificación o intangible dada su naturaleza, dimensión o ubicación y que afecten al suelo no urbanizable. Debemos citar en este punto, las observaciones de todo lo referente a redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas; las redes de telefonía y telecomunicaciones; la protección, cautela de uso y aprovechamiento del acuífero de la Comarca de Los Alcores, el medio físico objeto de la gestión integrada de la calidad ambiental; la protección, ordenación y gestión del paisaje; y el patrimonio etnológico e inmaterial, en virtud de lo establecido por la legislación específica en cada caso.

6. Área inicial de estudio en suelo no urbanizable con concentración de edificaciones y parcelaciones urbanísticas.

A) Antecedentes

1. “Las parcelaciones urbanísticas en el término municipal de Mairena del Alcor”, según los Estudios Complementarios de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico; Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla (aprobado definitivamente y publicado en 1994). En el plano “Parcelaciones Urbanísticas: Territorio” de las NN.SS., se recogen cuatro grupos de parcelaciones en función del planeamiento desarrollado:

a) Actuaciones urbanísticas desarrolladas según un Plan Parcial redactado al amparo de la Ley del Suelo del 56 que no precisaba de un Plan General o Normas Subsidiarias. Dentro de este marco legal, aparecen: El Torreón (las NN.SS. incluían aquí la Urbanización de Los Pinos), EL Campillo, Los Claveles, Ntra. Sra. de La Salud, Huerta San Fernando y Fuente-Luz.

Todas ellas, salvo Fuente-Luz que es suelo no urbanizable de carácter rural o natural y afectada por las zonas de protección de la carretera A-398, están clasificadas como suelo urbano en el Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. por lo que no serían objeto del presente Avance de Planeamiento.

b) “Parcelaciones Rústicas” bajo la figura de planeamiento del Plan Especial de Dotación de Infraestructuras. Dentro de este grupo aparecen: Vistasevilla, El Rosal, El Molino Romano, El Cerro Los Camellos y La Hijuelilla.

En la Adaptación Parcial clasificadas como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, “Zona Parcelación Rústica”; y afectadas por las anchuras legales y zonas de protección de las respectivas vías pecuarias y carreteras.

c) Actuaciones, “ilegales” en las NN.SS., que se fueron desarrollando a lo largo del tiempo, a las se denegó anteriormente la aprobación de los Planes Especiales de Dotación de Infraestructuras de estas actuaciones: Los Chopos, El Toril, Pinos Altos, El Altozano y Cerro Trujillo.

En la Adaptación Parcial clasificadas como suelo no urbanizable de carácter rural o natural, salvo El Toril y parte de Pinos Altos de especial protección por el planeamiento urbanístico o territorial, concretamente “Suelos Agrarios de Interés” por el P.O.T.A.U.S.; y también afectadas por las anchuras legales y zonas de protección de las respectivas vías pecuarias y carreteras.

d) Parcelaciones, declaradas “clandestinas” por las NN.SS., que ocupan ámbitos de difícil acceso, solo a través de caminos y vías pecuarias, normalmente alejadas de las carreteras: Huerta Pablillo, Rústica San Blas, Cerro La Salve, Canteras de Marín y Los Olivos.

Todas ellas están clasificadas como suelo no urbanizable de carácter rural o natural y, como las demás, afectadas por las anchuras legales y zonas de protección de las respectivas vías pecuarias y carreteras.

2. “El inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable de la provincia de Sevilla”, de la Dirección General de Urbanismo; Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo; Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (publicado en 2003).

El Inventario de parcelaciones y el Informe del Defensor del Pueblo Andaluz, sobre parcelaciones ilegales en nuestra comunidad al amparo de la nueva legislación autonómica en materia de urbanismo y suelo (LOUA, 2002); ponen de manifiesto la complejidad del hecho urbanístico y sus nefastas consecuencias en aras del desarrollo urbano sostenible de las ciudades, en defensa del bien escaso o recurso suelo, así como el crecimiento de un mecanismo de ocupación de zonas rurales “imparable” que da cobertura a edificaciones y usos inadecuados.

El Inventario recoge dos nuevas parcelaciones en suelo no urbanizable en el término de Mairena de Alcor, denominadas El Territorio y Cercado del Carmen, mientras en él se redelimita el resto de las nombradas anteriormente y no incorpora a otras tantas como El Toril, Los Olivos, Fuente-Luz, Canteras de Marín, Los Chopos, El Altozano y Cerro Trujillo. A continuación se describen las tipologías y criterios de delimitación utilizados para la clasificación y caracterización de las mismas.

a) Las tipologías detectadas en Mairena del Alcor son:

- Urbanizaciones o parcelaciones rústicas con loteado único y homogeneidad en el parcelario y edificación.
- Agrupaciones residenciales con loteado individualizado, en periodo de tiempo prolongado y de diversidad morfológica.
- Estructuras agrarias evolucionadas sin su carácter original debido a la densificación de la edificación residencial no rural.

b) Y los criterios de delimitación:

- Parcelaciones identificadas con las tipologías enunciadas.
- Enclaves de significación territorial de más de 2 hectáreas o 5 edificaciones.
- Diseminados con continuidad en el parcelario y red viaria común.
- Enclaves tradicionales, polígonos agropecuarios, industriales o servicios sin urbanizar en que las edificaciones y los usos de base agraria o rural no sean dominantes.

3. Actualización de la información urbanística municipal en materia de parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable, Oficina Técnica de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor (2001-2006).

A través de este trabajo, la Administración Local recabó in situ datos y características actualizadas de suelo, edificación, dotaciones e infraestructuras de los ámbitos definidos en las NN.SS., incluyendo el Territorio y El Cercado del Carmen y excluyendo El Toril, Los Chopos, Fuente-Luz y Cerro Trujillo dadas sus características y vinculación a explotaciones agroganaderas preexistentes.

4. “Estudio de los núcleos secundarios de población y parcelaciones urbanísticas en el término municipal de Mairena del Alcor, del Documento de Información y Diagnóstico Urbanístico del P.G.O.U.; Oficina del Plan General; Surmalcor S.L.U.; Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor (elaborado en 2011, sin publicar y aún en redacción).

Se denominó, en aquel contexto, *Ámbito territorial* previo a la zona del suelo no urbanizable, en el término municipal de Mairena del Alcor, que es objeto de análisis en el actual proceso de revisión del planeamiento general y que está comprendida entre límites geográficos perfectamente definidos, compuesto por más de un área inicial de estudio de concentración de edificaciones y parcelaciones urbanísticas, debido a que comparten idéntica problemática urbanístico-territorial.

Se elaboró una zonificación consistente en siete ámbitos territoriales previos donde se situaban núcleos en suelo no urbanizable que cumplían con los criterios descritos en el Inventario de la Junta de Andalucía (2003) y respondían a alguna de sus tipologías. Este trabajo supuso, por un lado, la nueva aplicación de esa metodología ocho años después con la consiguiente aparición de nuevas áreas; y, por otro lado, la necesidad de agrupar problemáticas compartidas en ámbitos comunes que ayudaran, en el futuro, a la resolución de las mismas desde la planificación urbanística y territorial. Los ámbitos territoriales y sus respectivas áreas de concentración de edificaciones y parcelaciones detectados en su momento fueron:

Ámbito territorial previo 1.

El Campillo, El Rosal, Los Claveles, El Territorio y Cerro Trujillo (solamente éstas dos últimas se encuentran en suelo no urbanizable).

Ámbito territorial previo 2.

El Torreón, Los Pinos, Residencial Azucena, Los Olivos y Fuente-Luz (solamente éstas dos últimas se encuentran en suelo no urbanizable).

Ámbito territorial previo 3.

Vistasevilla, Cercado del Carmen, Pinos Altos y Cerro la Salve.

Ámbito territorial previo 4.

Molino Romano, Cerro de los Camellos, La Hijuelilla, El Altozano y “Casita del Padre o La Ponderosa” (ésta última de nueva delimitación).

Ámbito territorial previo 5.

Raspilloso-Carretera de Brenes, Ronquera-Cordel Sevilla/El Viso y Huerto Escondido (todas de nueva incorporación).

Ámbito territorial previo 6.

La Ventosilla, Camino del Chorrillo, Fuente la Cañada, Olivabella, Camino de Gandul y Camino de Bencarrón (todas ellas de nueva incorporación y afectadas por las determinaciones de suelos de especial protección).

Ámbito territorial previo 7.

San Blas, Los Chopos, Huerta Pablillo – La Camorra, Canteras de Marín, El Carrascal y Anexo Frutosol (éstas dos últimas de nueva delimitación).

B) Delimitación del Área inicial de estudio en suelo no urbanizable, con concentración de edificaciones y parcelaciones urbanísticas.

De todo lo anterior, y ante a los fines y objetivos del Documento de Avance de Planeamiento, se considera necesaria la reordenación y reconfiguración de los ámbitos de estudio previo del suelo no urbanizable susceptibles de ser identificados y delimitados como asentamiento urbanístico o Hábitat Rural Diseminado, atendiendo a los requisitos establecidos en el art. 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros y en la Norma Directora 3.^a de la Orden, de 1 de marzo de 2013, sobre criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos (a lo que se procederá en el capítulo siguiente de este Documento).

En el Avance de Planeamiento, se denomina Área inicial de estudio al espacio rural, que integra terrenos calificados como suelo no urbanizable a pesar de que sus usos y actividades son de carácter más o menos urbanos y será posteriormente objeto de valoración para dilucidar si en su interior existe núcleo de población y, por lo tanto, el reconocimiento e identificación del algún asentamiento urbanístico. Está constituida por un conjunto de parcelas catastrales, divisiones o lotes caracterizado por la existencia, en ellas, de edificaciones, construcciones e instalaciones y limitado, en algunos casos, por vallados, muros o cerramientos vegetales con accesos comunes y otros servicios comunitarios.

Por lo tanto, sin avanzar lo ya desarrollado y especificado más adelante y sólo en líneas generales, se han delimitado Áreas iniciales de estudio en suelo no urbanizable caracterizadas como mínimo por alguno de los indicadores siguientes, con carácter previo a la identificación y delimitación definitiva de los asentamientos:

1. Concentración y proximidad de edificaciones.
2. Estructura o entidad urbana.
3. Usos y actividades urbanos, aunque puedan poseer un origen agropecuario.
4. Parcelaciones urbanísticas, donde no ha prescrito la acción de la Administración.

Los criterios núms. 1, 2 y 3 están basados principalmente, y con carácter general, en los recogidos en el Decreto citado para asentamientos urbanísticos, pudiendo considerar otras características o parámetros urbanísticos derivados de alguno de los criterios señalados arriba para, así, abarcar de forma flexible todo tipo de ámbito existente más extenso en el término municipal, incluyendo la posibilidad de localizar e identificar ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en el término municipal de Mairena del Alcor (antes de justificar lo contrario).

En relación al criterio n.º. 4, y de acuerdo con el art. 2.b.a. de la Norma Directora 1^a para la redacción de este Avance, y lo especificado en el artículo 8.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero; además se tendrá en cuenta la existencia en ellos de ámbitos de parcelaciones urbanísticas sobre las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y sobre las que no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, conforme a lo dispuesto en el art. 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por lo tanto, formarán parte del contenido informativo del Documento una relación de parcelaciones urbanísticas que a través del análisis de la cartografía, las ortofotografías consultadas y tras la correspondiente visita de campo, puedan ser consideradas posteriores a la entrada en vigor de la LOUA, en la que se determina la no prescripción de estos actos.

Finalmente, se relacionan a continuación las Áreas iniciales de estudio que más adelante serán objeto de análisis, valoración y delimitación en la Memoria, en las Fichas Descriptivas y en Planos.

AE-01. Molino Romano

AE-02. Cerro de los Camellos

AE-03. La Hijuelilla

AE-04. El Rosal

AE-05. San Blas

AE-06. Vistasevilla

AE-07. Pinos Altos

AE-08. Cerro La Salve

AE-09. Cercado del Carmen

AE-10. Huerta Pablillo – La Camorra

AE-11. El Altozano

AE-12. Cerro Trujillo

AE-13. Canteras de Marín

AE-14. El Territorio

AE-15. Los Olivos

AE-16. La Ponderosa

AE-17. Los Chopos

AE-18. Fuente-Luz

AE-19. Olivabella

AE-20. Raspilloso-Carretera de Brenes

AE-21. Ronquera-Cordel Sevilla/El Viso

AE-22. Huerto Escondido

AE-23. La Ventosilla

AE-24. Camino del Chorillo

AE-25. Fuente de La Cañada

AE-26. Camino de Gandul

AE-27. Camino de Bencarrón

AE-28. El Carrascal

AE-29. Anexo Frutosol

7. Asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado: justificación y cumplimiento de los criterios adoptados para su identificación y delimitación.

A) Descripción de los criterios adoptados de identificación y delimitación de asentamientos.

Tomando como base las determinaciones expuestas en el Decreto 2/2012, así como las orientaciones existentes en las Normas Directoras, se muestran a continuación los criterios específicos considerados para llevar a cabo la delimitación, y que tienen como principal objetivo una mejor adecuación de estos criterios a la realidad territorial que aparece en el suelo no urbanizable de Mairena del Alcor.

El art. 2.2.a, b y c del Decreto 2/2012, de 10 de enero; las características de edificaciones aisladas, asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado son las siguientes:

1. Edificaciones aisladas: edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto más adelante y, en su caso, en el planeamiento general.
2. 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 art. 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
3. 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.

A la luz de estas definiciones, y tras el análisis de las fuentes consultadas para la realización de este documento, se ha llegado a la conclusión de que no existen Ámbitos del Hábitat Rural Diseminado en el suelo no urbanizable de Mairena del Alcor. Sin embargo, la 3ª Norma Directora de la Orden, de 1 de marzo de 2013,

sobre los criterios para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos, sienta las bases para la correcta descripción y valoración de los asentamientos urbanísticos y agrupaciones edificatorias (residenciales o no residenciales) que sí se han detectado en nuestro término municipal. Para su identificación y delimitación esta norma establece lo siguiente:

La identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

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

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se medirá mediante la densidad edificatoria (que es el resultado de dividir el número de edificaciones existentes por la superficie de la envolvente de la agrupación de las edificaciones, que se delimitará sin tener en consideración la división parcelaria, expresada en hectáreas). La densidad edificatoria deberá ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, como es nuestro caso, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de

dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

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

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta 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.

Por lo tanto, en relación a este criterio descrito por la Normativa Directora, en el caso de Mairena del Alcor, el primer criterio a aplicar será el denominado "Grado de proximidad de edificaciones". La valoración se llevará a cabo a través de los siguientes indicadores y/o parámetros urbanísticos:

- a) Densidad edificatoria. Se estimarán positivamente densidades más altas frente a otras más bajas.
 - Superficie total (en ha.)
 - N°. total de edificaciones principales
 - Densidad edificatoria homogénea (n°. edif./sup.), en los tramos siguientes: <1, 1-3, 3-5, >5.
- b) Grado de consolidación. De igual forma se estimará un grado de consolidación elevado frente a otros.
 - N°. de parcelas catastrales

- N°. de lotes o divisiones
- N°. de lotes con edificación principal
- Consolidación (% de lotes edificados), en los tramos siguientes: <50, 50-75, 75-90, 90-95 y 95-100.

- c) Sostenibilidad de la implantación y existencia de dotaciones urbanas. Se valorará el número, tipo y calidad de las infraestructuras, servicios o equipamientos de los que se disponga con respecto al total de los que a continuación se recogen, estimando positivamente, al menos, la mitad de las redes y servicios que a continuación se relacionan.

- Red de abastecimiento de aguas
- Red de saneamiento
- Red de electricidad
- Red de alumbrado comunitario
- Red de telefonía y/o telecomunicaciones
- Recogida de residuos
- Espacios libres
- Algún tipo de equipamiento comunitario

En función de la densidad, consolidación de la edificación y las dotaciones urbanas con las que cuente cada ámbito se valorará el grado de proximidad: alto, medio-alto, medio, medio-bajo y bajo. Para ello, una correcta densidad edificatoria será un requisito básico e indispensable mientras que un adecuado grado de consolidación y existencia de dotaciones requisitos complementarios que ayuden a asignar, en cada caso, un grado de proximidad de edificaciones.

La Normativa Directora recomienda como segundo criterio de identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos:

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten por el Avance posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La

aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

El Avance de Planeamiento de Mairena del Alcor, define como segundo criterio de identificación y delimitación, basado en lo expuesto anteriormente, el criterio denominado "Aptitudes Urbanas". La valoración se llevará a cabo a través de los siguientes indicadores y parámetros urbanísticos:

a) Características morfológicas. Se valorará, al menos, la adecuación a la mitad de los parámetros que se señalan, bien se cuente con una simple estructura urbana compuesta por un número reducido de manzanas y un vial de acceso o bien, sin disponer de lo anterior, de un grado de homogeneización destacable en cuanto a las dimensiones del parcelario y en la tipología edificatoria.

- Viario interior (firme y anchura media)
- Manzanas (organización y distribución)
- Parcelas (superficie media)
- Edificación (uso y tipología dominante)
- Otros usos significativos

b) Capacidad de integración. Se tendrán en cuenta, preferentemente, la cercanía frente a la lejanía del ámbito estudiado al límite con el suelo urbano, a las conexiones viarias y a las redes de abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras. Además, se valorará positivamente la existencia de planeamiento de desarrollo anterior a la entrada en vigor de las NN.SS. del año 1994, proyectos aprobados posteriormente de mejora de infraestructuras urbanas u obras complementarias ejecutadas o en ejecución así como la inexistencia e incompatibilidad con la reserva, protección o restricciones de uso derivadas del planeamiento territorial o la legislación sectorial.

- Distancia al núcleo principal de población
- Conexión con la red de carreteras
- Conexión con otras redes
- Planeamiento urbanístico

- Afecciones sectoriales principales

En función de las características morfológicas, y por lo tanto del reconocimiento de una existente o al menos incipiente estructura urbana, así como de la capacidad de integración en el modelo urbano se valorarán las aptitudes urbanas: óptimas, adecuadas, adecuadas pero mejorables, inadecuadas y deficientes. Para ello, las características morfológicas serán un requisito básico e indispensable mientras que la capacidad de integración en el modelo urbano se considerará un requisito complementario que ayude a asignar, en cada caso, unas aptitudes urbanas concretas.

Y finalmente, la Normativa Directora describe como tercer criterio a tener en cuenta:

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

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación.

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.

En nuestro caso, el criterio adoptado se denomina "Actividades urbanas" y se valorará a través de los siguientes parámetros - relacionados con el uso residencial debido a que se ha detectado previamente que se trata del uso característico en cada uno de los ámbitos estudiados salvo uno de ellos donde que no ha llegado a constituirse en asentamiento (ver área inicial de estudio nº 19 "Olivabella"):

- Nº. mínimo de viviendas, estimado a través del estudio de la información catastral y la ortofotografía suministradas por el Instituto Andaluz de Estadística y Cartografía. Los valores serán <20, 20-40, 40-60, 60-80, >80 vdas.
- Nº. mínimo de habitantes, nº de habitantes que se calcula aplicando el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico de Andalucía. Los valores serán <50, 50-100, 100-150, 150-200, >200 hab.
- Dinámica de población, a través de la estimación aproximada de la diferencia de población entre la fecha de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico vigente y la fecha de aprobación definitiva de su adaptación parcial a la L.O.U.A. La dinámica de población se estimará como regresiva cuando sea <0, estancada 0-5, activa 5-20, progresiva 20-50 y muy activa >50.
- Otros usos y actividades urbanas complementarias. Se analizará si otros usos ubicados en el mismo ámbito, tienen la capacidad de implementación y diversificación de la actividad propiamente urbana.

En función de los parámetros básicos del uso urbano característico, residencial en la mayoría de los casos, y la dinámica de población se valorará la importancia de las actividades urbanas que en cada ámbito se desarrollan: muy suficientes, suficientes, insuficientes pero adaptables, insuficientes, muy insuficientes o mínimas. Para ello, el número mínimo de viviendas y el número mínimo de habitantes serán requisitos básicos e indispensables mientras que la dinámica y la coexistencia de otros usos urbanos se considerarán requisitos complementarios.

La valoración final se llevará a cabo a partir de la valoración conjunta de los resultados parciales procedentes de la aplicación de los tres criterios descritos con anterioridad. De esta forma un determinado ámbito será considerado apto para ser identificado y delimitado como asentamiento urbanístico cuando dos terceras partes del conjunto de parámetros e indicadores muestren unos datos satisfactorios según lo establecido en párrafos anteriores. En todo caso, cada asentamiento urbanístico deberá contar con la justificación del cumplimiento, con carácter prioritario, del grado de proximidad de las edificaciones, y más concretamente del requisito de densidad edificatoria.

B) Identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y justificación de los criterios adoptados.

A continuación, se describen y justifican los asentamientos urbanísticos detectados en las áreas iniciales de estudio (ver delimitación en plano nº 4). Igualmente, en ese mismo plano, queda justificado todo lo contrario en aquellas otras áreas iniciales de estudio que no contienen asentamiento urbanístico. Éstas últimas son consideradas e identificadas como agrupaciones residenciales (o no residenciales como es el caso de Olivabella) a la vez que le será de aplicación del régimen urbanístico de edificaciones aisladas para la aplicación del Decreto 2/2012 sobre regularización de edificaciones en suelo no urbanizable.

Los resultados de las valoraciones parciales y conjuntas de cada ámbito se exponen a continuación:

01. Molino Romano

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (4,02), el grado de consolidación entre el 90-95 % (94,3) y cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio-alto**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Molino Romano, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de

Molino Romano, aunque cuente con un nudo viario de la Variante y colector cercanos, éste último recientemente ejecutado; el acceso rodado a través del Cordel Sevilla – El Viso y la hijuela de Cerro Trujillo necesita medidas de mejora y la recuperación o puesta en valor de los trazados citados. Por todo ello, se considera que el Molino Romano dispone de unas aptitudes urbanas **adecuadas pero mejorables**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 60 y 80 (66), el nº de habitantes entre 150 y 200 (158), la dinámica de población se considera progresiva (por encima de 20 hab. más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Molino Romano cuenta con actividades urbanas **suficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Molino Romano es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio-alto, aptitudes urbanas adecuadas pero mejorables y actividades urbanas suficientes. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 1 del presente documento).

02. Cerro de los Camellos

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (4,21), el grado de consolidación entre el 95-100 % (96,4) y cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio-alto**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Cerro de los Camellos, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana, en el Cerro de los Camellos, aunque se cuente con un nudo viario de la Variante y colector cercanos, éste último recientemente ejecutado; la zona forestal del Pinar Espeso, el acceso rodado a través del Cordel Sevilla – El Viso y el camino de Tarazona necesitan ser integrados en las medidas a adoptar para la recuperación de los espacios citados. Por todo

ello, se considera que Cerro de los Camellos dispone de unas aptitudes urbanas **adecuadas pero mejorables**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es superior a 80 (107), el nº de habitantes mayor que 200 (257), la dinámica de población se considera muy activa (por encima de 50 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Cerro de Los Camellos cuenta con actividades urbanas **muy suficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Cerro de los Camellos es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio-alto, aptitudes urbanas adecuadas pero mejorables y actividades urbanas muy suficientes. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 02 del presente documento).

03. La Hijuelilla

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (4,53), el grado de consolidación es del 100 % y cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio-alto**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: La Hijuelilla, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de La Hijuelilla, aunque cuente con un nudo viario de la Variante y colector cercanos, éste último recientemente ejecutado; la zona forestal del Pinar Espeso y la hijuela del término Carmona – Mairena necesitan ser integrados en las medidas a adoptar para la recuperación de los espacios citados. Por todo ello, se considera que La Hijuelilla dispone de unas aptitudes urbanas **adecuadas pero mejorables**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas entre está entre 40 y 60 (51), el nº de habitantes se encuentra entre 100 y 150 (122),

la dinámica de población se considera progresiva (por encima de 20 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, La Hijuelilla cuenta con actividades urbanas **suficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **La Hijuelilla es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio-alto, aptitudes urbanas adecuadas pero mejorables y actividades urbanas suficientes. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 03 del presente documento).

04. El Rosal

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (3,35), el grado de consolidación se encuentra entre el 75y 90 % (85,7) y cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: El Rosal, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de El Rosal, aunque cuente con un nudo viario y colector cercanos, la vía pecuaria y las zonas de protección de la A-8026 requieren ser integrados en las medidas a adoptar en aras de la recuperación de los espacios citados. Por todo ello, se considera que El Rosal dispone de unas aptitudes urbanas **adecuadas pero mejorables**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: Valoración parcial nº 1: el nº de viviendas es inferior a 20 (18), el nº de habitantes es inferior a 50 (43), la dinámica de población se considera regresiva (con crecimiento negativo) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, El Rosal cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **El Rosal**, a pesar de contar con actividades urbanas insuficientes por lo reducido de su

ámbito, **es asentamiento urbanístico** porque se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio y aptitudes urbanas adecuadas pero mejorables. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 04 del presente documento).

05. San Blas

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (4,76), el grado de consolidación se encuentra entre el 95 y 100 % (97,4) y cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio-alto**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: San Blas, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de San Blas, aunque cuente con un nudo viario y acceso cercano, la distancia a los colectores y a otras redes, la vía pecuaria o las zonas de protección de la A-8026 necesitan medidas a adoptar en el futuro. Por todo ello, se considera que San Blas dispone de unas aptitudes urbanas **adecuadas pero mejorables**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 60 y 80 (76), el nº de habitantes está entre 150 y 200 (182), la dinámica de población se considera progresiva (por encima de 20 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, El Rosal cuenta con actividades urbanas **suficientes**

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **San Blas es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio-alto, aptitudes urbanas adecuadas pero mejorables y actividades urbanas suficientes. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 05 del presente documento).

06. Vistasevilla

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (4,57), el grado de consolidación se encuentra entre el 90 y 95 % (91,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio-alto**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Vistasevilla, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de Vistasevilla, la problemática está fundamentada en la distancia al núcleo y a las redes de infraestructuras viarias y otras redes urbanas básicas. Además en cuanto a la vereda de San Agustín y la hijuela de Vistasevilla – El Pinar son necesarias medidas de adecuación, recuperación y mejora de los trazados citados. Por todo ello, se considera que Vistasevilla dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 20 y 40 (21), el nº de habitantes es de 50, la dinámica de población se considera activa (por encima de 5 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Vistasevilla cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Vistasevilla**, a pesar de sus aptitudes urbanas inadecuadas relacionadas más con la distancia a la redes que con la adaptabilidad definitiva desde el punto de vista de sus características estructurales y morfológicas, **es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio-alto y presenta actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 06 del presente documento).

07. Pinos Altos

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 3 y 5 edif./ha. (3,73), el grado de consolidación se encuentra entre el 95 y 100 % (97,9) y cuenta con más del 50

% de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **medio**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Pinos Altos, dispone de una serie de características morfológicas ajustadas al modelo urbano al que aspira, que suponen más del 50 % del total, a pesar de que al mismo tiempo otras necesitan una mayor adecuación. Con respecto a la integración urbana de Pinos Altos, la problemática está fundamentada en la distancia al núcleo y a las redes de infraestructuras viarias y otras redes urbanas básicas. Además en cuanto a la vereda de San Agustín y el cordel Sevilla – El Viso son necesarias medidas de adecuación, recuperación y mejora de los trazados citados. Por todo ello, se considera que Pinos Altos dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 40 y 60 (46), el nº de habitantes está entre 100 y 150 (110), la dinámica de población se considera activa (por encima de 5 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Pinos Altos cuenta con actividades urbanas **suficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Pinos Altos**, a pesar de sus aptitudes urbanas inadecuadas relacionadas más con la distancia a la redes que con la adaptabilidad definitiva desde el punto de vista de sus características estructurales y morfológicas, **es asentamiento urbanístico** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones medio y presenta actividades urbanas suficientes. (Consultar la delimitación definitiva del asentamiento urbanístico y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 07 del presente documento).

08. Cerro La Salve

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está comprendida entre 1 y 3 edif./ha. (1,01), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (80) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Cerro La Salve, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la distancia al núcleo y a las redes de infraestructuras viarias y otras redes urbanas básicas. Además en cuanto a la Zona Forestal Pinar de La Salve y cordel Sevilla – El Viso son necesarias medidas de adecuación, recuperación y mejora de los bordes y trazado respectivamente. Por todo ello, se considera que Cerro La Salve dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (19), el nº de habitantes está entre 40 y 60 (46), la dinámica de población se considera activa (por encima de 5 habitantes más) y no dispone de otros usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Cerro La Salve cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Cerro La Salve no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 08 del presente documento).

09. Cercado del Carmen

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,73), el grado de consolidación se encuentra entre el 95 y 100 % (97,9) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Cercado del Carmen, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial, a pesar de contar con vial interior central. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la distancia al núcleo y a las redes de infraestructuras viarias y otras redes urbanas básicas. Además en cuanto a la hijuela de Vistasevilla – El Pinar, la vereda de San Agustín, el cordel Sevilla – Mairena y las zonas de protección de la A-8026 son

necesarias medidas de adecuación, recuperación y/o mejora de sus trazados. Por todo ello, se considera que Cercado del Carmen dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 20 y 40 (24), el nº de habitantes está entre 50 y 100 (58), la dinámica de población se considera activa (por encima de 5 habitantes más) y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Cercado del Carmen cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Cercado del Carmen no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 09 del presente documento).

10. Huerta Pablillo – La Camorra

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,5), el grado de consolidación es menor del 75 % (74,1) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Huerta Pablillo – La Camorra, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la identificación de carencias urbanas vinculadas a su localización, entre el cordel de La Camorra y el camino de Marchenilla, bienes de dominio público, que en la actualidad no están adaptados para soportar las actividades que se desarrollan. Por todo ello, se considera que Huerta Pablillo – La Camorra dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 20 y 40 (38), el nº de habitantes está entre 50 y 100 (91), la dinámica de población se considera estancada y dispone de usos urbanos,

industrial y dotacional privado asistencial, complementarios. Por lo tanto, Huerta Pablillo – La Camorra cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Huerta Pablillo – La Camorra no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 10 del presente documento).

11. El Altozano

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,77), el grado de consolidación es menor del 50 % (35,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: El Altozano, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la necesidad de compatibilizar los usos residenciales con la protección de los dominios públicos vinculados al camino de Tarazona y zonas de protección de las carreteras A-8025 y A-398. Por todo ello, se considera que El Altozano dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (5), el nº de habitantes es menor que 50 (12), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, El Altozano cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **El Altozano no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas pero mejorables y actividades urbanas muy suficientes. (Consultar la

delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 11 del presente documento).

12. Cerro Trujillo

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,35), el grado de consolidación es menor del 50 % (33,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Cerro Trujillo, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la necesidad de compatibilizar los usos residenciales con la protección de los dominios públicos vinculados a la vereda de San Agustín y zonas de protección de la carretera A-398. Por todo ello, se considera que El Altozano dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (5), el nº de habitantes es menor que 50 (12), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, dotacional privado (albergue o casa rural), complementario. Por lo tanto, Cerro Trujillo cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Cerro Trujillo no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas pero mejorables y actividades urbanas muy suficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 12 del presente documento).

13. Canteras de Marín

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,85), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (76,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes

descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Canteras de Marín, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como los caminos de Marchenilla y Gandul, la afección de determinaciones del planeamiento territorial como el Escarpe, Parque Cultural, BIC Z.A. El Gandul y los yacimientos arqueológicos. Por todo ello, se considera que Canteras de Marín dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas está entre 20 y 50 (29), el nº de habitantes se encuentra entre 50 y 100 (70), la dinámica de población se considera activa y no dispone de usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Canteras de Marín cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Canteras de Marín no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 13 del presente documento).

14. El Territorio

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,30), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (58,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: El Territorio, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como la hijuela del Territorio, las

zonas de protección de la A-398 y la afección de determinaciones del planeamiento territorial como la Plataforma Multimodal del Transporte. Por todo ello, se considera que El Territorio dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (7), el nº de habitantes es menor que 50 (17), la dinámica de población se considera estancada y no dispone de usos urbanos complementarios. Por lo tanto, El Territorio cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **El Territorio no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 14 del presente documento).

15. Los Olivos

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,35), el grado de consolidación es menor que el 50 % (36,4) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Los Olivos, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el cordel Sevilla – Mairena y las zonas de protección de la A-8026. Por todo ello, se considera que Los Olivos dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (4), el nº de habitantes es menor que 50 (10), la dinámica de población se considera estancada y no dispone de usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Los Olivos cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Los Olivos no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 15 del presente documento).

16. La Ponderosa

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,60), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (62,5) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: La Ponderosa, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como los caminos de Tarazona y la hijuela del Término y la distancia a las redes urbanas. Por todo ello, se considera que La Ponderosa dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (4), el nº de habitantes es menor que 50 (10), la dinámica de población se considera estancada y no dispone de usos urbanos complementarios. Por lo tanto, La Ponderosa cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **La Ponderosa no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 16 del presente documento).

17. Los Chopos

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,60), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (85,7) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Los Chopos, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el cordel de La Camorra y la distancia a las redes urbanas. Por todo ello, se considera que Los Chopos dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (6), el nº de habitantes es menor que 50 (14), la dinámica de población se considera estancada y no dispone de usos urbanos complementarios. Por lo tanto, Los Chopos cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Los Chopos no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 17 del presente documento).

18. Fuente-Luz

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,59), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (87,5) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Fuente-Luz, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el camino del Encinar, las

zonas de protección de A-398 y la afección de determinaciones del planeamiento territorial como la Plataforma Multimodal del Transporte. Por todo ello, se considera que Fuente-Luz dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (4), el nº de habitantes es menor que 50 (12), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Fuente-Luz cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Fuente-Luz no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 18 del presente documento).

19. Olivabella

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,45), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (87,5) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Se trata de un conjunto de edificaciones, mayoritariamente en desuso, procedentes de antiguas actividades agropecuarias y que en la actualidad, incluso, han aparecido nuevos usos como es el caso del almacenamiento de materiales y maquinaria de construcción. Dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas a modelos urbanos adecuados, de carácter agroindustrial, y distintos al residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el cordel de La Camorra, caminos de Marchenilla y Gandul y la afección de determinaciones del planeamiento territorial como el Escarpe. Por todo ello, se considera que Olivabella dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de edificaciones no residenciales es de 6 y el de viviendas es menor que 20 (1), el nº de habitantes es menor que 50 (2), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, terciario, complementario. Por lo tanto, Olivabella cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Olivabella no es asentamiento urbanístico sino agrupación de uso no residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 19 del presente documento).

20. Raspilloso-Carretera de Brenes

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,68), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (64,7) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Raspilloso – Carretera de Brenes, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el camino del Raspilloso, las zonas de protección de A-8025 y Cementerio Municipal San José así como la afección de determinaciones del planeamiento territorial sobre el Área de Oportunidad E-15. Por todo ello, se considera que Raspilloso – Carretera de Brenes dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (9), el nº de habitantes es menor que 50 (22), la dinámica de población se considera activa y dispone de usos urbanos, industrial y terciario, complementarios. Por lo tanto, Raspilloso – Carretera de Brenes cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Raspilloso-Carretera de Brenes no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 20 del presente documento).

21. Ronquera-Cordel Sevilla/ El Viso

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,87), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (52,9) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Ronquera – Cordel Sevilla/El Viso, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como la colada de Ronquera y el cordel Sevilla – El Viso, las zonas de protección de A-398 y Cementerio Municipal San José así como la afección de determinaciones del planeamiento territorial sobre el Área de Oportunidad E-15. Por todo ello, se considera que Ronquera – Cordel Sevilla/El Viso dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (14), el nº de habitantes es menor que 50 (34), la dinámica de población se considera activa y dispone de usos urbanos, industriales, complementarios. Por lo tanto, Ronquera – Cordel Sevilla/El Viso cuenta con actividades urbanas **insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Ronquera-Cordel Sevilla/ El Viso no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 21 del presente documento).

22. Huerto Escondido

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,27), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (61,1) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Huerto Escondido, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como la hijuela del Huerto Escondido, las zonas de protección del ramal de acceso a A-398 así como la afección de determinaciones del planeamiento territorial sobre el Área de Oportunidad R-22. Por todo ello, se considera que Huerto Escondido dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (8), el nº de habitantes es menor que 50 (19), la dinámica de población se considera activa y dispone de usos urbanos, industrial y terciario, complementarios. Por lo tanto, Huerto Escondido cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Huerto Escondido no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 22 del presente documento).

23. La Ventosilla

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,08), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (66,7) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: La Ventosilla, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como la hijuela del Chorillo, arroyo del Chorillo, la afección de determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial sobre el Escarpe y yacimientos arqueológicos. Por todo ello, se considera que La Ventosilla dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas se encuentra entre 20 y 40 (22), el nº de habitantes está entre 50 y 100 (53), la dinámica de población se considera activa y dispone de uso urbano, dotacional privado asistencial, complementario. Por lo tanto, La Ventosilla cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **La Ventosilla no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación definitiva de la agrupación residencial y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 23 del presente documento).

24. Camino del Chorillo

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,43), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (63,6) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Camino del Chorillo, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el camino del Chorillo, arroyo del Chorillo, la afección de determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial sobre el Escarpe y yacimientos arqueológicos. Por todo

ello, se considera que Camino del Chorillo dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (6), el nº de habitantes es menor que 50 (14), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Camino del Chorillo cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Camino del Chorillo no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas muy suficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 24 del presente documento).

25. Fuente de La Cañada

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,82), el grado de consolidación es del 75 % y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Fuente de La Cañada, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el camino de Fuente La Cañada, de Gandul y cordel de La Camorra, arroyo de Fuente de La Cañada, la afección de determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial sobre el Escarpe y yacimientos arqueológicos. Por todo ello, se considera que Fuente de La Cañada dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas está entre 20 y 40 (22), el nº de habitantes se encuentra entre 50 y 100 (53), la dinámica de población se considera activa y no dispone de uso urbano complementario. Por lo tanto, Fuente de La Cañada cuenta con actividades urbanas **insuficientes pero adaptables**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Fuente de La Cañada no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas insuficientes pero adaptables. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 25 del presente documento).

26. Camino de Gandul

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,62), el grado de consolidación se encuentra entre 75 y 90 % (80) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Camino de Gandul, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos afectados como el camino de Gandul y la afección de determinaciones del planeamiento territorial sobre el Escarpe. Por todo ello, se considera que Camino de Gandul dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (6), el nº de habitantes es menor que 50 (14), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Camino de Gandul cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Camino de Gandul no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 26 del presente documento).

27. Camino de Bencarrón

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria está entre 1 y 3 edif./ha. (1,46), el grado de consolidación se encuentra entre 75 y 90 % (83,3) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Camino de Bencarrón, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la distancia a las redes urbanas, la coexistencia de dominios públicos afectados como los caminos de Gandul y Bencarrón, arroyo de Bencarrón, la afección de determinaciones del planeamiento urbanístico y territorial sobre el Escarpe, Parque Cultural, BIC Z.A. El Gandul y los yacimientos arqueológicos. Por todo ello, se considera que Camino de Bencarrón dispone de unas aptitudes urbanas **deficientes**.

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (9), el nº de habitantes es menor que 50 (22), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Camino de Bencarrón cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Camino de Bencarrón no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas deficientes y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 27 del presente documento).

28. El Carrascal

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,60), el grado de consolidación se encuentra entre el 75 y 90 % (82,8) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: El Carrascal, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de suelos afectados por la zona de protección de A-398 y determinaciones del planeamiento territorial como la Plataforma Multimodal del Transporte. Por todo ello, se considera que El Carrascal dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (10), el nº de habitantes es menor que 50 (24), la dinámica de población se considera estancada y no dispone de uso urbano complementario. Por lo tanto, El Carrascal cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **El Carrascal no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 28 del presente documento).

29. Anexo Frutosol

1. Grado de proximidad de edificaciones. Valoración parcial nº 1: la densidad edificatoria es menor que 1 edif./ha. (0,69), el grado de consolidación se encuentra entre el 50 y 75 % (67,7) y no cuenta con más del 50 % de las redes descritas en la Memoria. Por todo ello, el grado de proximidad de edificaciones se considera **bajo**.

2. Aptitudes urbanas. Valoración parcial nº 2: Anexo Frutosol, dispone de una serie de características morfológicas no ajustadas al modelo urbano de uso residencial. Con respecto a su integración urbana, la problemática está basada en la coexistencia de dominios públicos como el cordel Sevilla – Mairena, zonas de protección de A-398 y A-8026 así como la afección de determinaciones del planeamiento territorial como la Plataforma Multimodal del Transporte. Por todo ello, se considera que Anexo Frutosol dispone de unas aptitudes urbanas **inadecuadas**

3. Actividades urbanas. Valoración parcial nº 3: el nº de viviendas es menor que 20 (11), el nº de habitantes es menor que 50 (26), la dinámica de población se considera estancada y dispone de uso urbano, industrial, complementario. Por lo tanto, Anexo Frutosol cuenta con actividades urbanas **muy insuficientes**.

4. Valoración conjunta: Por todo lo expuesto anteriormente, **Anexo Frutosol no es asentamiento urbanístico sino agrupación residencial** ya que se caracteriza por un grado de proximidad de edificaciones bajo, aptitudes urbanas inadecuadas y actividades urbanas muy insuficientes. (Consultar la delimitación de su área inicial de estudio y los parámetros que lo definen en la Ficha nº 29 del presente documento).

8. Parcelaciones urbanísticas sobre las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas.

A) Introducción.

Según el art. 66 de la L.O.U.A., en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

A título único, exclusivo y meramente informativo se consideran como no prescritas, a efectos de dar cumplimiento a lo estipulado en el apartado 2.b.a. de la Norma 1º de las Normas Directoras y de acuerdo con lo especificado en el artículo 8.2.b del Decreto 2/2012, de 10 de enero, las parcelaciones urbanísticas posteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2.002, de 17 de diciembre, tomándose como criterio para establecer su antigüedad el primer año en el que se observa su aparición, pero sin que este hecho suponga en ningún caso la declaración administrativa de prescripción del resto de parcelaciones urbanísticas existentes en el término municipal, pues este punto no es objeto de estudio en el presente documento.

En este contexto, resulta indispensable añadir que se empleará como criterio el que aquellas edificaciones incluidas en divisiones de parcelas llevadas a cabo con posterioridad a la entrada en vigor de la L.O.U.A., sólo podrán acogerse al régimen de las edificaciones aisladas una vez que haya desaparecido la parcelación urbanística, a través del procedimiento de reagrupación de parcelas que establece el art. 183.3. de la L.O.U.A. Por lo expuesto anteriormente, el listado que a continuación se expone tiene un carácter sustantivo en la medida en que en los ámbitos marcados no procedería el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

Por lo tanto, y aunque no se relacionen de forma expresa, se considerarán parcelaciones urbanísticas existentes con posterioridad a la entrada en vigor de la L.O.U.A. todas aquellas actuaciones que pudieran considerarse parcelaciones urbanísticas a la luz de lo especificado en el artículo 66 DE LA L.O.U.A., y que

pudiera ponerse de manifiesto en el análisis de cualquier expediente municipal encaminado a la identificación y tramitación de alguna vivienda aislada.

No se consideran dentro de este apartado aquellas fincas rústicas resultantes de proyectos de segregación destinadas a usos agropecuarios, que fueron en su día aprobadas por el Ayuntamiento, así como el resto de segregaciones que hayan sido autorizadas por el mismo. Estos supuestos se podrán acoger al régimen de edificaciones aisladas cuando proceda, ya que no cumplen los requisitos mínimos para su inclusión como asentamiento urbanístico ni como Hábitat Rural Diseminado.

B) Tipología, criterios y metodología adoptados para la identificación y delimitación.

En relación a lo establecido en el art. 66 de la L.O.U.A., "las parcelaciones urbanísticas y los actos reveladores de una posible parcelación urbanística deberán ajustarse a lo dispuesto en la Ley y a las condiciones que establece la ordenación urbanística de los instrumentos de planeamiento". Por lo tanto, en suelo no urbanizable, son objeto de identificación y delimitación de parcelaciones urbanísticas sobre las que no haya prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y no se haya procedido a la reagrupación de parcelas, aquellas que respondan a los siguientes tipos:

1. Las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos, fincas, o parcelas en dos más lotes, que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, y posteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2.002, de 17 de diciembre.
2. La interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, donde puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos de parcelación urbanística, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación, y posteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2.002, de 17 de diciembre.

El criterio general y la metodología adoptada para la identificación y delimitación de estas parcelaciones urbanísticas están basados en el cumplimiento de al menos una de las siguientes condiciones o situaciones que se describen:

a) Que en el periodo señalado, es decir después de la entrada en vigor de la Ley 2/2.002, de 17 de diciembre, y a través de las aplicaciones online “Consulta de cartografía histórica por bien inmueble”, “Consulta de historia de parcela en cartografía” y “Consulta de cartografía actual” de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro (S.E.C.), se hayan detectado modificaciones catastrales que supongan la existencia de nuevas unidades, parcelas, subparcelas y/o recintos, con superficies inferiores a la parcela mínima correspondiente, según la ordenanza de zona de aplicación recogida en el Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS.

b) Independientemente de su situación catastral, que en ese periodo se haya detectado, mediante la información ortofotográfica aportada por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía o inspecciones in situ (llevadas a cabo, con carácter excepcional, como apoyo a la fase preliminar de investigación, consulta de fuentes y trabajo de campo para la elaboración del presente documento), alteraciones físicas de la unidad parcelaria original, aparición de nuevos usos individualizados, creación de nuevos viales interiores de carácter privativo y/o levantamiento, instalación o ejecución de nuevos paramentos, cerramientos o cercas perimetrales; siempre, y en todo caso, que configuren una nueva estructura parcelaria en suelo no urbanizable caracterizada por la aparición de unidades claramente diferenciadas con superficies inferiores a la parcela mínima.

c) Y, finalmente, al margen o bien relacionado con las dos condiciones anteriores, que se haya detectado en el periodo señalado (a través de cualquiera de las fuentes de información descritas) la proliferación de nuevas edificaciones, construcciones, infraestructuras, instalaciones u obras en ejecución; que a la vez evidencien accesos y usos individualizados de porciones, partes o lotes de terreno pertenecientes inicialmente a la misma unidad parcelaria, urbanística o catastral.

C) Conclusiones.

Las características principales de estas parcelaciones son analizadas en las fichas correspondientes, se mencionan paralelamente en la valoración de los ámbitos estudiados en el apartado anterior y se localizan y delimitan en el plano nº 5. Se identifican como parcelaciones urbanísticas sobre las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden jurídico perturbado y sobre las que no se ha procedido a la reagrupación de parcelas, las siguientes:

- Parcela rústica nº.118 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº. 5, San Blas.
- Parcelas rústicas núms. 3, 28 y 29 del polígono catastral nº.6 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.8, Cerro La Salve.
- Parcelas rústicas núms. 3, 4 y 32 del polígono catastral nº. 4 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.9, Cercado del Carmen.
- Parcelas rústicas núms. 111, 114, 117, 122, 123, 126, 132, 133, 135 y 200 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor y la parcela urbana nº 1 con referencia catastral 4783201TG5348S0001PR, situada en Urbanización Canteras de Marín nº 8; en el área inicial de estudio nº.10, Huerta Pablillo – La Camorra.
- Parcelas rústicas núms. 7, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110 y 111 del polígono catastral nº.8 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.11, El Altozano.
- Parcelas rústicas núms. 4, 10 y 47 del polígono catastral nº.5 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.12, Cerro Trujillo.
- Parcelas rústicas núms. 81, 84, 88, 89, 90, 178, 187, 192, 194, 195, 196 y 201 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.13, Canteras de Marín.

- Parcelas rústicas núms. 49 y 190 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.14, El Territorio.
- Parcela rústica nº.19 del polígono catastral nº.6 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº. 16, La Ponderosa.
- Parcelas rústicas núms. 3 y 191 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.17, Los Chopos.
- Parcelas rústicas núms. 24, 38, 58, 75, 91, 92, 93 y 94 del polígono catastral nº. 8 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº. 20, Raspilloso – Carretera de Brenes
- Parcelas rústicas núms. 54, 55, 56, 57, 58 y 59 del polígono catastral nº.7, las parcelas rústicas núms. 26, 67, 69, 71, 83, 90, 115 y 116 del polígono catastral nº.8 y dos parcelas (“en blanco”, no identificado por el Catastro) situadas en la colada de Ronquera que lindan con Huerta “Coquilla” (parcelas 86-88) del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.21, Ronquera – Cordel Sevilla/ El Viso.
- Parcelas rústicas nº.5 del polígono catastral nº.9 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.22, Huerto Escondido.
- Parcelas rústicas núms. 114, 165 y 174 del polígono catastral nº.1 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.23, La Ventosilla.
- Parcelas rústicas núms. 115, 117, 150, 170 y 189 del polígono catastral nº.1 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.24, Camino del Chorrillo.
- Parcelas rústicas núms. 79, 81, 190 y parte de la nº 95 del polígono catastral nº.1 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.25, Fuente de La Cañada.
- Parcelas rústicas núms. 68, 71, y 177 del polígono catastral nº.1 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.26, Camino de Gandul.
- Parcelas rústicas núms. 57, 65, 142, 163 y 184 del polígono catastral nº.1 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.27, Camino de Bencarrón.
- Parcela rústica nº. 14 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.28, El Carrascal.
- Parcela rústica nº. 25 del polígono catastral nº.2 del término municipal de Mairena del Alcor, ubicada en el área inicial de estudio nº.29, Anexo Frutosol.

En Mairena del Alcor, a 31 de octubre de 2013

José Manuel Jiménez Jiménez, arquitecto

DOCUMENTO II. FICHAS DESCRIPTIVAS

A continuación se detalla la información gráfico-descriptiva de todos los ámbitos analizados en el presente Documento. En ellas, se recogen los datos esenciales que justifican la delimitación de asentamiento urbanístico en función de los criterios adoptados anteriormente, en el marco general de las áreas iniciales de estudio correspondientes (y coincidentes con la delimitación de los asentamientos urbanísticos delimitados salvo en el caso de Molino Romano, San Blas y Pinos Altos).

También se delimitan y describen aquellas áreas iniciales de estudio que no contienen ningún asentamiento urbanístico y son considerados como agrupaciones residenciales o no residenciales, a las que se les aplicará el régimen urbanístico de “edificaciones aisladas” recogido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

En líneas generales, las Fichas Descriptivas definirán las características básicas para evaluar el grado de proximidad de las edificaciones, las aptitudes urbanas y la demanda de servicios y actividades urbanas de cada asentamiento urbanístico o, simplemente, de mera agrupación edificatoria (con uso residencial o no residencial). Paralelamente a la delimitación de los mismos, en cada ficha se señala, si las hubiere, la existencia de parcelaciones urbanísticas sobre las que no ha prescrito la acción de la Administración.

DOCUMENTO III. PLANOS

A continuación se aporta la información planimétrica, de contenido informativo y sustantivo, sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico, territorial y la normativa sectorial, y sobre la identificación y delimitación de los asentamientos y parcelaciones urbanísticas no prescritas para la acción de la Administración.

