

**INFORME SOBRE EL AVANCE DE PLANEAMIENTO PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA), 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.**

**Expte: TIP/2013/000029**

**Municipio: Las Cabezas de San Juan**

**Provincial: Sevilla**

**1. OBJETO**

El presente informe tiene por objeto el análisis del documento de Avance de planeamiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), de conformidad con lo establecido en el art. 4 del citado 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 (en adelante Decreto 2/2012); no entrando por tanto a valorar ninguna otra consideración respecto a cualquier procedimiento urbanístico o judicial pasado, presente o futuro.

Los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 establecen dos requisitos previos y necesarios para la aplicación del régimen previsto en el mismo a las edificaciones aisladas existentes en suelo no urbanizable, de una parte la delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes y, de otra, la necesidad de disponer de unas normas mínimas de habitabilidad aplicables en los procedimientos de regularización previstos en dicho Decreto.

El artículo 4 dispone que, en ausencia del Plan General, o si éste no contuviera las delimitaciones citadas, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá carácter de Ordenanza Municipal. En idénticos términos se pronuncia el artículo 5 respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

**2. PLAENAMIENTO URBANISTICO Y TERRITORIAL VIGENTE**

Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla.

Plan General de Ordenación Urbanística Adaptación Parcial a la LOUA de Las Cabezas de San Juan y su documentación complementaria, aprobada definitivamente el 3 de julio de 2009.

**3. TRAMITACIÓN**

El documento de Avance de planeamiento del municipio de Las Cabezas de San Juan remitido por el citado Ayuntamiento contiene la delimitación de los asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado existentes a los efectos de lo establecido en el artículo 4 del Decreto 2/2012, así como



Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 180 Fax 955 057 212

Código Seguro de verificación: 400P0CgnxAGDbXRC8p /KNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO GALLARDO GARCIA	FECHA	25/03/2013	
	TERESA ROMAN PEREIRA			
	MARIA ANTONIA LEDRO BARRAGAN			
	JOSE MORENO MORENO			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	400P0CgnxAGDbXRC8p /KNw==	PÁGINA	1/5



400P0CgnxAGDbXRC8p /KNw==

la identificación y delimitación de parcelaciones existentes en el municipio con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Avance de planeamiento deberá tramitarse conforme establece el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, por tener naturaleza jurídica de Ordenanza Municipal.

El citado documento fue aprobado inicialmente por el Pleno de Ayuntamiento en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2012, habiéndose acordado la publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla por un plazo no inferior a treinta días, así como dar audiencia a los interesados.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión nº 65 de 7 de marzo de 2013, adoptó un acuerdo sobre el avance que se transcribe en el apartado de análisis.

**4. DOCUMENTACIÓN.**

El documento de Avance de planeamiento remitido tiene el siguiente contenido:

**DOCUMENTO I: MEMORIA**

- 1- Promotor
- 2.- Objeto
- 3.- Contenido
- 4.- Asentamientos urbanísticos: identificación y justificación de su delimitación
- 5.- Asentamientos que constituyen ámbitos del hábitat rural diseminado: identificación y justificación de su delimitación.
- 6.- Identificación de las parcelaciones urbanísticas sobre las que no hayan prescrito.
- 7.- Justificación, conveniencia y oportunidad.
- 8.- Trámite
- 9.- Redactores

**DOCUMENTO II: PLANOS**

- PLANO Nº 1. Situación general de los asentamientos.
- PLANO Nº 2. Estructura general y orgánica del territorio (PGOU).
- PLANO Nº 3. Inventario de construcciones en snu de la DG de inspección de la COPUT
- PLANO Nº 4. Delimitación de las parcelaciones urbanísticas que no hayan prescrito.

**DOCUMENTO III:** Fichas descriptivas de cada parcelación en relación a la estructura general y orgánica del territorio.

**5. CONTENIDO**


Respecto a la Memoria del Avance:

En relación con 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, exigidos en el apartado 2.a).b) de la Norma 1ª de las Normativas Directoras, el documento identifica los siguientes asentamientos que quedarían integrados en el núcleo urbano principal del término municipal:



Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 180 Fax 955 057 212

Código Seguro de verificación: 400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO GALLARDO GARCIA	FECHA	25/03/2013	
	TERESA ROMAN PEREIRA			
	MARIA ANTONIA LEDRO BARRAGAN			
	JOSE MORENO MORENO			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==	PÁGINA	2/5
 400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==				

Cód.	Denominación	Superf (m2)	Nº Viv/parc	Dens (viv/Ha)	Clasificación del Asentamiento
08	Valdeperros	53.923	8	1,48	Rústico (agrícola y ganadero)
15	La Peña	13.993	2	1,43	Rústico (agrícola)

Al no ser el uso predominante el residencial, el criterio de generación de actividad urbana basado en la densidad y número de viviendas no es determinante, y los delimita como asentamientos por considerarlos aptos para integrarse dentro de la estructura urbana existente al estar colindante con el suelo clasificado como suelo urbanizable no sectorizado y accederse a las mismas por las carreteras SE-5209 y A-471 respectivamente.

Asimismo, en la memoria del documento se recogen aquellas parcelaciones urbanísticas, prescritas y no prescritas que no constituyen asentamientos.

Se incluyen dos ámbitos que constituyen Hábitat Rural Diseminado:

Cód.	Denominación	Superf (m2)	Nº Edif./Nº Viv	Clasificación del Hábitat Rural Diseminado
07	Cepija	62.890	42 edif/13 viv	Residencial y Rústico (agrícola y ganadero)
15	El Taraje	101.338	40 edif/23 viv	Residencial y Rústico (agrícola)

Se justifica tal inclusión por reunir todos los criterios recogidos en el artículo 21 del Decreto 2/2012 en el sentido de carecer de estructura urbana definida y estar desvinculado de los núcleos de población existentes, constituyendo áreas territoriales homogéneas, estar formado mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, así como por existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

Respecto al contenido gráfico el documento contiene los siguientes planos:

- Plano nº 1 a escala 1/35.000 que recoge la situación general de las parcelaciones, asentamientos urbanísticos y ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- Plano nº 2 a escala 1/35.000 que, atendiendo a lo determinado por el apartado 2.a) de la Norma 1ª de las Normativas Directoras, recoge la ordenación vigente del PGOU incluyendo las determinaciones que afectan al suelo no urbanizable y a las categorías de protección establecidas por el planeamiento vigente y por la legislación específica y territorial sobrevenida.
- Plano nº 3 a escala 1/35.000 que incorpora el inventario de las construcciones en suelo no urbanizable de la Dirección General de Inspección.
- Plano nº 4 a escala 1/35.000 que identifica las parcelaciones urbanísticas que no han prescrito.

**6.- ANÁLISIS**

Analizado el documento se observa que el Avance identifica y delimita los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, reconoce los ámbitos que constituyen hábitat rural



Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 180 Fax 955 057 212

Código Seguro de verificación: 400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO GALLARDO GARCIA	FECHA	25/03/2013	
	TERESA ROMAN PEREIRA			
	MARIA ANTONIA LEDRO BARRAGAN			
	JOSE MORENO MORENO			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==	PÁGINA	3/5



400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==

diseminado y contiene la documentación que, como recomendación, se especifica en la Normativa Directora que desarrolla el artículo 4 del Decreto 2/2012.

No obstante, se realizan las siguientes observaciones:

- Deberá eliminarse del ámbito delimitado como asentamiento urbanístico 08 “Valdeperros” el suelo clasificado como suelo urbanizable por el planeamiento vigente.
- En las fichas de cada parcelación deben eliminarse las referencias a clasificación de suelo en el apartado donde se justifica si el ámbito es considerado asentamiento urbanístico o hábitat rural diseminado, ya que el decreto solamente prevé su reconocimiento sin modificar su clasificación como suelo no urbanizable.
- Debe eliminarse del documento la referencia a la prescripción o no de las parcelaciones identificadas, es decir, el apartado 6 de la memoria, el plano nº 4 y el apartado correspondiente de cada ficha individual.

La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión nº 65 de 7 de marzo de 2013, efectuó al avance la siguiente valoración.

“ a) El procedimiento para la aprobación del presente Avance se ha ajustado a lo que se establece por el artículo 49 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

b) El avance identifica y delimita los asentamiento existentes en el suelo no urbanizable del municipio y contiene la documentación que, como recomendación, se especifica en al Normativa Directora que desarrolla el artículo 4 del Decreto 2/2012. No obstante, deberá corregir las deficiencias puestas de manifiesto en el informe emitido por la Delegación Territorial de la Consejería en Sevilla.

c) El avance delimita dos agrupaciones de edificaciones como asentamientos urbanísticos “Valdeperros” y “La Peña” que, aunque no cumplen con los parámetros de densidad de edificación y número de viviendas para la delimitación de los asentamientos urbanísticos fijados por la Norma 3ª de la Normativa Directora que desarrolla el artículo 4 del Decreto 2/2012, se califican como asentamientos urbanísticos por ser colindantes con el núcleo urbano principal e integrables en su trama urbana.

En relación con el asentamiento de “Valdeperros”, hay que señalar que su ámbito territorial se sitúa en suelo urbanizable no sectorizado, por lo que deberá reajustar su delimitación incluyendo exclusivamente terrenos clasificados como suelo no urbanizable.

d) El avance delimita dos ámbitos del Hábitat Rural diseminado, “Cepija” y “El Taraje”. En la Memoria del avance se especifica que se trata de agrupaciones de edificaciones vinculadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, sin estructura urbana definida y en las que existe una relación funcional entra las edificaciones.

No obstante, se observa que en la agrupación “El Taraje” la mayoría de las edificaciones que la conforman son de viviendas de reciente construcción, seguramente de segunda residencia, que ponen en duda el carácter de Hábitat Rural Diseminado de asentamiento.”


**7.- CONCLUSIONES**

Analizado el contenido del documento de Avance de planeamiento del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), el mismo se ajusta en líneas generales a las determinaciones exigidas en el Decreto 2/2012, debiendo, no obstante, dar cumplimiento a las observaciones realizadas en el apartado de análisis de este informe.



Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 180 Fax 955 057 212

Código Seguro de verificación: 400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO GALLARDO GARCIA	FECHA	25/03/2013	
	TERESA ROMAN PEREIRA			
	MARIA ANTONIA LEDRO BARRAGAN			
	JOSE MORENO MORENO			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==	PÁGINA	4/5
 400P0CgnxAGDbXRC8p / KNw==				

Se hace constar que una vez aprobado el presente Avance de planeamiento y la Ordenanza Municipal que regule las normas mínimas de habitabilidad y salubridad de las edificaciones en suelo no urbanizable en caso de que el PGOU de Las Cabezas de San Juan no las contuviere, podrán iniciarse los procedimientos de regularización del Decreto 2/2012.

EL TÉCNICO

Fdo: José Moreno Moreno

LA JEFA DE LA OFICINA DE  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo: María Ledro Barragán

LA JEFA DEL SERVICIO DE  
 URBANISMO


Fdo: Teresa Román Pereira

EL DELEGADO TERRITORIAL  
 VºBº. Francisco Gallardo García



Plaza de San Andrés 2 y 4. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 180 Fax 955 057 212

Código Seguro de verificación: 400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCO GALLARDO GARCIA	FECHA	25/03/2013	
	TERESA ROMAN PEREIRA			
	MARIA ANTONIA LEDRO BARRAGAN			
	JOSE MORENO MORENO			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==	PÁGINA	5/5
 <p>400P0CgnxAGDbXRC8p/KNw==</p>				