

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

DILIGENCIA: La extiendo yo, EL SECRETARIO GENERAL, para hacer constar que el presente documento comprensivo del AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE del Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Bda., fue aprobado definitivamente el veintisiete de mayo de dos mil trece por Acuerdo de Pleno, constando de UN (1) TOMO, integrado por setenta y cinco (75) páginas correspondientes a la Memoria, y doce (12) planos, todos ellos firmados digitalmente por el Director del Departamento de Planeamiento y Gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo y por mí, con el sello de la Secretaría General. En Sanlúcar de Barrameda, a la fecha de la firma.

AVANCE PARA LA DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLUCAR DE BARRAMEDA

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION



FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402595		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		1 / 1		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp


MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.
2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.
 - 2.1 Planeamiento Urbanístico General vigente – PGOU.
 - 2.2 Determinaciones de protección establecidas por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste.
3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.
 - 3.1 Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.
 - 3.2 Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado.
 - 3.3 Relación de parcelaciones urbanísticas para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden infringido.

PLANOS

PLANO DE IDENTIFICACION Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS.

General	E: 1/25.000
Hoja 1047-2-2	E: 1/10.000
Hoja 1047-2-3	E: 1/10.000
Hoja 1033-3-3	E: 1/10.000
Hoja 1033-3-4	E: 1/10.000
Hoja 1047-3-1	E: 1/10.000
Hoja 1047-3-2	E: 1/10.000
Hoja 1047-3-3	E: 1/10.000
Hoja 1047-3-4	E: 1/10.000
Hoja 1033-4-4	E: 1/10.000
Hoja 1047-4-1	E: 1/10.000
Hoja 1047-4-2	E: 1/10.000

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 136973103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA				
1 / 13				

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/firma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013

EL SECRETARIO GENERAL

MEMORIA

AVANCE PARA LA DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

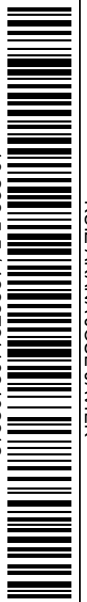


GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANLUCAR DE BARRAMEDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
 10.238.5.5 / 136973103402612	FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
	PÁGINA	2 / 13	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/firma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

1. INTRODUCCIÓN.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se introducían nuevos criterios por los que determinados terrenos debían ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo.

En este sentido, se identificaban las razones por las que determinados terrenos habían de preservarse del proceso urbanizador: en unos casos, por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos, o bien porque el propio Plan General les concedía dicha condición; en otros supuestos se hacía necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. *Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio* debían determinar asimismo la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

Así mismo, como novedad, se introducía la categoría de *suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado*, que se define como el que de soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural, y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser las iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

Por otro lado, se modificaba sustancialmente la regulación de las edificaciones permitidas en el suelo no urbanizable, permitiéndose las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades destinadas a la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, siempre que no tuvieran como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Sin embargo, cuando la ordenación urbanística otorgase la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones *no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga*, el propietario podría materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación, siendo necesaria la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación, para su declaración como actuación de interés público. En estos supuestos, y previa tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, se incluía igualmente la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares aisladas, cuando estuviesen destinadas a fines agrícolas, forestales o ganaderos, debiendo justificarse adecuadamente la necesidad de su implantación en el suelo rústico.

Sanlúcar de Barrameda, al igual que muchos municipios en nuestro país, convive con la existencia de un gran número de edificaciones en el suelo rústico, en parte, por la introducción progresiva de los usos residenciales en el suelo no urbanizable (el vigente Plan General de Ordenación Urbanística, antes de la entrada en vigor de la LOUA, permitía la construcción de viviendas en esta clase de suelo si se daban determinadas circunstancias), pero también, por la implantación de usos productivos ligados a la agricultura, como naves de almacenamiento y manipulación, que se han ido localizando de forma dispersa en algunos espacios como la zona de la Colonia Monte Algaida y los Llanos de Bonanza, y en torno los ejes viarios de la A-480 y de la Carretera de Chipiona.

La paulatina construcción de edificaciones en el suelo rústico, o suelo no urbanizable dependiendo de la terminología empleada en las distintas leyes que regulan el uso del suelo, en la mayoría de las ocasiones carentes de licencias de obras municipales y, por tanto, al margen de cualquier control por parte de la Administración respecto a su implantación, es un fenómeno que constituye uno de los principales problemas del urbanismo actual en nuestro país.

Aunque no siempre se dispone de los recursos suficientes, la administración local tiene el deber de controlar estos desarrollos urbanísticos y la legalidad de estos procesos, no solo por el impacto visual que producen las edificaciones aisladas sin control urbanístico, no solo por el problema medioambiental que provoca la falta de infraestructuras adecuadas de saneamiento, causando posibles vertidos incontrolados a los cauces públicos o la contaminación del freático por el uso de fosas sépticas, sino también por las necesidades de dotación de servicios que se generan, con el consecuente aumento de los costes para las arcas municipales, derivados de un crecimiento desordenado, fragmentado y difuso.

Este fenómeno, en sus comienzos de primera residencia vinculada a la agricultura, se ha ido desarrollando junto a actuaciones de parcelaciones urbanísticas y ha incorporado progresivamente la segunda residencia, principalmente en las zonas más cercanas al litoral, como sucede en el ámbito de La Jara y Camino de Rompeserones.

El fraccionamiento del parcelario, junto a la tendencia de localización del uso residencial en las propias parcelas agrícolas, ha dado lugar a una periurbanización que, si bien en un principio se situaba en el entorno del núcleo urbano, ya se ha extendido a una gran parte del término municipal.

La consolidación de este modelo rural pseudourbano, con características más propias de medios urbanos y que como tal, precisan de una ordenación más acorde con estos aprovechamientos que con los requeridos por un espacio rural tradicional, tiene como resultado la conformación de un espacio complejo, de mezcla de usos, con viarios rurales no adecuados a las nuevas funciones urbanas y con unas infraestructuras insuficientes, o inexistentes, de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, telefonía y de depuración de vertidos.

El resultado es la conformación, en el suelo no urbanizable, de un desarrollo caótico de parcelaciones urbanísticas y edificaciones residenciales aisladas conviviendo junto a los viñedos e invernaderos, o junto a suelos de secano o ya improductivos, y en expectativa de transformación.

La complejidad de los procesos territoriales y su evolución en el tiempo, y las modificaciones habidas en el marco normativo, han provocado que convivan en esta clase de suelo situaciones muy diferentes, tanto en su génesis como en su forma de implantación, que demandan un tratamiento diferenciado.

De ahí que por la Administración Autonómica se haya intentado normalizar esta situación, para lo que se aprobó el 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.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		3 / 13		

Así, con la intención de regularizar o regular la situación de las edificaciones (que se han construido sin licencia o que no cumplen la legislación vigente) situadas en esta clase de suelo, sobre las cuales ya no es posible ejercer ninguna acción de responsabilidad urbanística, ya sea en vía penal o administrativa, por haber prescrito las infracciones o delitos que pudieron haberse cometido en cada caso, dicha norma establece vías para su legalización o reconocimiento, cuando sea posible, en el marco de la LOUA, y en función de las circunstancias particulares de cada caso.

Los efectos socio-económicos que derivarían de aplicar a dichas edificaciones las medidas necesarias de restablecimiento de la realidad física alterada ilícitamente, *es decir, su demolición*, requerían el estudio de las posibles alternativas legales para lograr un doble objetivo:

- Evitar la proliferación de nuevas construcciones en el suelo no urbanizable, con una política de control estricto y persecución de la infracción urbanística.
- Encontrar soluciones a esta realidad mediante una herramienta para la regulación de estos problemas, con un tratamiento generoso, determinando en qué situación quedan esas edificaciones que, a pesar de haber sido construidas de manera ilegal, ha prescrito la posibilidad de su demolición.

Sobre dichas construcciones se podrá seguir ejerciendo su uso y disfrute, pero se establece un procedimiento administrativo con el fin de que se acredite ante el Ayuntamiento que las mismas cuentan con la seguridad y las instalaciones necesarias. La resolución de dicho procedimiento no supondrá nunca la concesión de licencia de primera ocupación, ni tampoco presupone su legalización.

El Decreto 2/2012 establece vías para el reconocimiento legal de las construcciones en función del análisis de sus circunstancias físicas y jurídicas, distinguiendo tres situaciones:

- **Edificaciones aisladas.**
- **Asentamientos urbanísticos** (es decir, agrupaciones de edificaciones con entidad suficiente como para necesitar dotaciones y servicios colectivos).
- **Asentamientos en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado** (es decir, edificaciones vinculadas al medio rural que también requieren de servicios públicos, que en el caso de Sanlúcar tienen un claro ejemplo: La Colonia Monte Algaida y Los Llanos).

Para delimitar cada una de estas situaciones, el citado Decreto establece la necesidad de identificar los asentamientos urbanísticos, y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, para lo que se redacta el presente **Avance**, que de acuerdo con lo recogido en el artículo 4 de dicho Decreto, tendrá el mismo carácter que unas ordenanzas municipales. En él se delimitan estas áreas, siguiendo los criterios aplicables al municipio de Sanlúcar de Bda.

Todas aquellas edificaciones que no se incluyan en los ámbitos de los Asentamientos, o del Hábitat Rural Diseminado, serán consideradas como *Edificaciones Aisladas*, y les serán de aplicación directa las condiciones de regularización que establece este Decreto, siempre que cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad del edificio, las cuales quedarán determinadas en la correspondiente Ordenanza Municipal, de conformidad con el artículo 5 de la citada norma.

Hay que destacar la complejidad del municipio de Sanlúcar de Barrameda, ya que la enorme dispersión de viviendas unifamiliares aisladas en el Suelo No Urbanizable, así como las distintas situaciones de partida que han originado estos crecimientos, ha supuesto una gran dificultad a la hora de establecer los criterios para la delimitación de los asentamientos en el contexto de nuestro término municipal.

Con los condicionantes planteados en las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, elaboradas por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, para poder considerar una agrupación de viviendas como asentamiento urbanístico, ha resultado que en la mayoría de los casos se haya optado por no delimitarlos como tal, entendiéndose que no se alcanzaban los requisitos mínimos de densidad de viviendas o número de habitantes, de acuerdo con los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos, recogidos en el Apartado 3 de la presente Memoria.

Estamos hablando de unas 1.300 viviendas incluidas en pequeños núcleos, que no han alcanzado la consideración de asentamientos urbanísticos, mientras que las que quedarán incluidas en los asentamientos delimitados sumarían unas 300. Aquellas Edificaciones Aisladas para las que ha prescrito el plazo para su demolición, podrán acogerse a la **Situación de Asimilado al Fuera de Ordenación**.

Las edificaciones incluidas en los Asentamientos Urbanísticos delimitados con este Avance, no podrán acogerse a la situación de Asimilado al Fuera de Ordenación, hasta que el Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda no defina su régimen urbanístico mediante su Revisión Parcial, pudiendo incorporarse algunos asentamientos al Suelo Urbano o al Urbanizable, o bien, quedar como No Urbanizable con un tratamiento particular.

De igual forma, la regulación de las edificaciones incluidas en asentamientos delimitados en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado, como la Colonia Monte Algaida, se realizará también dentro del documento de Revisión Parcial del PGOU, si bien, hasta tanto se delimiten y regulen por el PGOU los distintos ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a las referidas edificaciones le serán de aplicación el régimen de las edificaciones aisladas, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 2/2012.

Este Avance, además de delimitar los asentamientos urbanísticos, y los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, servirá como base para el análisis y diagnóstico de la situación del suelo no urbanizable, previos a la redacción de la mencionada Revisión Parcial del PGOU.

A partir de este análisis se podrán extraer criterios para la ampliación del sistema de asentamientos sobre suelos en los que existen edificaciones o parcelaciones irregulares, y tomar medidas adaptadas a las circunstancias singulares de cada caso.

Será pues en el Diagnóstico de la Revisión, donde se realizará el análisis pormenorizado para cada uno de los ámbitos delimitados, incluyendo un inventario exhaustivo de las edificaciones existentes, su uso, grado de ocupación, situación física y jurídica, etc., y donde se determinen los ámbitos susceptibles de ser incorporados al planeamiento, mediante dicha Revisión Parcial del PGOU, que incorporará un programa de actuación municipal sobre el suelo no urbanizable, que permita establecer aquellas áreas cuya integración es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General de Ordenación Urbanística.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		4 / 13		

2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE.

2.1 Planeamiento Urbanístico General vigente – PGOU.

Sanlúcar de Barrameda cuenta con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo Texto Refundido fue conocido y aprobado por la mencionada Comisión el 28 de mayo de 1997 y publicado en el B.O.P. de Cádiz de 5 de julio de 1997. Dicho Plan General ha sido adaptado parcialmente a la LOUA, mediante el documento aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento celebrado el 29 de julio de 2010.

Así, en cuanto instrumento básico para la definición del modelo territorial y urbanístico deseable para el municipio, en el marco establecido por la normativa urbanística y sectorial aplicable, el PGOU regula el régimen urbanístico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable y las condiciones de ordenación, al objeto de garantizar la protección de los valores propios de esta clase de suelo y su preservación de los procesos de urbanización.

Según se recoge en la Memoria de Propuesta de dicho documento, las previsiones de crecimiento de Sanlúcar y la ordenación de su territorio se realizan sobre la triple referencia de las condiciones y oportunidades del desarrollo urbano, los valores y recursos que se encierran en su territorio y en las ventajas que se derivan de su posición y incardinación comarcal. Sintéticamente, la acción de planeamiento trata de desarrollar los siguientes objetivos:

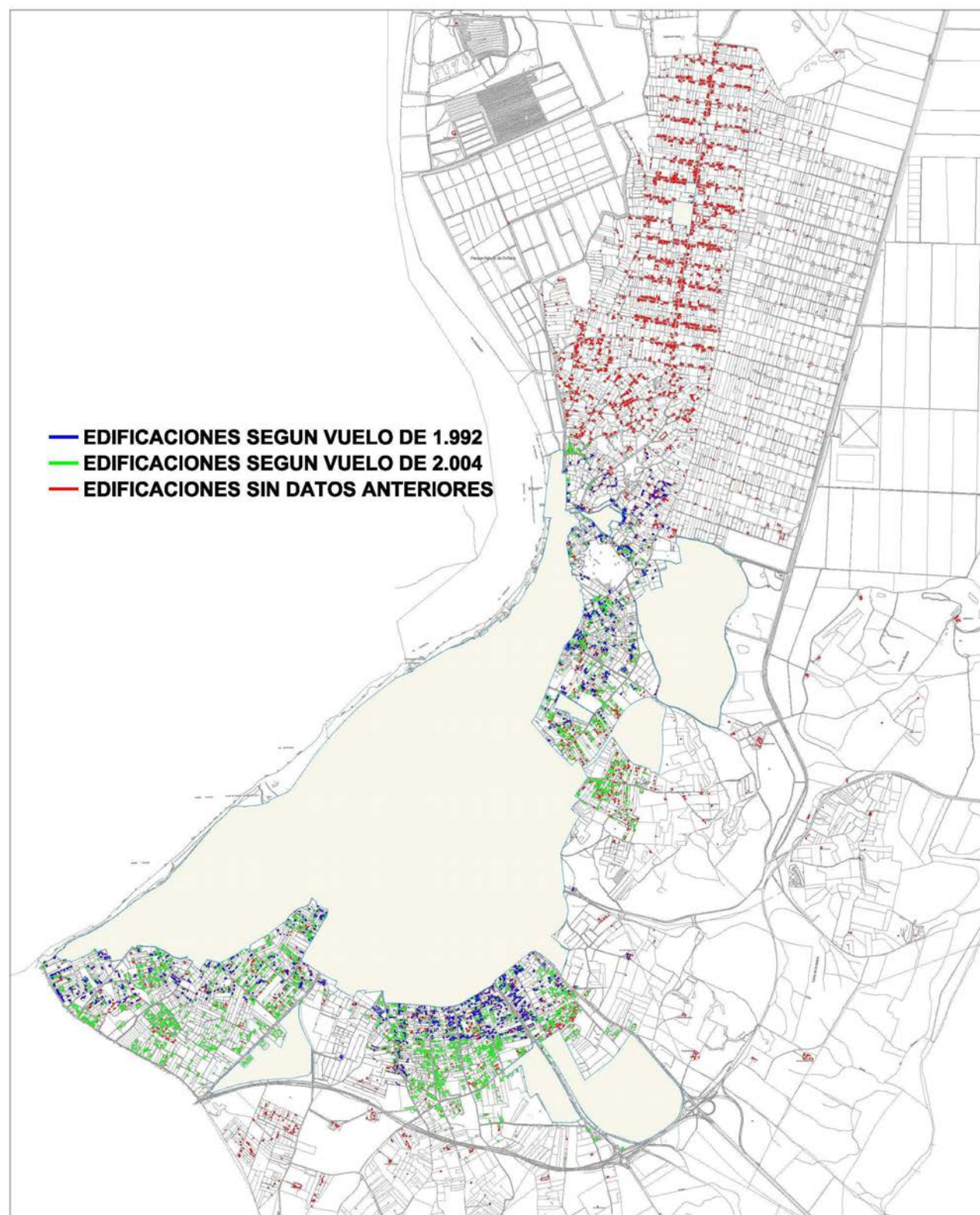
- Mantener e incrementar el papel de Sanlúcar como cabecera comarcal.
- Preservar los valores naturales, ambientales, paisajísticos y productivos del término municipal.
- Concentrar la ocupación urbana residencial en dos núcleos de población: el de Sanlúcar (integrando en un único núcleo el área principal, Bonanza y la Jara), y la Algaida, como segundo núcleo para la que se mantiene su condición de organización agrícola, respetando su fórmula tradicional de relacionar explotación y vivienda y mejorando sus infraestructuras en especial el saneamiento y accesos, así como los equipos y servicios de carácter más urbanos.

La mayor parte del territorio municipal de Sanlúcar se puede definir como rural o rústico en el sentido global del término, es decir, como oposición a lo que es urbano. A pesar de ello, existen numerosos matices y gradaciones entre un concepto y otro, generándose también situaciones intermedias.

A partir del reconocimiento del territorio municipal, el PGOU hace una calificación/zonificación del suelo rústico que se estructura en tres grandes categorías:

- Suelo sometido a protección especial por sus valores y/o características naturales.
- Suelo con especial protección por sus valores y/o potencialidad agrícola.
- Suelo para el que no se determina una especial protección, a excepción de la derivada de su condición como espacio rural.

Dentro de cada una de estas categorías, que condicionan un tipo y una mayor o menor permisividad de usos, se distinguen una serie de zonas individualizadas por sus características peculiares y por los objetivos planteados para cada una de ellas desde el Plan. Una síntesis de éstos se esboza a continuación:



PROLIFERACIÓN DE EDIFICACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIBUNAL MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		5 / 13		

1. Zonas de suelo no urbanizable sometido a especial protección por sus valores o características naturales.

Según la Memoria del PGOU, en este grupo se integran las áreas sometidas a especial protección por planeamiento supramunicipal y la Ley Inventario 2/89. La clasificación jurídica de los suelos es de "Suelos no urbanizables especialmente protegidos". El PEPMF.C. de la provincia de Cádiz protege los espacios de la marismas de Bonanza, Pinar de la Algaida y Playa de la Media Legua. Los dos primeros coinciden con bastante aproximación con el área del municipio de Sanlúcar incluida dentro del Parque Natural del Entorno de Doñana.

A) Parque Natural del entorno de Doñana.

- a) Zonas forestales. El PGOU asume la protección del Pinar de La Algaida ligado al aprovechamiento forestal y recreativo, y la conservación de sus valores ecológicos, y la amplía en su parte suroeste hasta incluir la Laguna de Tarelo por considerarla de gran interés para el ecosistema.
- b) Marismas. Se engloban en esta calificación las denominadas Marismas de Bonanza, protegidas por el P.E.P.M.F.C. e integrantes asimismo del Parque Natural del Entorno de Doñana.
- c) Franja de suelos en cultivo. Se considera las zonas agrícolas en este espacio, con un sentido de "fuera de ordenación" al constituir un uso incompatible en este espacio según determinación expresa del PORN, planteándose pues la conveniencia de la gestión por parte de la AMA de la restitución de estas zonas a sus características naturales, acorde con la descripción y ordenación que para este espacio realiza el citado planeamiento ambiental.

B) Franja litoral.

Se corresponde con el dominio público marítimo-terrestre incluido en el término municipal, en su interior se sitúa el espacio catalogado por el P.E.P.M.F.C. como "Acantilados y Playas de la Media Legua", y el corral de pesca situado frente a ellos. El PGOU asume la protección de este espacio y lo amplía al incluir hacia el interior como límite el nuevo deslinde del dominio público marítimo-terrestre, y hacia el sector marítimo, aunque conceptualmente es el mismo, matizar que con las referencias de la BMVE quedan incluidos los corrales de pesca en el espacio protegido, con lo que las distintas unidades territoriales delimitadas en el término municipal (marismas, dunas-pinar de la Algaida, playas y acantilados) están sometidos a especial protección.

2. Zonas de suelo no urbanizable sometido a especial protección por estar expuesto a riesgos naturales y sobreexplotación.

A) Zonas con elevado riesgo de erosión e interés paisajístico.

Se incluyen bajo esta denominación las zonas más escarpadas y con mayor riesgo de erosión, que a su vez tienen importante valor paisajístico por sus características físicas (acantilados/ elevadas pendientes) y su localización en contacto con la llanura marismeña. Estas cimas, independientemente de la calificación del suelo, han de ser preservadas de cualquier ocupación o actuación que altere su fisonomía o impida la visibilidad hacia o desde ellas.

B) Cauces y aguas subterráneas.

De acuerdo con las normativas vigentes se protegen los cauces de agua, riberas y márgenes de los arroyos existentes en el núcleo. Las protecciones establecidas en base a la Ley de Aguas limitará las construcciones y o actuaciones que puedan

dificultar el curso de las aguas, limitará la extracción de áridos y la disposición de edificaciones en relación con los cauces.

Así mismo se determina la zona de protección de aguas subterráneas en las que se limita la posibilidad de realizar alumbramientos. Las zonas definidas en el término son:

- Área norte formada por los suelos de marismas, flecha de la Algaida y terrenos de marismas desecadas.
- Área sur definida por el triángulo encerrado por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Chipiona, por la línea que une los ayuntamientos de Sanlúcar y Rota y el límite del término municipal.

3. Zonas de suelo no urbanizable sometido a especial protección por sus valores y/o potencialidad agrícola.

A) Campiña.

Se incluyen en esta zona los suelos de campiña, tanto de bujeos como de albariza, a los que se les reconoce su valor agrícola y paisajístico (principalmente viñedos), y que se mantienen en la actualidad con un bajo grado de afectación por implantaciones o actuaciones relacionadas a usos no primarios.

B) Marismas transformadas para uso agrícola.

La productividad agrícola de esta zona es, en la actualidad, muy baja e incluso inexistente, a excepción de las zonas más meridionales (La Ventosilla y La Rijertilla). Sin embargo su potencialidad, supeditada a la existencia de ciclos climáticos más húmedos que los que venimos padeciendo, y por tanto planteable a largo plazo, lleva a incluirla entre las zonas de especial protección.

C) Zonas de regadíos.

c-1) Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta.

A pesar de la diferente estructura y origen que presentan, estos espacios, con un aprovechamiento agrícola altamente productivo, mantienen características comunes en relación a la problemática que comportan.

Los objetivos van en la línea de controlar los procesos parcelarios y edificatorios, así como la calidad y cantidad de los recursos agua y suelo para posibilitar el mantenimiento de la productividad agrícola que la hace merecedora de una protección especial.

La protección de los recursos agrícolas debe compatibilizarse con los servicios y atención a la población residente. *Vivienda y explotación agrícola forman un modelo de asentamiento integrado*. La aparición de tensiones entre residencia y agricultura debe reequilibrarse en la consecución de un medio ambiente saludable y unas condiciones de vida y residencia dignas. Para ello se preverán las infraestructuras necesarias (fundamentalmente saneamiento), densidades de ocupación y habitación máximas por parcela, concentración de un área de servicios y equipamientos y la formación de un núcleo de viviendas ligadas a la explotación de suelos.

c-2) Ampliación de La Algaida.

Este espacio se individualiza por su alta productividad agrícola y por su peculiar régimen y estructura. La preparación de suelos enarenados sobre la marisma desecada, con usos y estructuras parcelarias impuestas por el I.A.R.A., tienen como finalidad los cultivos intensivos en regadío.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		6 / 13		

c-3) Zona regable de la costa noroeste.

Se corresponde con la parte del Sector V del Plan de Riegos de la Costa Noroeste, actualmente con un alto grado de transformación en regadío. La problemática principal la constituye la contaminación del acuífero por vertidos agrícolas y domésticos, así como por intrusión salina debido a extracciones excesivas tanto para riego como para el abastecimiento de edificaciones agrarias y residenciales, cada vez más numerosas.

Los objetivos irían encaminados a controlar los procesos edificatorios y parcelatorios, a los que esta zona es especialmente susceptible por su proximidad a la costa, manteniendo una calidad de los recursos agua y suelo y un tamaño de parcela suficiente para garantizar la elevada productividad agrícola de la zona, siendo incompatibles los usos distintos al agrícola de carácter intensivo, y en especial los usos ganaderos, industriales o aquellos que comporten vertidos que afecten a la calidad de las aguas subterráneas.

4. Suelo no urbanizable sin especial protección

A) Suelo no urbanizable genérico.

Se califica como tal la zona de campiña comprendida entre la variante y el núcleo urbano. Queda excluida de la protección agrícola por estar afectada, especialmente el sector meridional, por usos, *actividades e infraestructuras ajenas al medio agrario*, y por la necesidad de disponer de suelo con capacidad para acoger determinados usos que justifiquen la necesidad de emplazamiento en el medio rural o para futuras actuaciones urbanísticas.

Esto no supone en ningún momento la pérdida de su condición de no urbanizable por lo que se buscará el mantenimiento de la estructura agraria dominante, en relación al parcelario y al uso, y de su interés paisajístico, fundamentalmente en la zona de las lomas del Reventón y La Atalaya, tal como se refería en las zonas de especial protección por interés paisajístico.

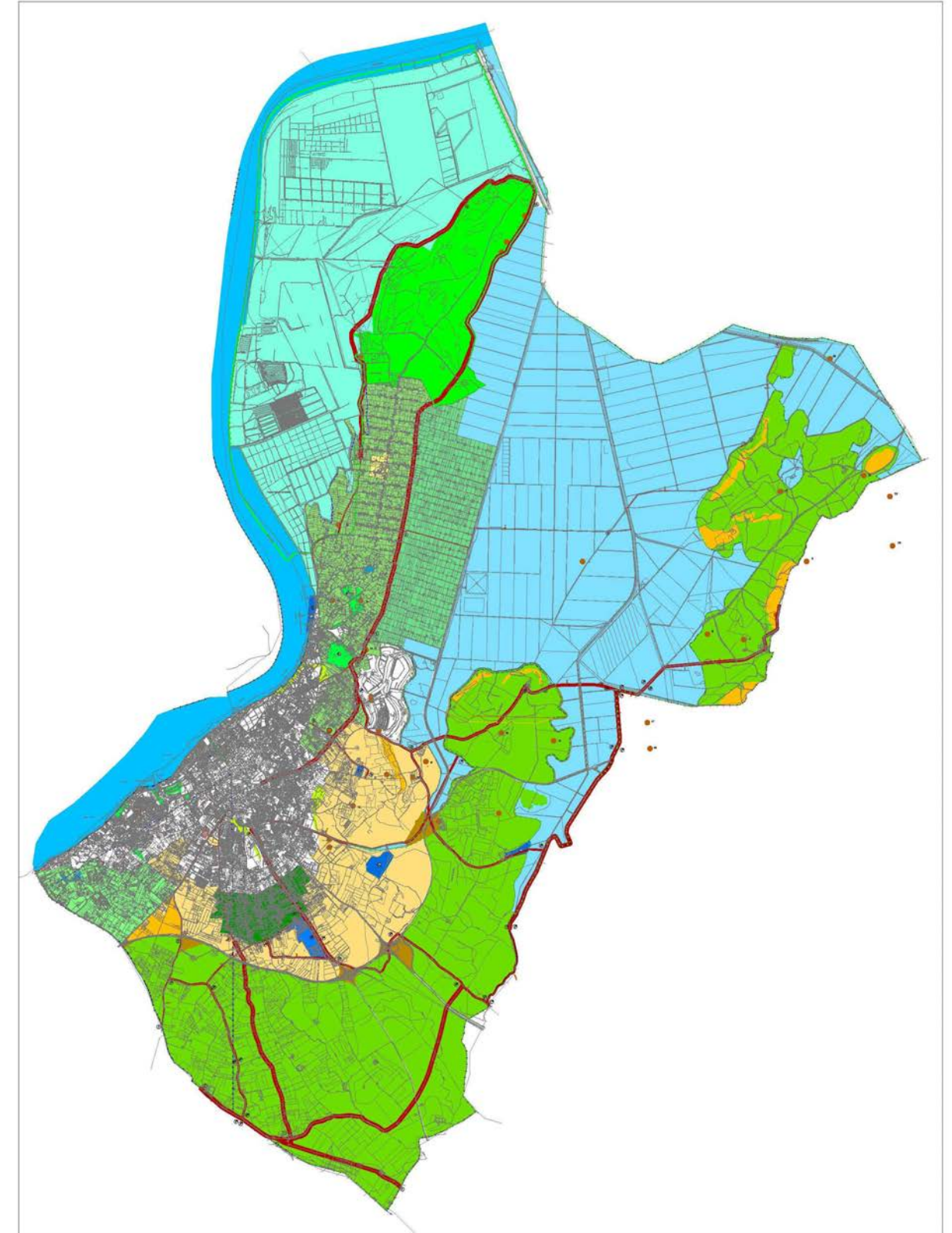
B) Periurbano de usos mixtos.

Bajo esta denominación se incluye la franja de terreno adosada al actual suelo urbano de Sanlúcar, que alcanza su máximo desarrollo al Sur, entre las carreteras de Chipiona y El Puerto de Santa María, emplazada en terrenos sobre acuíferos en los que ha proliferado una amalgama de usos, de carácter agrario minifundista dominante, a los que se asocian frecuentes intrusiones de instalaciones ganaderas, industriales, y abundantes edificaciones, en gran medida de carácter residencial.

Debe evitarse la asociación de usos frecuentemente incompatibles, así como la asunción de una realidad determinada por un crecimiento espontáneo con fuerte incidencia sobre los recursos que lo han posibilitado: suelo y aguas subterráneas. Se limita la posibilidad de consolidación como área urbana, manteniendo en su crecimiento el carácter actual en el que se combinen residencia y pequeña explotación agrícola.

5. Áreas de suelo no urbanizable sometido a especial protección por su valor cultural.

Plasmamientos anteriores han dejado sus huellas esparcidos por gran parte del término municipal. Los datos arqueológicos existentes permiten definir la red de estas implantaciones en el territorio. El PGOU señalaba los puntos donde han aparecido restos, marcando una protección en su entorno. Cualquier actuación de movimiento de tierra, edificación o ejecución de obras públicas deberá contar con estudio arqueológico. Especial relevancia tienen la zona arqueológica de Évora y los corrales de Pesca de la Jara.



CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN EL PGOU VIGENTE

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		7 / 13		

Cada una de estas distintas zonas del Suelo No Urbanizable cuentan con una normativa particular, según se recoge en los Títulos XIII y XIV de las Normas Urbanísticas del PGOU. Así, en el Título Decimotercero se regula el Régimen de Suelo No Urbanizable, según se expone a continuación:

1. El capítulo primero define el ámbito y régimen jurídico; establece las condiciones de parcelación y segregación de fincas rústicas y establece medidas para la prevención de parcelaciones urbanísticas; y define el concepto de núcleo de población.
2. El capítulo segundo regula los usos y la edificación asociada a los mismos. En el suelo no urbanizable se regulan los siguientes usos:

1º) Usos agropecuario.

2º) Usos vinculados a las obras públicas.

3º) Usos cuya utilidad pública o interés social radiquen en sí mismos o en la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

- De utilidad pública o interés social

- Equipamientos y servicios.

Dotacionales y espacios libres

Adecuaciones naturalistas

Adecuaciones recreativas

Parque rural

Centros asistenciales especiales

Centros de enseñanza técnica de explotación del medio

Actividades de servicios terciarios

- Uso industrial.

Industrias extractivas

Industrias peligrosas

4º) Uso residencial.

5º) Uso acuícola.

3. El capítulo tercero establece las normas particulares para cada una de las categorías y zonas delimitadas en el Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Genérico. (art. 13.22)
- Suelo No Urbanizable Agrícola Periurbano. (art. 13.23)
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido en el interior del Parque Natural del Entorno de Doñana. (art. 13.24)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Litoral. (art. 13.25)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Campiña. (art. 13.26)

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Colonia de Monte Algaida y Navazos de la Veta. (art. 13.27)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Ampliación de la Algaida. (art. 13.28)

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de la Zona Regable de la Costa Noroeste. (art. 13.29)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de las Marismas Transformadas. (art. 13.30)
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Elevado Riesgo a la Erosión. (art. 13.31)
- Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de Cauces y Acuíferos. (art. 13.32)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Yacimientos Arqueológicos. (art. 13.33)
- Suelo No Urbanizable reservado para la implantación de Infraestructuras viarias y de comunicaciones. (art. 13.34)

Las condiciones de protección de las vías pecuarias se contemplan en el artículo 14.7, entre las normas de protección del medio físico.

Las distintas zonas del Suelo No Urbanizable se encuentran asimismo señaladas en los Planos de Calificación del Suelo No Urbanizable (Escala 1:10.000).

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA:

El 29-7-2010 se aprobó el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, en cuanto a las determinaciones de ordenación de carácter estructural. Dicho documento, considerando lo contenido en el PGOU vigente y el deslinde o delimitación de terrenos afectados por proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos habían sobrevenido al planeamiento vigente, clasificaba la totalidad del suelo del municipio.

En lo relativo a la clasificación del Suelo No Urbanizable, si bien se mantenía idéntica consideración en el documento de Adaptación Parcial, sí se modificaban las distintas categorías, de acuerdo con lo previstas en el artículo 46.2 de la LOUA:

- A) SNU de Especial Protección por Legislación Específica – SNUEPLE – (incluyendo los bienes de dominio público cuyo régimen jurídico demande la preservación de sus características, los que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa y los que presenten riesgos ciertos de erosión acreditados en planeamiento sectorial): Con esta categoría se han clasificado los suelos recogidos en el PGOU vigente como:
 - SNUEPLE Parque Natural de Doñana.
 - SNUEPLE de Protección del Litoral.
 - SNUEPLE de Protección de Yacimientos Arqueológicos.
 - SNUEPLE Vías Pecuarias.
- B) SNU de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística – SNUEPPU – (incluyendo todos los suelos que el PGOU vigente clasifica como suelos de especial protección no incluidos en la categoría anterior):
 - SNUEPPU “Campiña”.
 - SNUEPPU “Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana”.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		8 / 13		

- SNUEPPU de la Ampliación de la Algaida.
- SNUEPPU de la Zona Regable de la Costa Noroeste
- SNUEPPU de las Marismas Transformadas
- SNUEPPU por Elevado Riesgo de Erosión
- SNUEPPU de Cauces y Acuíferos.

C) SNU de Carácter Natural o Rural – SNUCNR – (resto del suelo no urbanizable, no incluido en las categorías anteriores):

- SNUCNR "Genérico".
- SNUCNR "Agrícola Periurbano".

El Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial contiene las determinaciones relativas al contenido de la misma, reflejando los artículos modificados y derogados. Así, en cuanto al suelo no urbanizable:

Artículo 9: Establece las distintas categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 31 y siguientes: Establece las condiciones de parcelación y segregación de fincas rústicas y establece medidas para la prevención de parcelaciones urbanísticas; y define el concepto de núcleo de población.

Artículo 35: deroga el artículo 13.24 de las Norma Urbanísticas PGOU vigente, y en él se establecen las normas de aplicación en los Suelos No urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica Parque Natural de Doñana.

Artículos 36, 37 y 38: Para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Legislación Específica: Litoral, Vías Pecuarias y Yacimientos Arqueológicos, se remite a los artículos 13.25, 14.7 y 13.33 del PGOU que siguen vigentes.

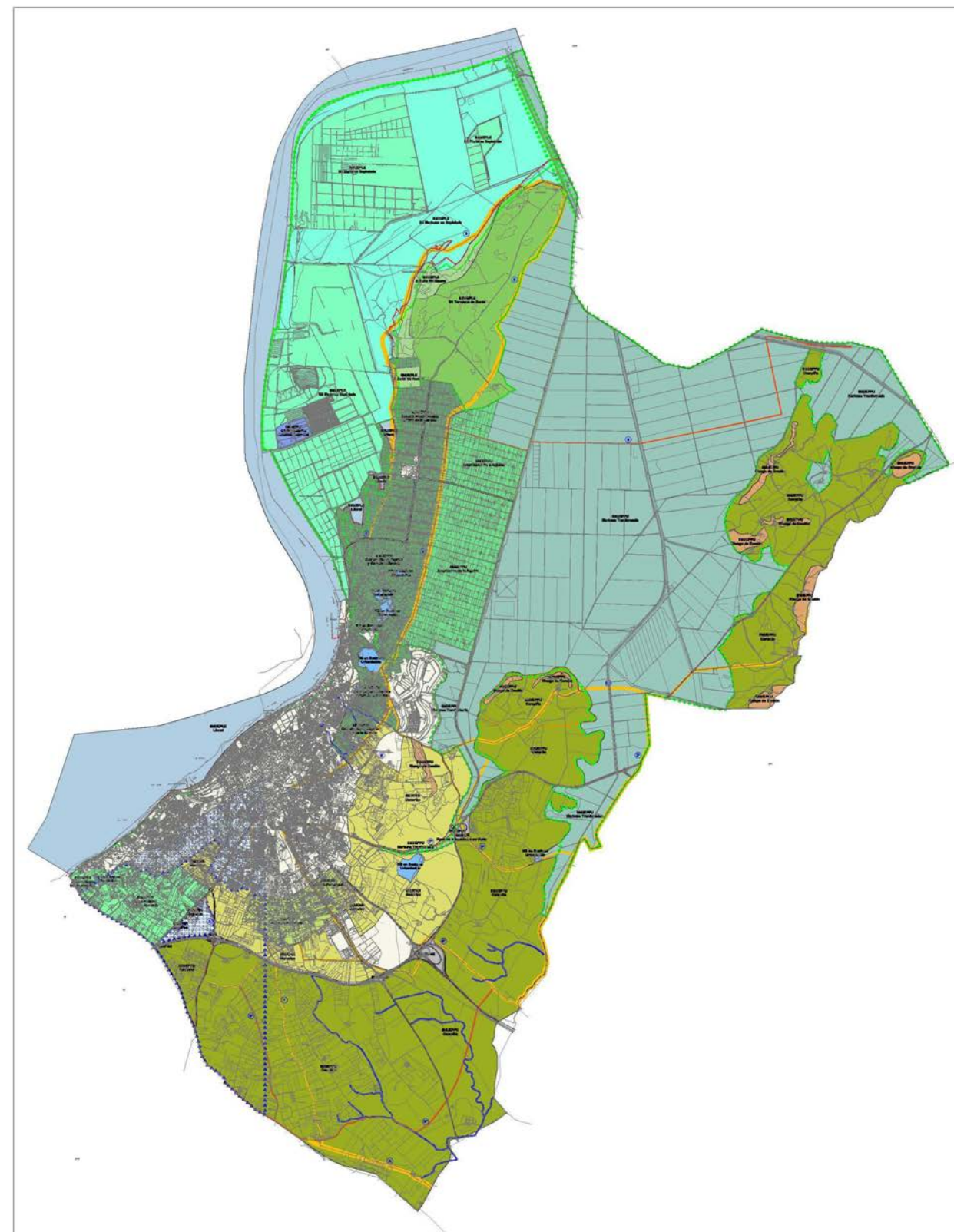
Artículo 39: deroga el artículo 13.26 de las Norma Urbanísticas PGOU vigente y en él se establecen las normas de aplicación en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Campiña. *En esta categoría de suelo se ha suprimido como uso característico la vivienda familiar agraria.*

Artículo 40: deroga el artículo 13.27 de las Norma Urbanísticas PGOU vigente y en él se establecen las normas de aplicación en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Colonia de Monté Algaida y Veta de la Serrana. *En esta categoría de suelo se ha suprimido como uso característico la vivienda familiar agraria y el uso residencial ligado al mantenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras territoriales.*

Artículo 41: Deroga el artículo 13.28 de las Norma Urbanísticas PGOU vigente y en él se establecen las normas de aplicación en los Suelos No urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Ampliación de la Algaida.

Artículo 42: Deroga el artículo 13.29 de las Norma Urbanísticas PGOU vigente y en él se establecen las normas de aplicación en los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística Zona Regable de la Costa Noroeste. *En esta categoría de suelo se ha suprimido como uso característico la vivienda familiar agraria y el uso residencial ligado al mantenimiento de las obras públicas y de las infraestructuras.*

Artículos 43, 44 y 45: Para los Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: Marismas Transformadas, Elevado Riesgo de Erosión y Cauces y Acuíferos, se remite a los artículos 13.30, 13.31 y 13.32 del PGOU que siguen vigentes.



CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE SEGÚN LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU A LA LOUA

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		9 / 13		

2.2 Determinaciones de protección establecidas por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa Noroeste.

Mediante el Decreto 95/2011, de 19 de abril, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía aprobó, para los municipios de Chipiona, Rota, Sanlúcar y Trebujena, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste de la Provincia de Cádiz, el cuál fue publicado en el BOJA nº 97, de 19 de mayo.

Según la Memoria del POT, el dinamismo de los últimos años de la Costa Noroeste de Cádiz está vinculado a la actividad vacacional, la expansión del sector turístico, el incremento de la agricultura intensiva y la mejora del viñedo. El principal objetivo de plan es el de favorecer el proceso de crecimiento económico, estableciendo las determinaciones de orden estructural que permitan resolver los problemas generados y garantizar la conservación de los recursos naturales. En base a ello, enuncia el siguiente grupo de objetivos:

1. Integrar ordenadamente la Costa Noroeste en el sistema urbano de la Bahía de Cádiz y Jerez de la Frontera y mejorar su articulación interna.
2. Reforzar y articular el espacio turístico.
3. Ordenar territorialmente el complejo productivo de la agricultura y compatibilizarlo con el desarrollo urbano-turístico.
4. Poner en valor los espacios marismos y proteger el litoral.

La estrategia de ordenación territorial se basa en lo siguiente:

- a) La integración del ámbito en el marco de la Bahía de Cádiz y la mejora de su posición relativa en Andalucía mediante su inserción en los grandes ejes viarios y en los modos colectivos ferroviario y aeroportuario.
- b) La apuesta por el desarrollo en red de su sistema urbano, propiciando que la distribución de las dotaciones públicas de carácter supramunicipal se efectúe de forma equilibrada entre los distintos núcleos de forma que se optimice la accesibilidad y la movilidad.
- c) La contribución a la ordenación urbanística de los diseminados y parcelaciones urbanísticas mediante la adopción de criterios que permitan a los municipios su resolución a través del planeamiento urbanístico, reduciendo los efectos perniciosos sobre el medio ambiente.
- d) La potenciación del uso turístico, tratando de contribuir a la mejora de la calidad de la oferta turística e incrementar la presencia de los alojamientos reglados y de las actividades recreativas complementarias.
- e) El fortalecimiento del sector agrícola, mediante las acciones de orden territorial que permitan reducir los conflictos por el uso del suelo con otras actividades y la localización ordenada de las actividades de transformación.
- f) La contribución a la recalificación del eje litoral, que permita un desarrollo más ordenado del mismo, favoreciendo su acceso, esponjamiento y la dotación de los equipamientos necesarios para su mejor uso y disfrute.
- g) La valorización y protección del patrimonio territorial, mediante las medidas que permitan su conservación y a la vez lo pongan en valor y uso a favor de la población del ámbito, del fortalecimiento de su identidad territorial y como recurso que contribuya al desarrollo socioeconómico.

El desarrollo de la vivienda diseminada en el Suelo No Urbanizable, se aborda por el POT en el apartado "La Ordenación Territorial del Sistema de Asentamientos de la Franja Costera", incluido en el apartado 3 de la Memoria de Ordenación. A fin de establecer las bases territoriales para la resolución de los conflictos que se describen en dicho apartado, el POT establece las siguientes propuestas de actuación:

1. Evitar la conurbación del eje litoral y conformar una red de espacios libres que permita el esponjamiento de la franja costera.

Para ello, se propone utilizar los instrumentos que proporciona la normativa vigente, el aprovechamiento de los recursos ambientales y su reconocimiento a través de una red de itinerarios recreativos. Se expone asimismo la necesidad de configurar el corredor litoral, con una anchura de 200 m a partir del Dominio Público Marítimo Terrestre.

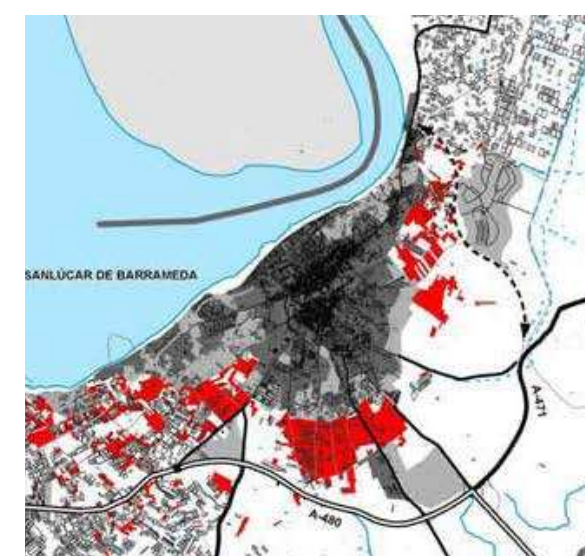
2. Establecer criterios y condiciones territoriales a los instrumentos de planeamiento urbanístico, para la ampliación del sistema de asentamientos sobre suelos en los que existen edificaciones o parcelaciones irregulares.

Para ello, se establece la necesidad de proceder a la reconducción a la legalidad de los suelos ocupados por viviendas irregulares. A estos efectos, el POT determina la obligación de incorporar al planeamiento un programa de actuación municipal sobre el suelo no urbanizable, en el que a partir de un diagnóstico previo, se realice un inventario que permita establecer aquellas áreas cuya integración es prioritaria y posible en el horizonte del Plan General. El POT determina además criterios y condicionantes para la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. Ordenar el asentamiento de Monte Algaida. (Ver apartado 3.2 de esta Memoria).
4. Contribuir a la formación de patrimonios públicos de suelo con destino preferente a vivienda protegida.

Para afrontar las necesidades de vivienda destinadas a los sectores de población con más bajos ingresos, se plantea un Área de Oportunidad para uso residencial en el ámbito del Hornillo y la Atalaya, que tiene por objeto garantizar una oferta de suelo adecuada con destino a la construcción de viviendas de protección oficial.

5. Controlar los procesos de extensión del crecimiento urbano residencial en la Zona Regable.



EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Respecto a la normativa, el POT establece una serie de determinaciones que resultan de interés para este documento, por lo que afectan al suelo no urbanizable y a los asentamientos y al hábitat rural diseminado:

Artículo 14: establece las directrices para la ampliación del sistema de asentamientos.

Artículo 15: establece directrices y recomendaciones relativas al inventario de edificaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 17: establece las directrices para el planeamiento urbanístico, en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en el suelo no urbanizable.

Artículo 29: sobre el sistema comarcal de espacios libres.

Artículo 30: sobre el Corredor Litoral.

Artículo 33: sobre los itinerarios recreativos.

Artículo 38: establece las determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos.

Artículo 42: regula la incorporación de las Áreas de Oportunidad.

Artículo 48: establece las directrices para la ordenación de Extensión de Monte Algaida.

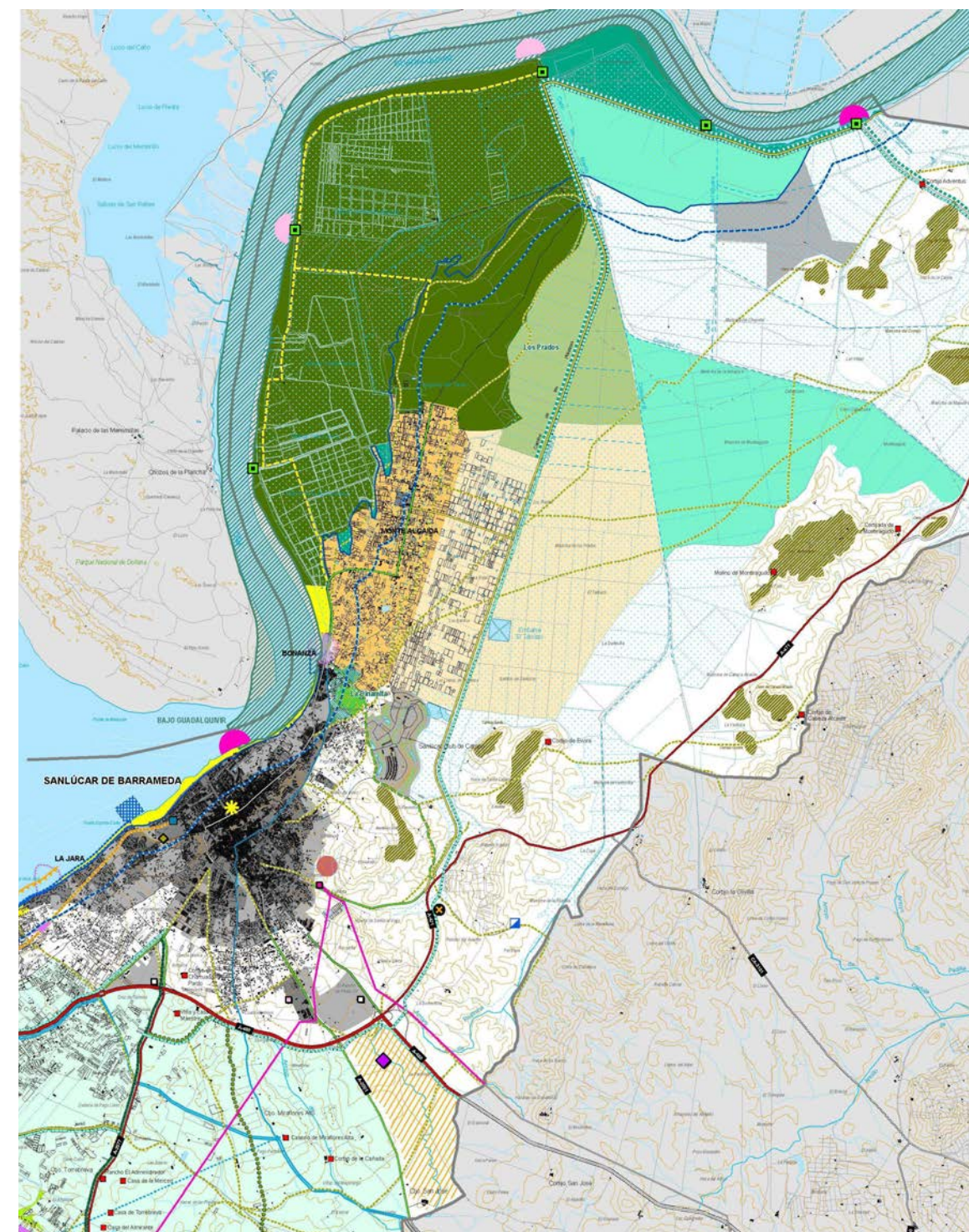
Artículo 49: establece las directrices sobre el Hábitat Rural Diseminado.

Artículo 50: establece las determinaciones y directrices para la Zona Regable de la Costa Noroeste.

Artículos 53 y siguientes: establecen las determinaciones para las Zonas de Especial Protección Ambiental y Territorial.

Artículo 64: establece las condiciones de prevención de riesgos naturales en las actuaciones de transformación de suelo.

En el Plano de identificación y delimitación de los asentamientos que forma parte del presente documento, conforme al apartado 2.b) de la Norma 1ª de la Normativa Directora para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, además de la delimitación de las diferentes categorías establecidas para el suelo no urbanizable por el vigente PGOU, según el documento Adaptado a la LOUA, se han incorporado las determinaciones de protección establecidas por el POTCNC, e indicadas en el Plano de Ordenación de dicho documento (zonas de especial protección, zonas de interés territorial, zona de influencia del litoral, suelos con riesgos de erosión, dotaciones, etc.).



PLANO DE ORDENACIÓN DEL POT DE LA COSTA NOROESTE DE CÁDIZ

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402612		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		11 / 13		

3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

3.1 Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos.

Es el objeto de este apartado definir para el municipio de Sanlúcar de Barrameda los criterios adoptados para la delimitación de los asentamientos urbanísticos en su contexto territorial, partiendo del análisis del grado actual de ocupación del Suelo No Urbanizable.

El artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos urbanísticos como "ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la LOUA".

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

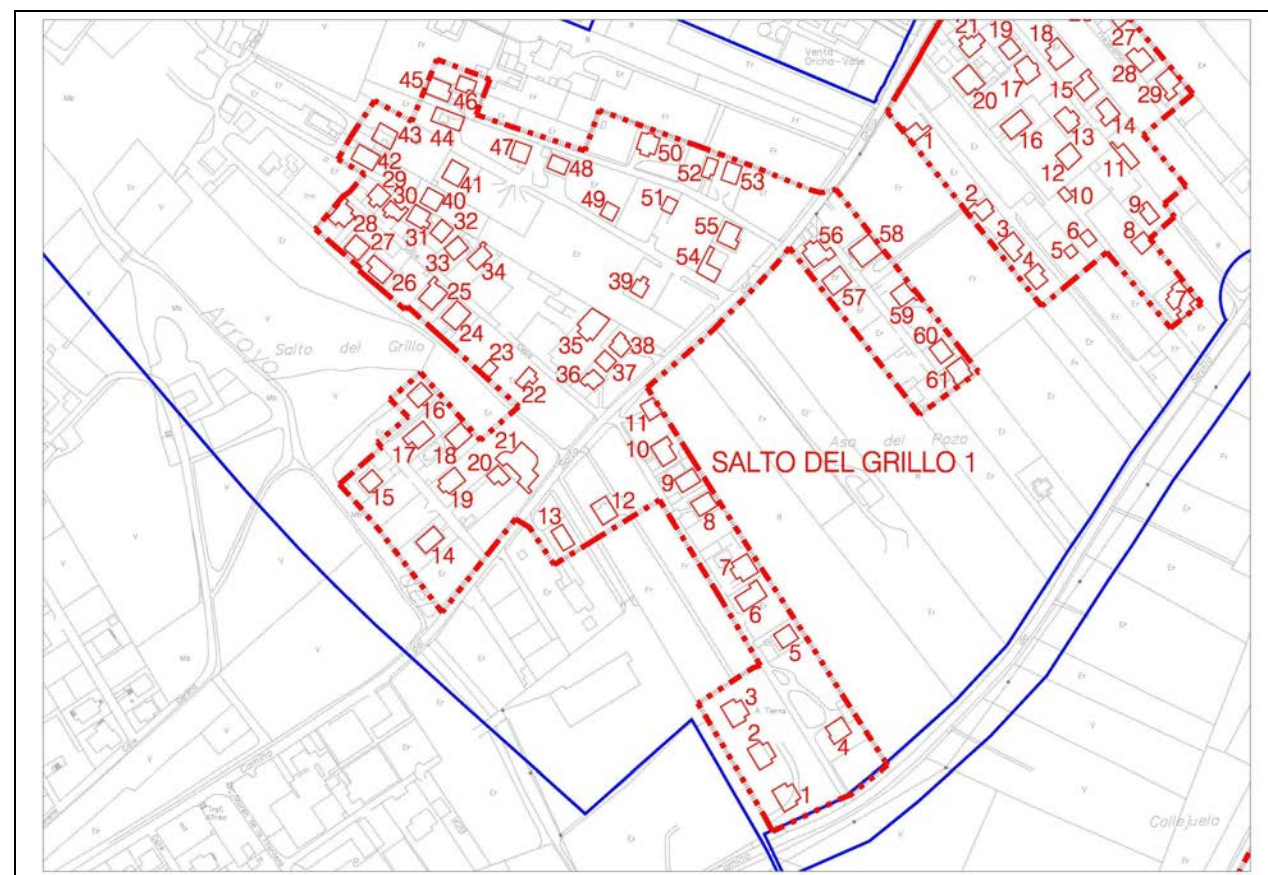
Partiendo de los criterios recogidos en la Norma 3ª de la Normativa Directora formulada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, se establecen los siguientes condiciones y parámetros que deben cumplir los asentamientos urbanísticos:

1. Deben estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí, debiendo tenerse en cuenta la densidad edificatoria (nº de edificaciones por hectárea), para considerar un grado de proximidad lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. Para el caso de Sanlúcar, en el que el uso predominante de la mayoría de las agrupaciones de edificaciones es el residencial, se ha estudiado la densidad de viviendas (viv/Ha) en cada una de ellas para determinar la densidad media en el municipio, a partir de la cual se considerará que se dan las condiciones para que dichas agrupaciones sean consideradas como asentamientos urbanísticos.
2. Deben tener estructura urbana, o presentar aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. Esta condición no se da en la mayoría de las agrupaciones de edificaciones del municipio, ya que nos encontramos con un espacio complejo, con multitud de usos, viarios rurales no adecuados para el uso urbano e infraestructuras insuficientes, fruto de un desarrollo caótico de parcelaciones urbanísticas y de viviendas aisladas que conviven con viñedos, naves e invernaderos.
3. Deben generar actividades urbanas, y en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes, cuestión que viene marcada por la dimensión que alcanza cada una de las agrupaciones delimitadas, partiendo de una población mínima cuando el uso predominante es el residencial.

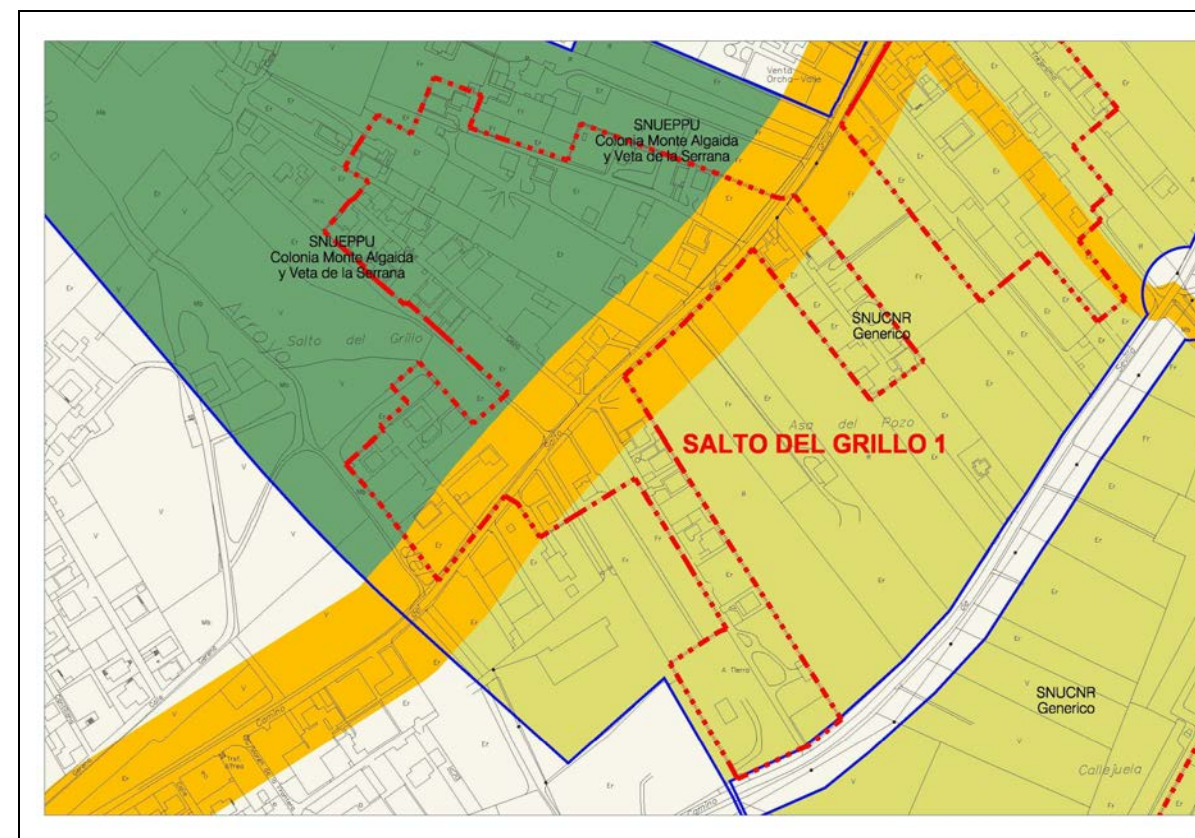
Para la determinación de los parámetros mínimos exigibles en el municipio de Sanlúcar de Barrameda se ha procedido al análisis de las agrupaciones de edificaciones próximas entre sí existentes en el Suelo No Urbanizable, estudiando en principio dichas agrupaciones con carácter aislado, según se recoge en el siguiente cuadro, donde se indica su superficie, número de edificaciones, número de habitantes y la densidad media:

AGRUPACIÓN	SUP. (m ²)	SUP. (Ha)	Nº VIV.	Nº PARC. CATASTRO	Nº HABITANTES	DENSIDAD (viv/Ha)
SALTO DE GRILLO 1	69.033,16	6,90	61	19	146	8,84
SALTO DE GRILLO 2	26.356,07	2,63	29	9	70	11,03
SAN JERONIMO 1	40.002,00	4,00	46	26	110	11,50
SAN JERONIMO 2	15.678,89	1,56	14	9	34	8,97
SAN JERONIMO 3	7.983,79	0,79	10	1	24	12,66
SAN JERONIMO 4	8.765,57	0,87	12	5	29	13,79
SAN JERONIMO 5	13.672,57	1,36	22	9	53	16,18
SAN JERONIMO 6	26.979,52	2,69	31	21	74	11,52
CALLEJUELA 1	39.875,88	3,98	29	10	70	7,29
CALLEJUELA 2	65.670,23	6,56	57	11	137	8,69
CALLEJUELA 3	9.583,33	0,95	11	3	26	11,58
CORTIJILLO 1	43.995,57	4,39	29	13	70	6,61
CORTIJILLO 2	24.827,57	2,48	25	10	60	10,08
CORTIJILLO 3	65.711,25	6,57	65	13	156	9,89
CORTIJILLO 4	7.511,37	0,75	10	3	24	13,33
MAJADILLAS 1	13.178,84	1,31	17	4	41	12,98
MAJADILLAS 2	15.114,11	1,51	22	7	53	14,57
MAJADILLAS 3	47.985,12	4,79	52	23	125	10,86
MAJADILLAS 4	40.872,84	4,08	47	19	113	11,52
MAJADILLAS 5	19.930,00	1,99	21	8	50	10,55
MAJADILLAS 6	21.178,16	2,11	30	15	72	14,22
LAS MINAS 1	25.257,87	2,52	26	11	62	10,32
LAS MINAS 2	42.505,56	4,25	45	24	108	10,59
LAS MINAS 3	74.574,37	7,45	77	33	185	10,34
LAS MINAS 4	33.367,69	3,33	34	23	82	10,21
LAS MINAS 5	16.723,60	1,67	13	3	31	7,78
LAS MINAS 6	56.311,31	5,63	61	21	146	10,83
LAS MINAS 7	20.924,98	2,09	17	8	41	8,13
ROMPESERONES 1	76.643,79	7,66	66	17	158	8,62
ROMPESERONES 2	15.518,56	1,55	22	3	53	14,19
ROMPESERONES 3	28.221,40	2,82	29	13	70	10,28
LA JARA 1	151.143,98	15,11	91	30	218	6,02
LA JARA 2	19.120,30	1,91	21	6	50	10,99
LA JARA 3	8.857,42	0,88	12	5	29	13,64
LA JARA 4	7.607,64	0,76	8	2	19	10,53
LA JARA 5	11.628,66	1,16	10	4	24	8,62
LA JARA 6	12.775,13	1,27	12	5	29	9,45
LA JARA 7	12.332,46	1,23	18	5	43	14,63
MADRE DEL AGUA	90.285,26	9,02	66	6	158	7,32

10.238.5.5 / 1369731103402612	12 / 13
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	FECHA FIRMA
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 11:11:58
28/05/2013 10:41:18	CERT. EXPEDIDO
04/01/2011	20/06/2012
04/01/2014	CERT. CADUCIDAD
28/05/2013 11:11:58	20/06/2015
FECHA Y HORA	
PÁGINA	



SALTO DEL GRILLO 1	
Situación. Pago	Salto del Grillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	69.033,16 m ² / 6,90 Ha
Número de viviendas	61
Número de parcelas catastrales	19
Numero de habitantes	146
Densidad media (vvda/Ha)	8,84
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana SNUCNR Genérico
Afecciones	Cañada Real Camino viejo de Sevilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUP-CO-01 y SUS CAR-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Sevilla. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



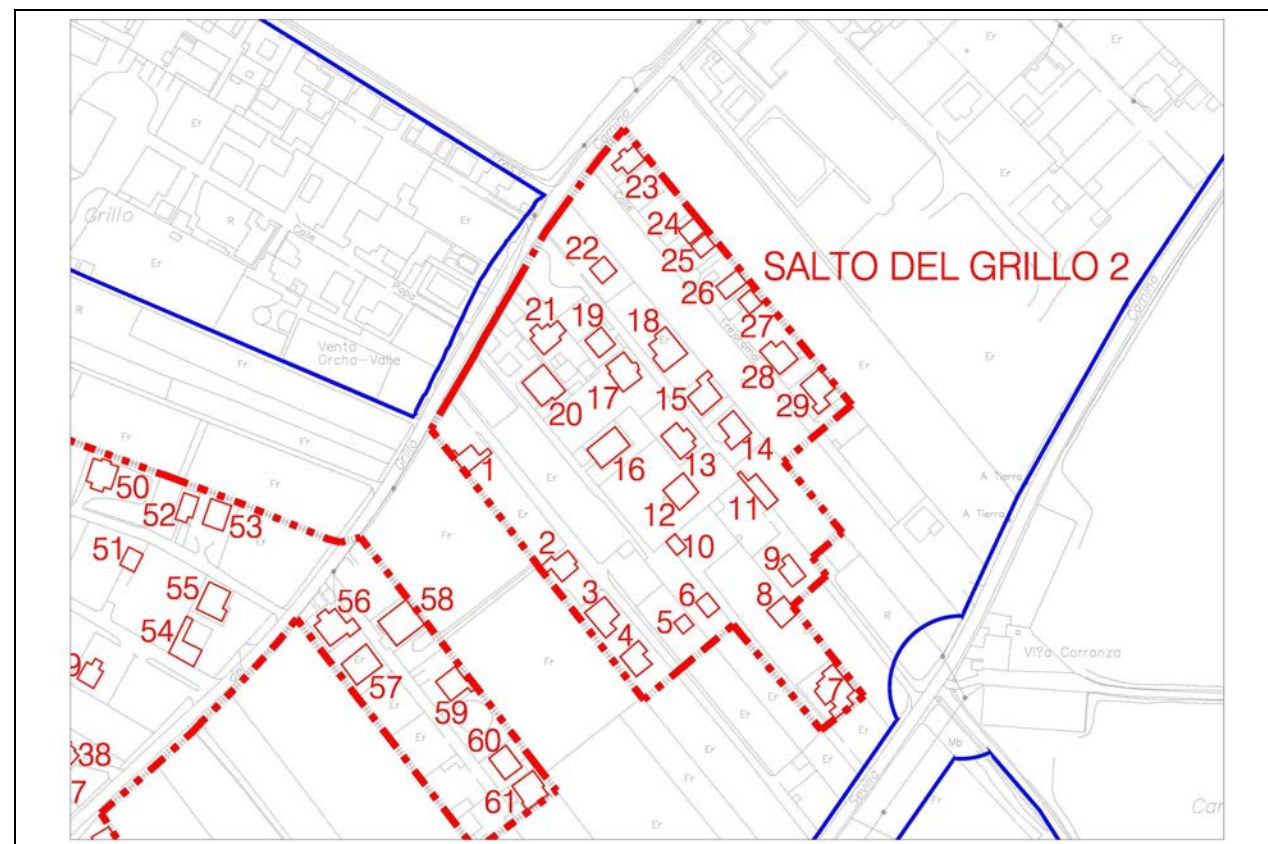
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402612

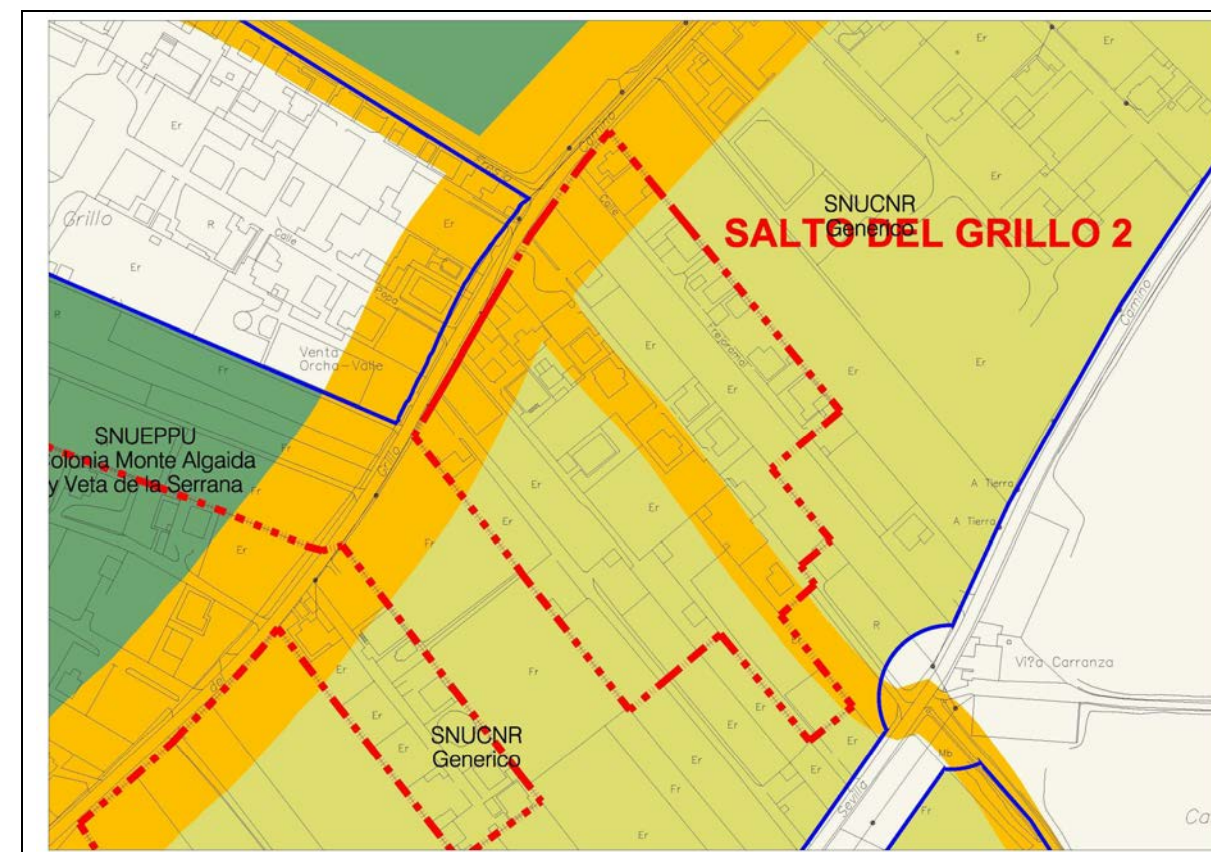
13 / 13

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



SALTO DEL GRILLO 2	
Situación. Pago	Haza del Pozo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	26.356 m ² / 2,63 Ha
Número de viviendas	29
Número de parcelas catastrales	9
Numero de habitantes	70
Densidad media (vvda/Ha)	11,03
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Cañada Real Camino viejo de Sevilla Colada del Salto del Grillo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo suelo urbano (Venta Orcha)
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Sevilla. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

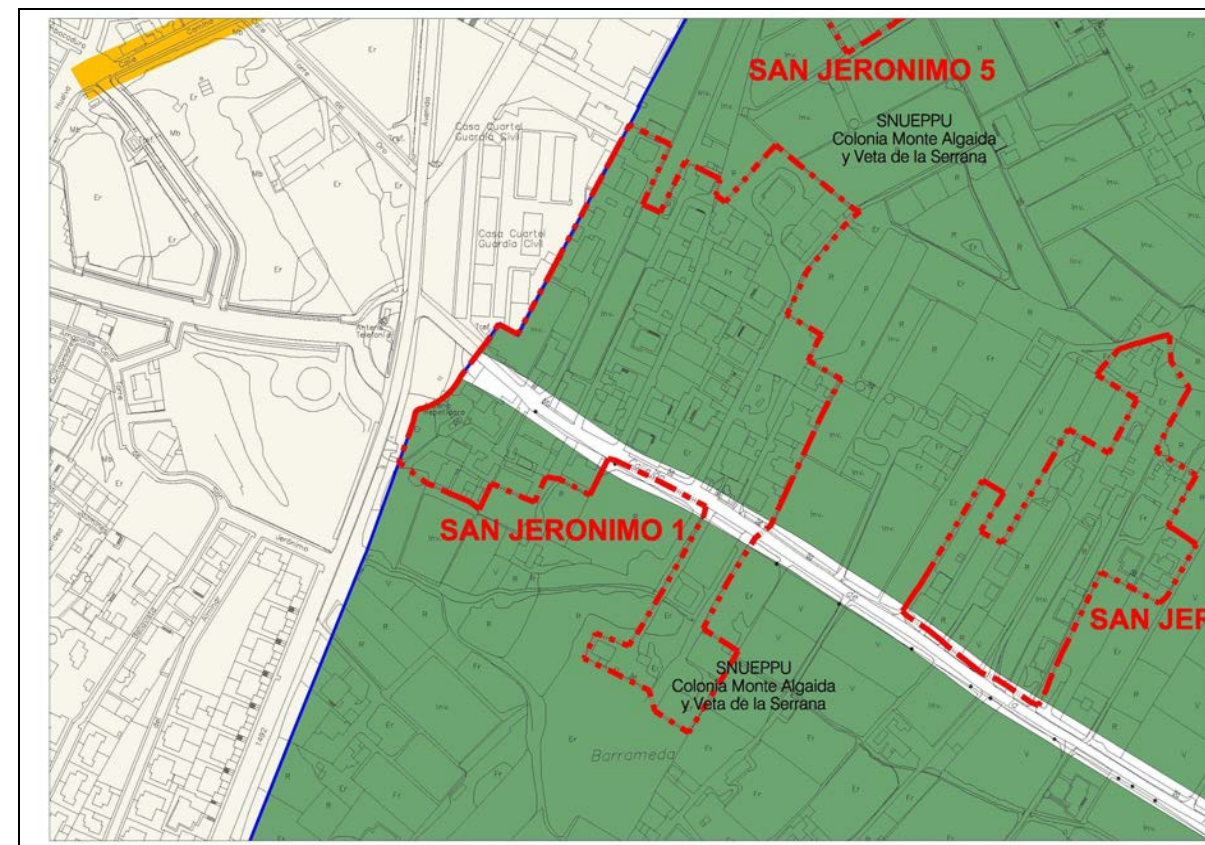
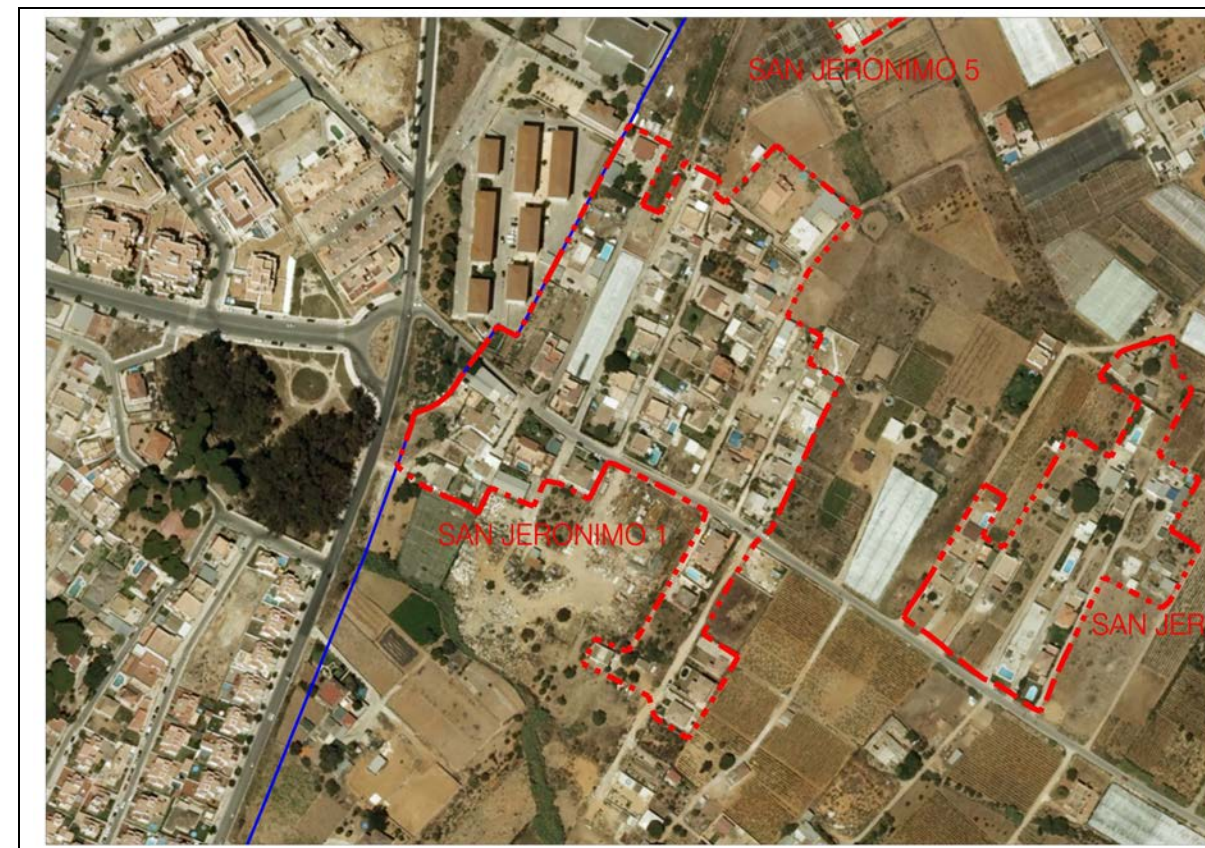
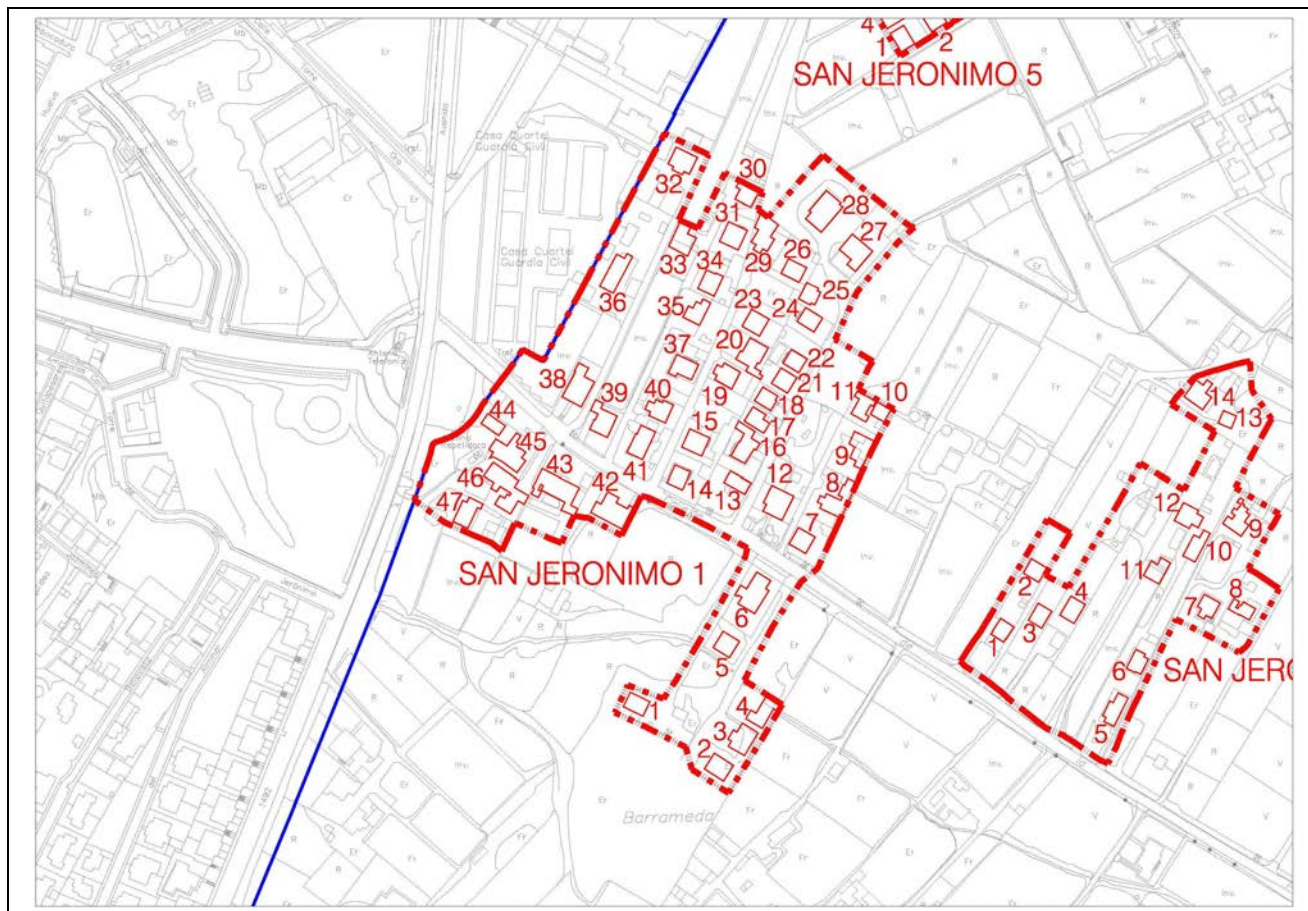


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402622

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	1 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



SAN JERONIMO 1	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	40.002,00 m ² / 4,00 Ha
Número de viviendas	46
Número de parcelas catastrales	26
Numero de habitantes	110
Densidad media (vvda/Ha)	11,50
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Arroyo de San Jerónimo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbano.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón de la Paja. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

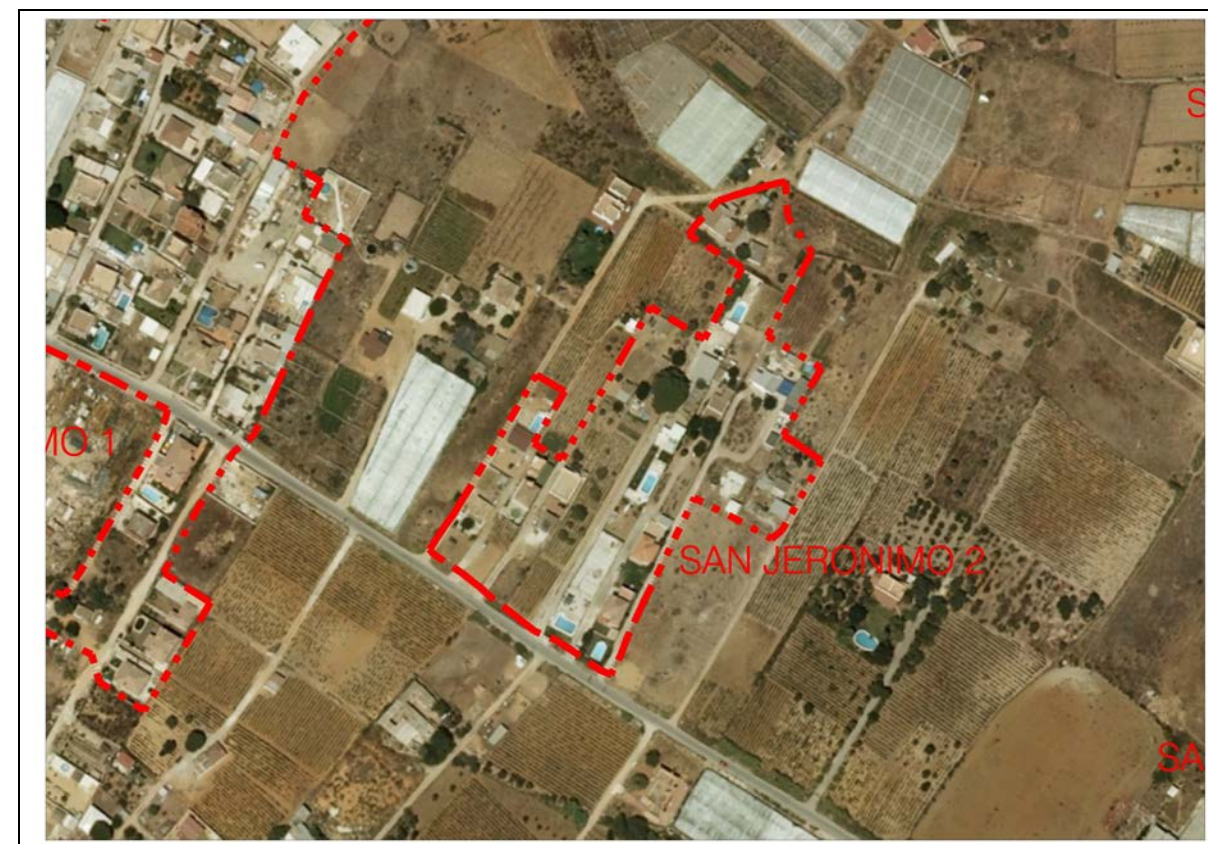
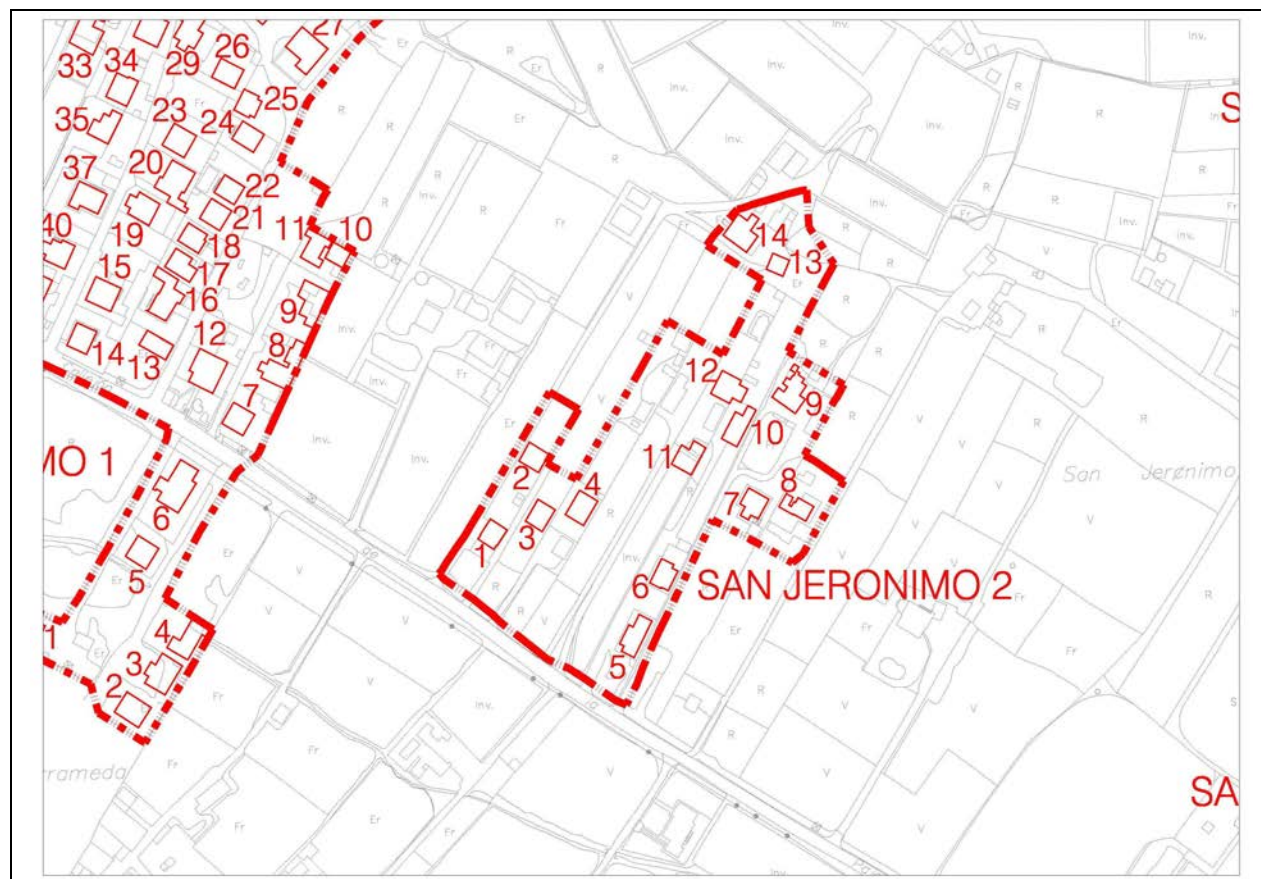
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402622

10.238.5.5 / 1369731103402622

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

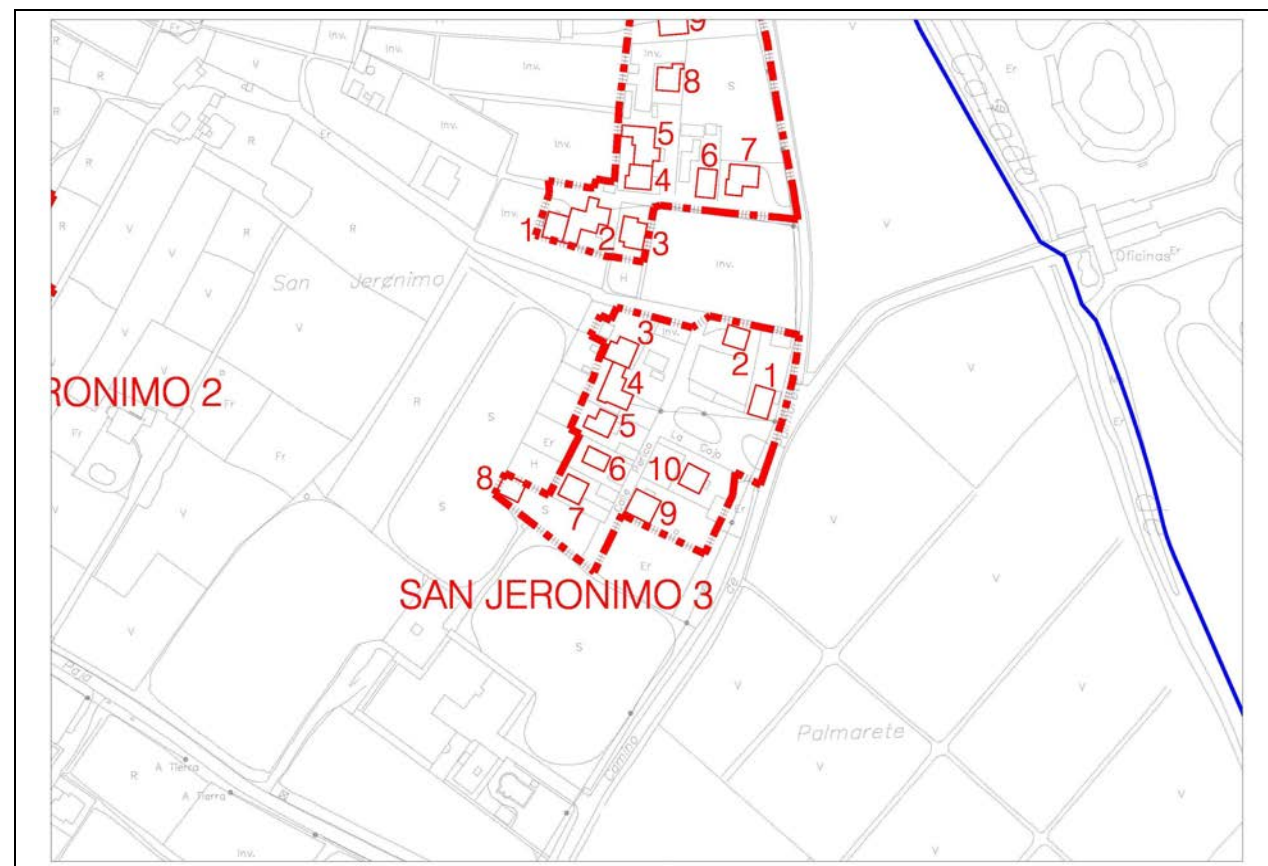


SAN JERONIMO 2	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	15.678,89 m ² / 1,56 Ha
Número de viviendas	14
Número de parcelas catastrales	9
Numero de habitantes	34
Densidad media (vvda/Ha)	8,97
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón de la Paja. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

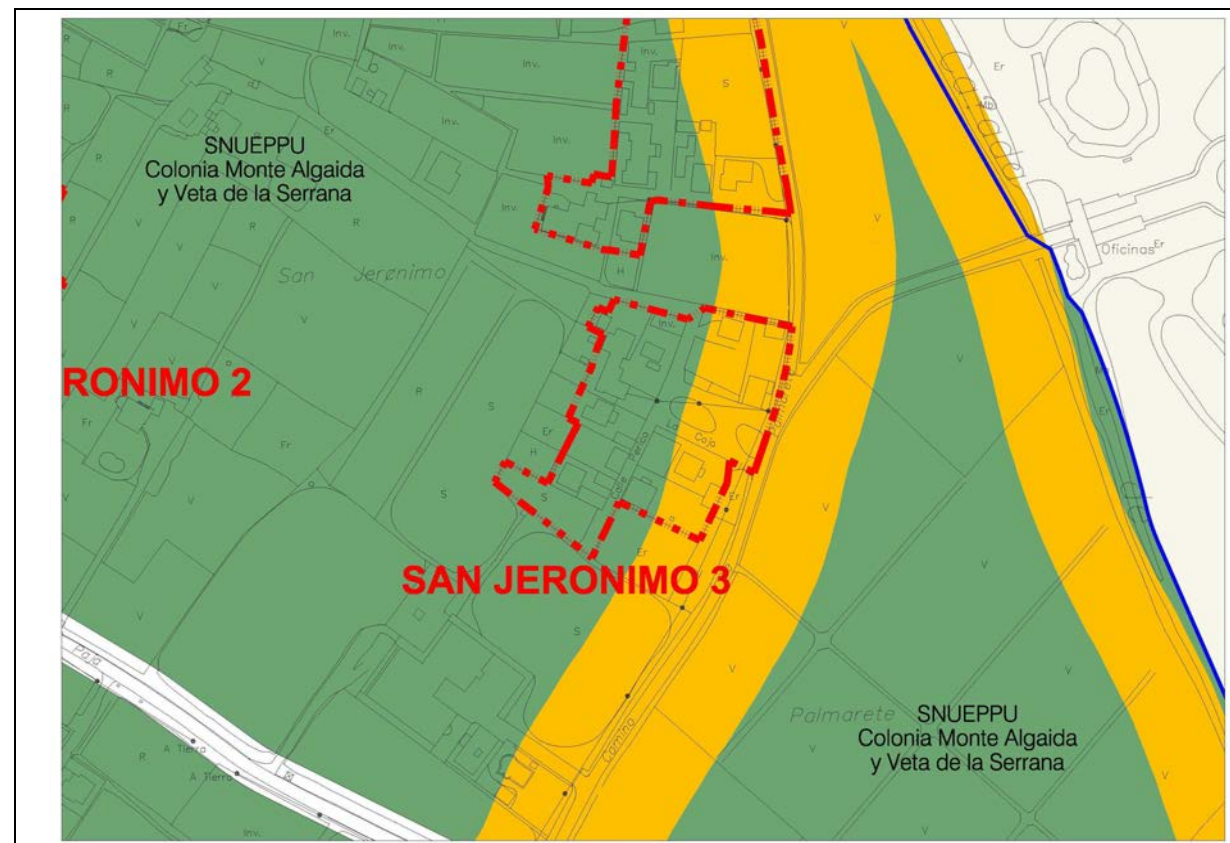
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		3 / 3		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



SAN JERONIMO 3	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	7.983,79 m ² / 0,79 Ha
Número de viviendas	10
Número de parcelas catastrales	1
Numero de habitantes	24
Densidad media (vvda/Ha)	12,66
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Cañada Real del Camino Viejo de Sevilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Palmarete, que cuenta con infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



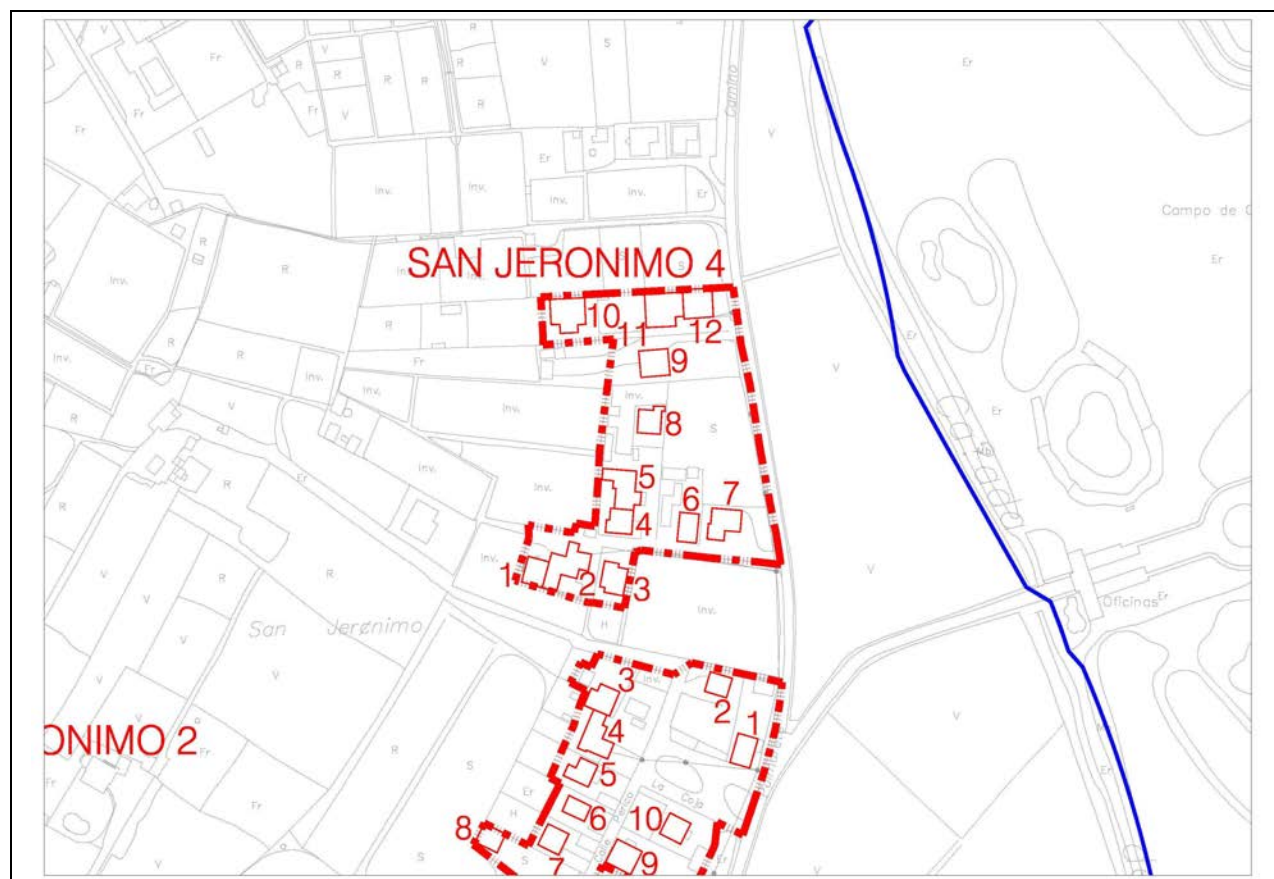
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402634

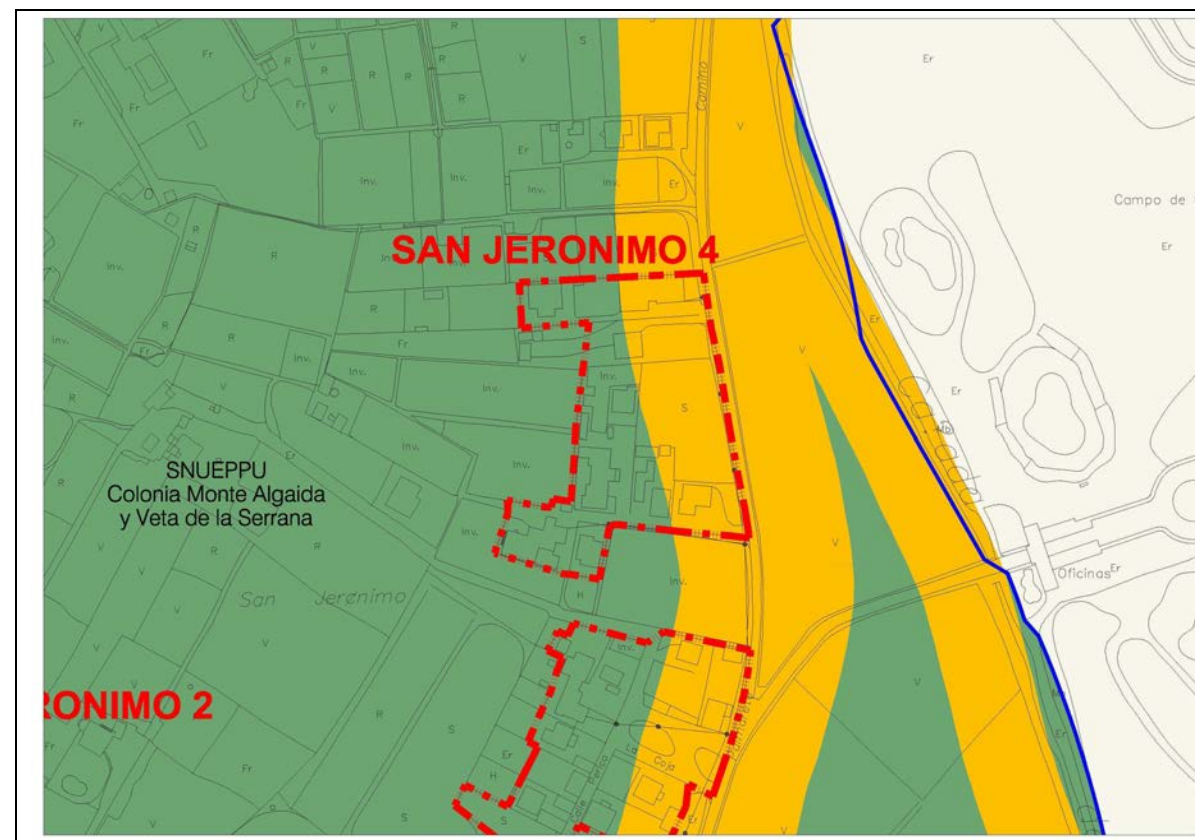
1 / 3

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



SAN JERONIMO 4	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	8.765,57 m ² / 0,87 Ha
Número de viviendas	12
Número de parcelas catastrales	5
Numero de habitantes	29
Densidad media (vvda/Ha)	13,79
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Cañada Real del Camino Viejo de Sevilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Palmarete, que cuenta con infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

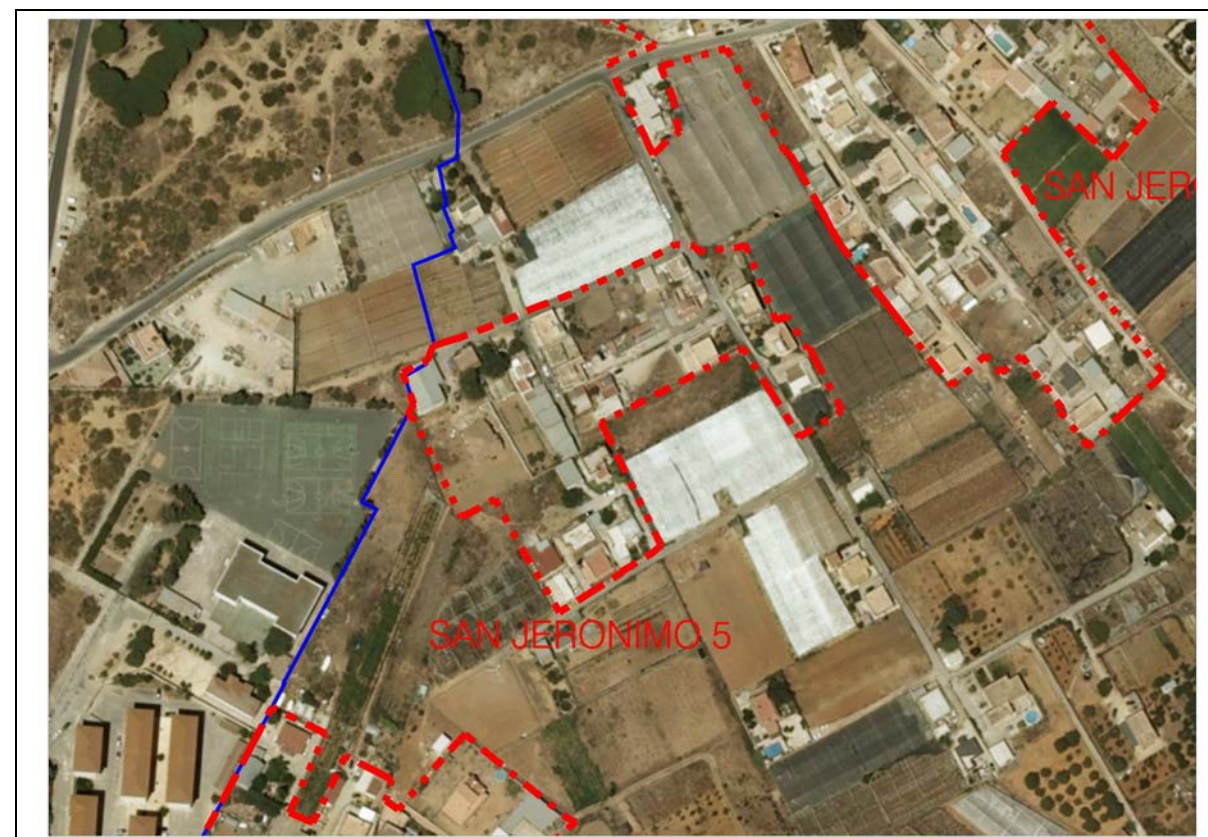
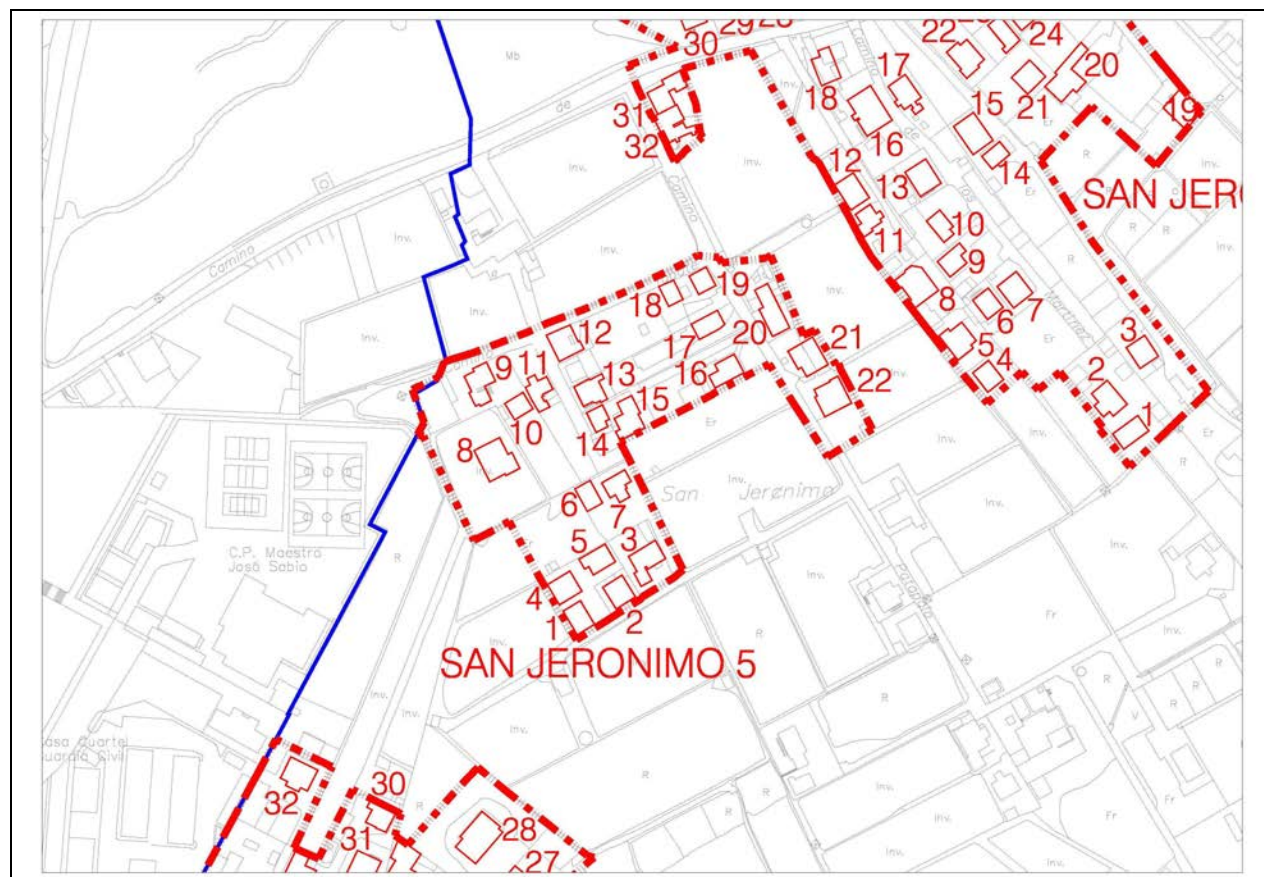


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

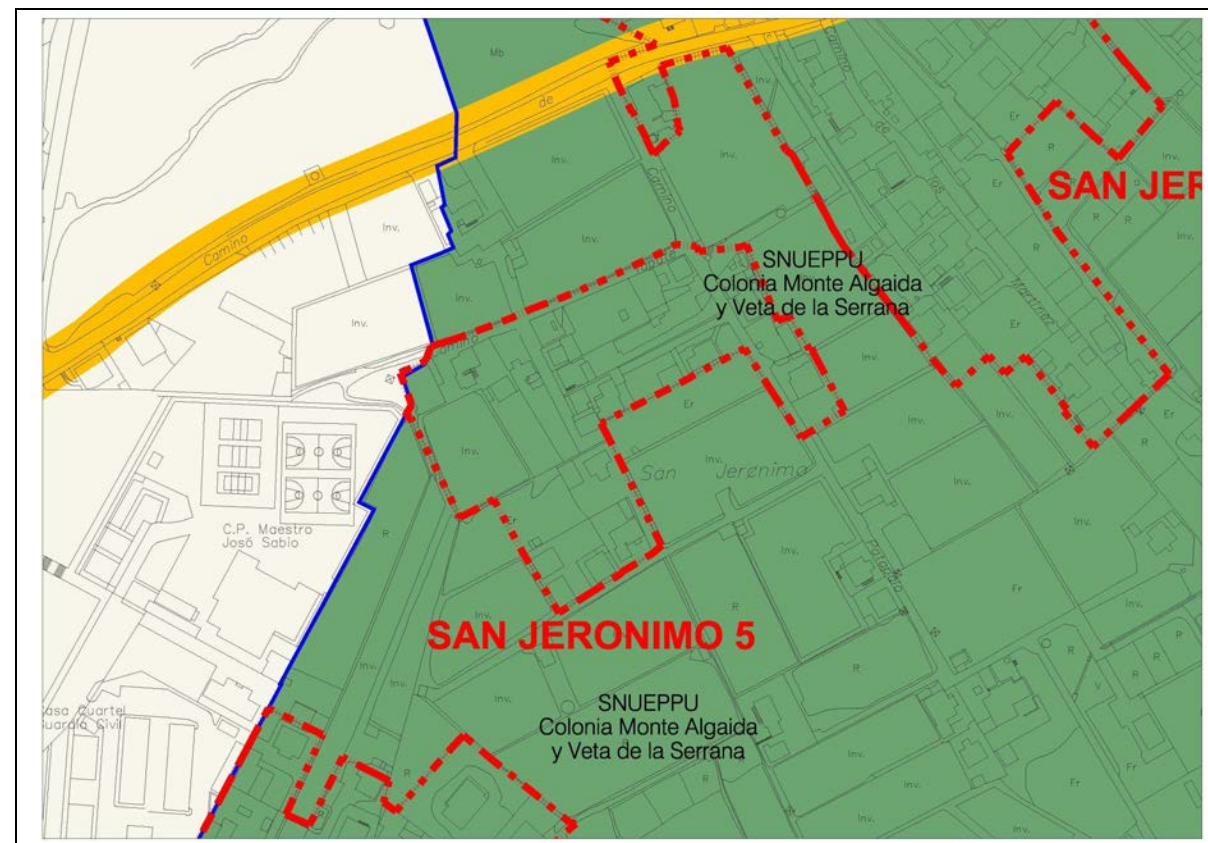
10.238.5.5 / 1369731103402634

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



SAN JERONIMO 5	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	13.672,57 m ² / 1,36 Ha
Número de viviendas	22
Número de parcelas catastrales	9
Numero de habitantes	53
Densidad media (vvda/Ha)	16,18
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Patapalo. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

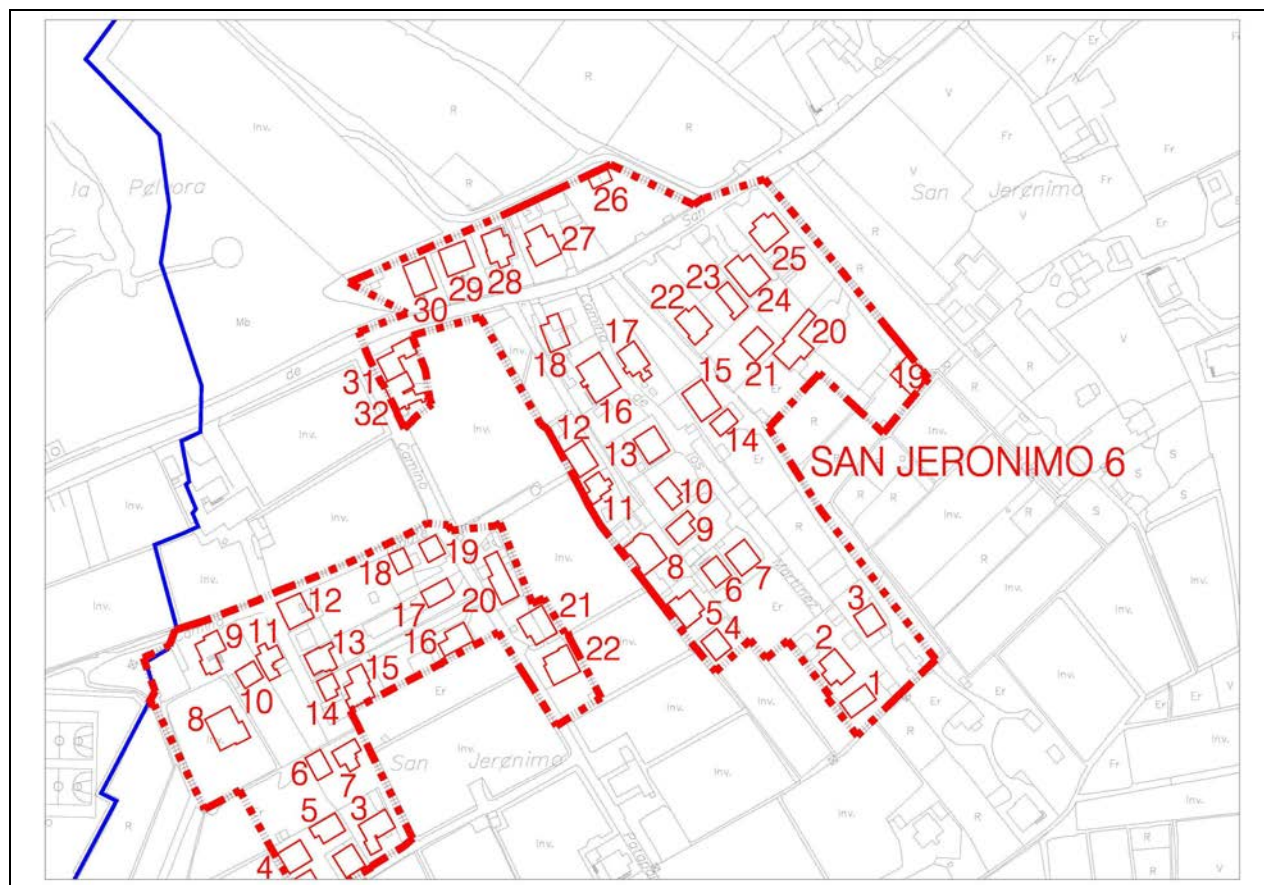


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402634

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	3 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



SAN JERONIMO 6	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	26.979,52 m ² / 2,69 Ha
Número de viviendas	31
Número de parcelas catastrales	21
Numero de habitantes	74
Densidad media (vvda/Ha)	11,52
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Colada de San Jerónimo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de San Jerónimo. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402639

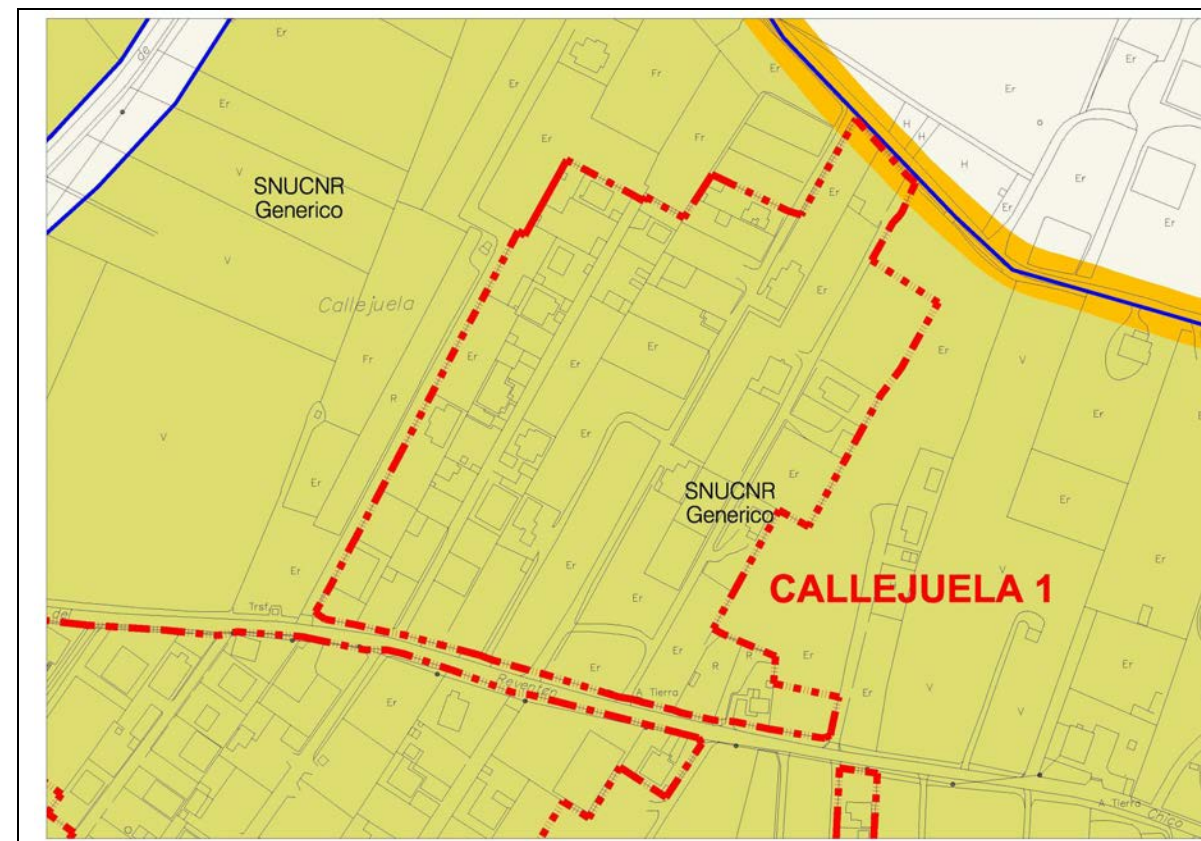
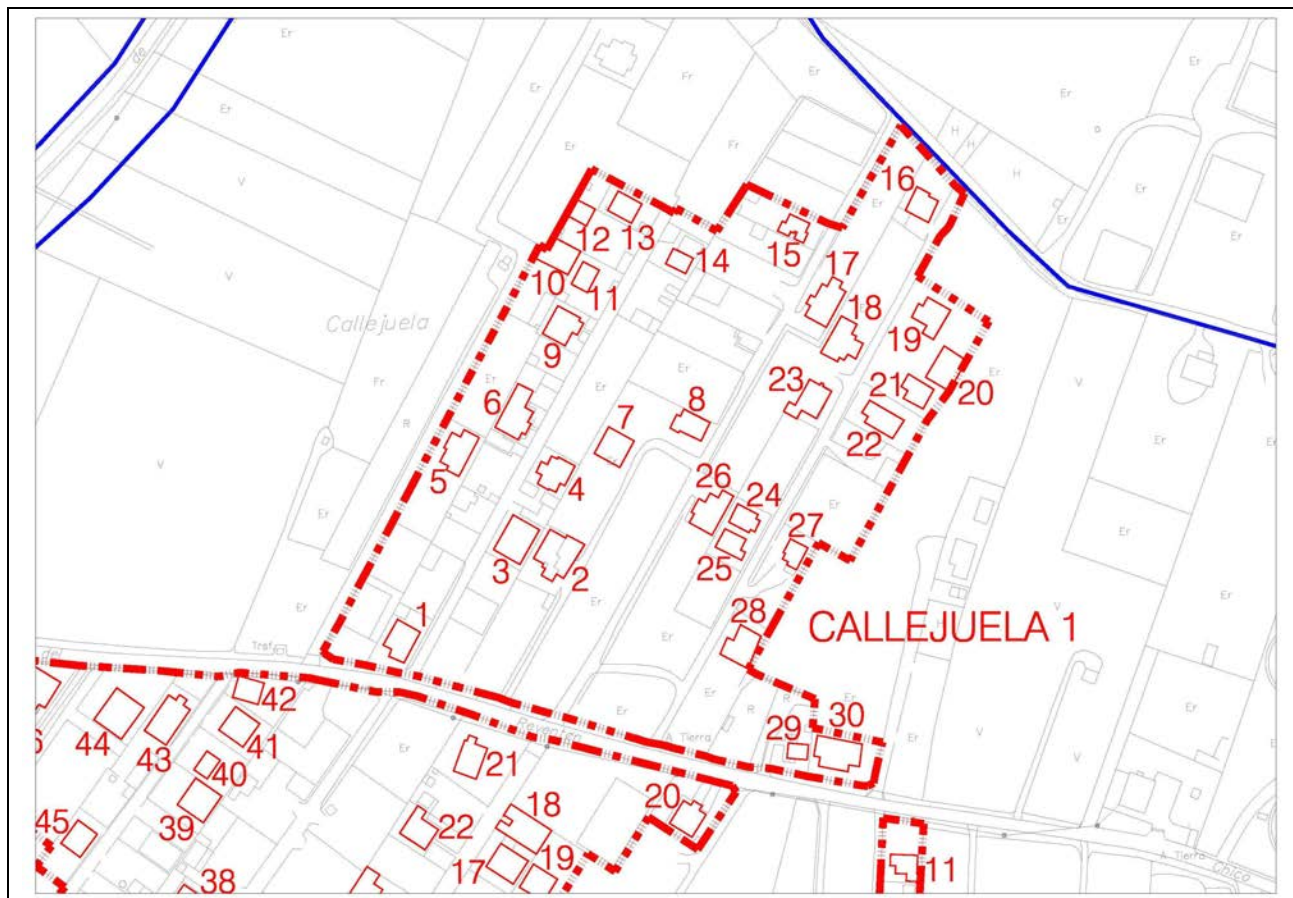
TRIRADO MARQUEZ MANUEL
 RUIZ ARANA JOSE JAVIER

FECHA FIRMA: 28/05/2013 11:11:58
 CERT. EXPEDIDO: 20/06/2012

FECHA Y HORA: 28/05/2013 11:11:58
 CERT. CADUCIDAD: 04/01/2014

PÁGINA: 1 / 3

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



CALLEJUELA 1	
Situación. Pago	Callejuela
Superficie delimitada (m ² / Ha)	39.875,88 m ² / 3,98 Ha
Número de viviendas	29
Número de parcelas catastrales	10
Numero de habitantes	70
Densidad media (vvda/Ha)	7,29
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Colada del Salto del Grillo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUS-CAR-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino del Reventón Chico y de la Colada del Salto del Grillo. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

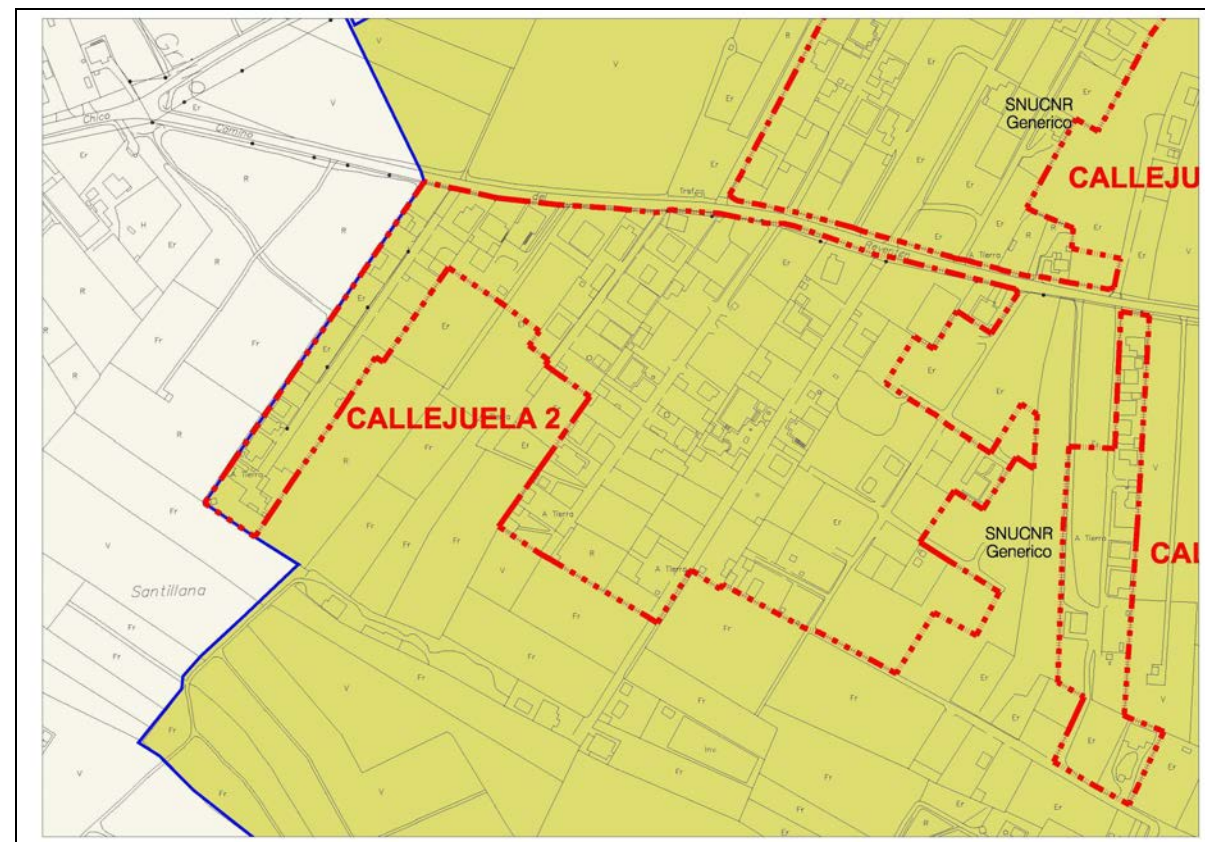
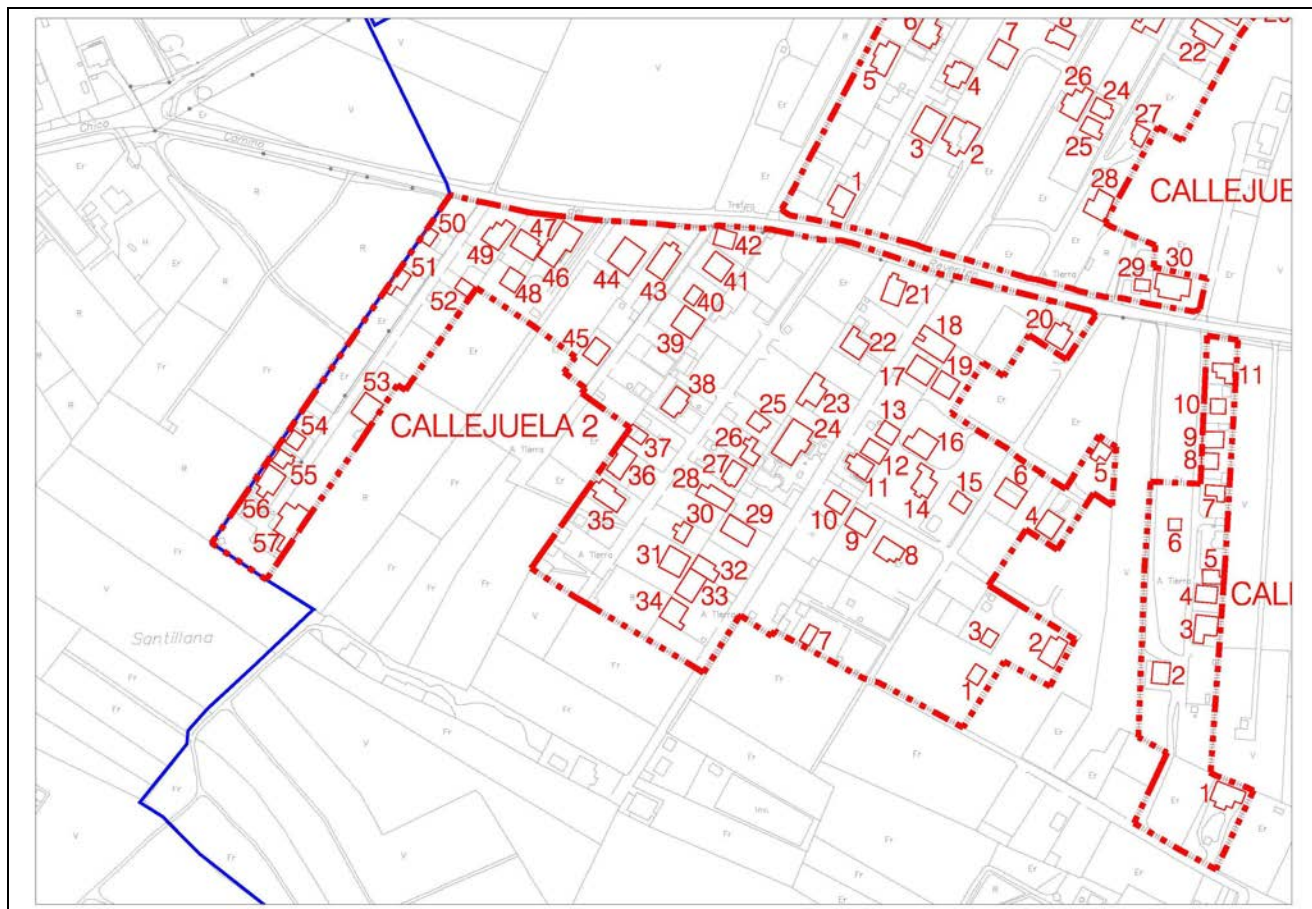
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/firma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402639

2 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

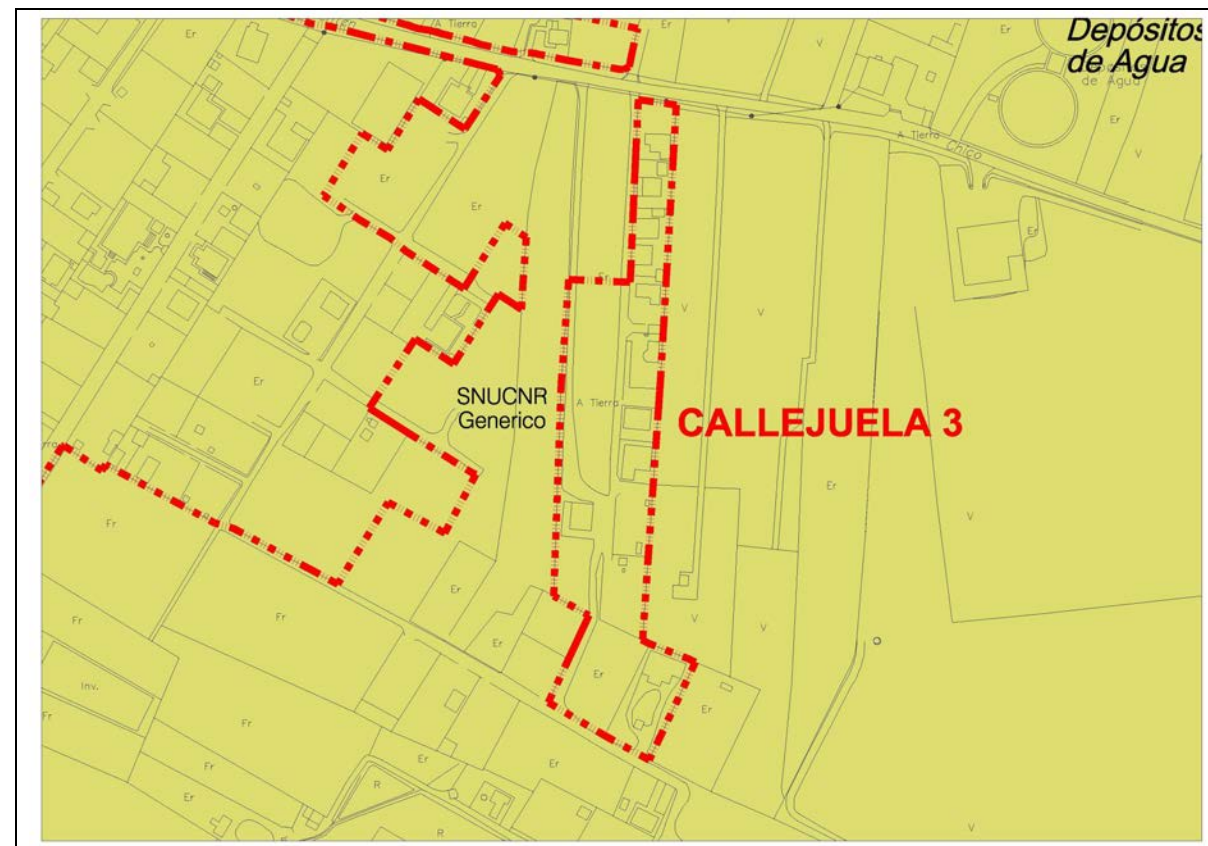
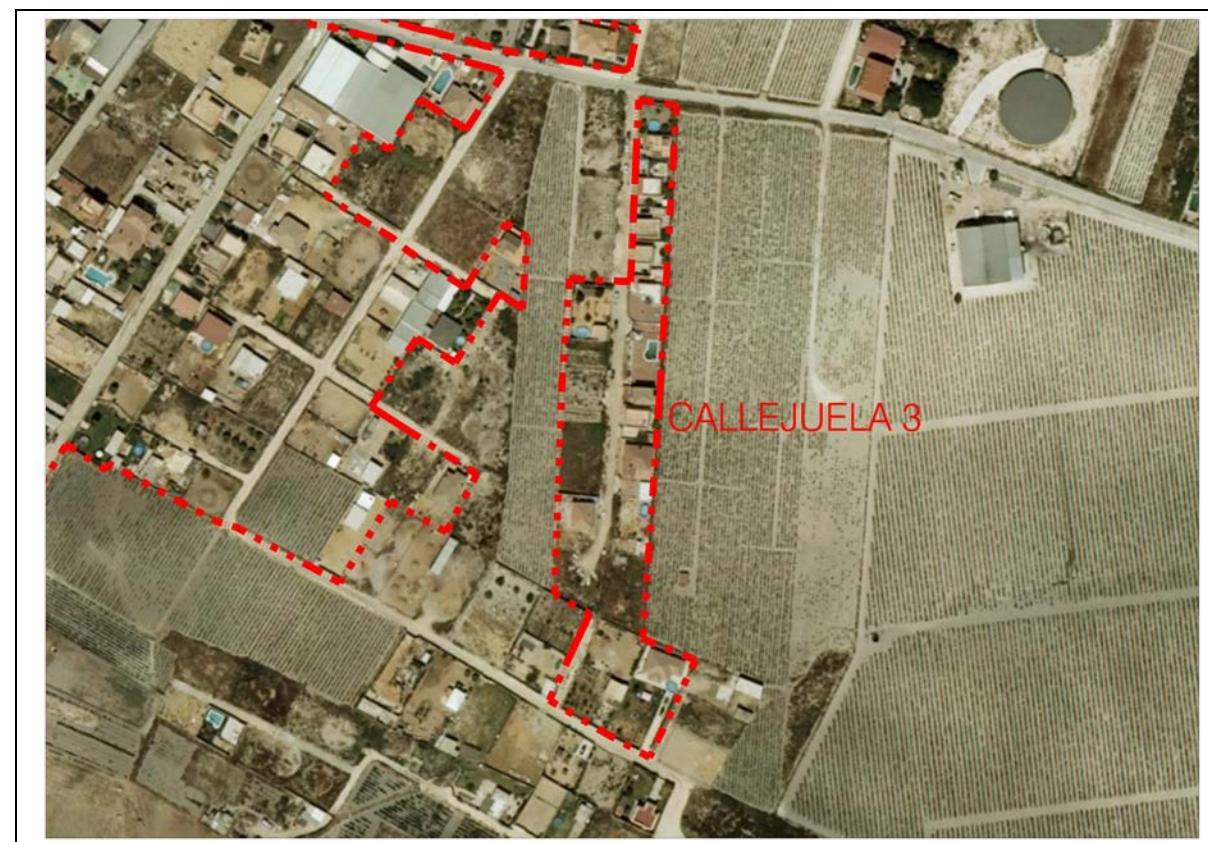
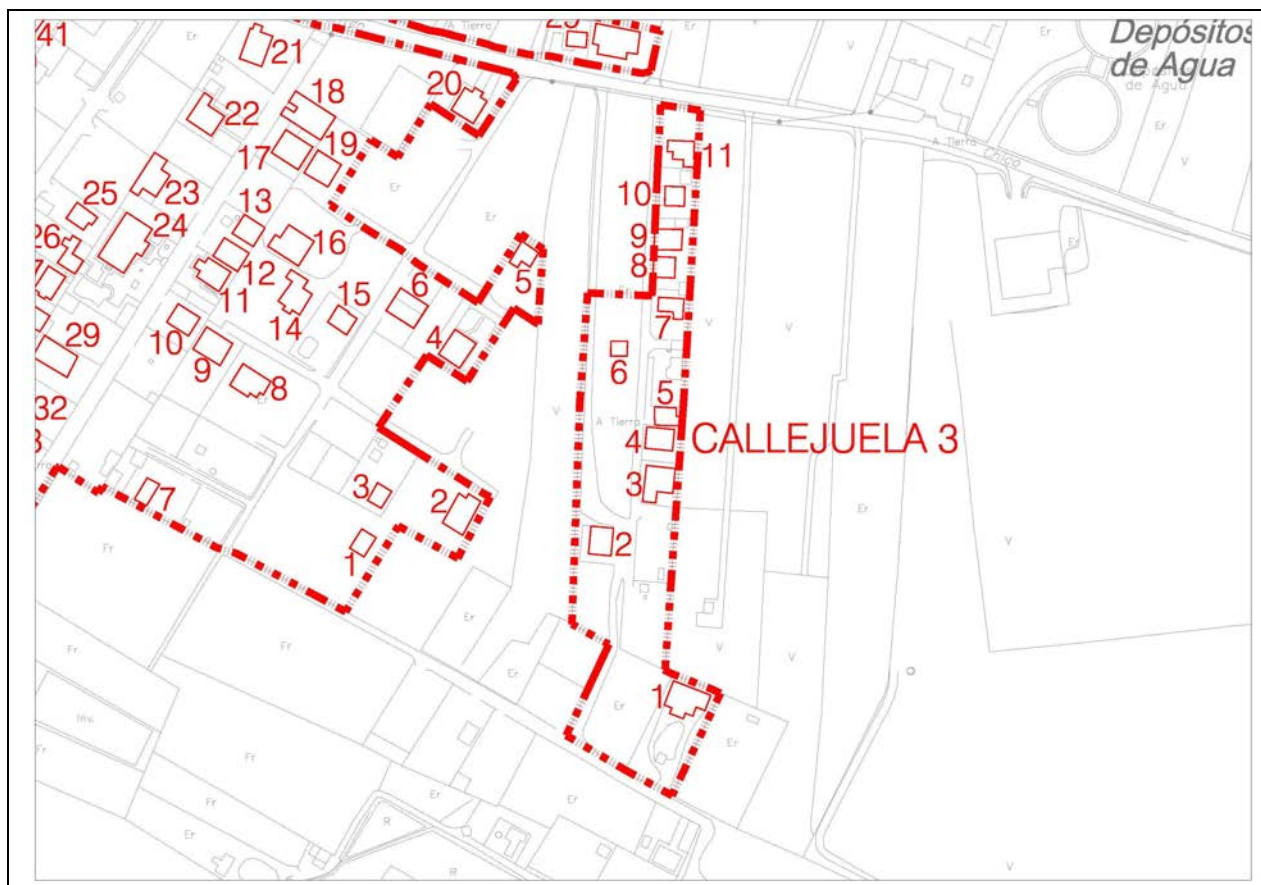


CALLEJUELA 2	
Situación. Pago	Callejuela
Superficie delimitada (m ² / Ha)	65.670,23 m ² / 6,56 Ha
Número de viviendas	57
Número de parcelas catastrales	11
Numero de habitantes	137
Densidad media (vvda/Ha)	8,69
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUP-CO-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino del Reventón Chico. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA			28/05/2013 11:11:58
PÁGINA			3 / 3

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



CALLEJUELA 3	
Situación. Pago	Callejuela
Superficie delimitada (m ² / Ha)	9.583,33 m ² / 0,95 Ha
Número de viviendas	11
Número de parcelas catastrales	3
Numero de habitantes	26
Densidad media (vvda/Ha)	11,58
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino del Reventón Chico. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 3		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

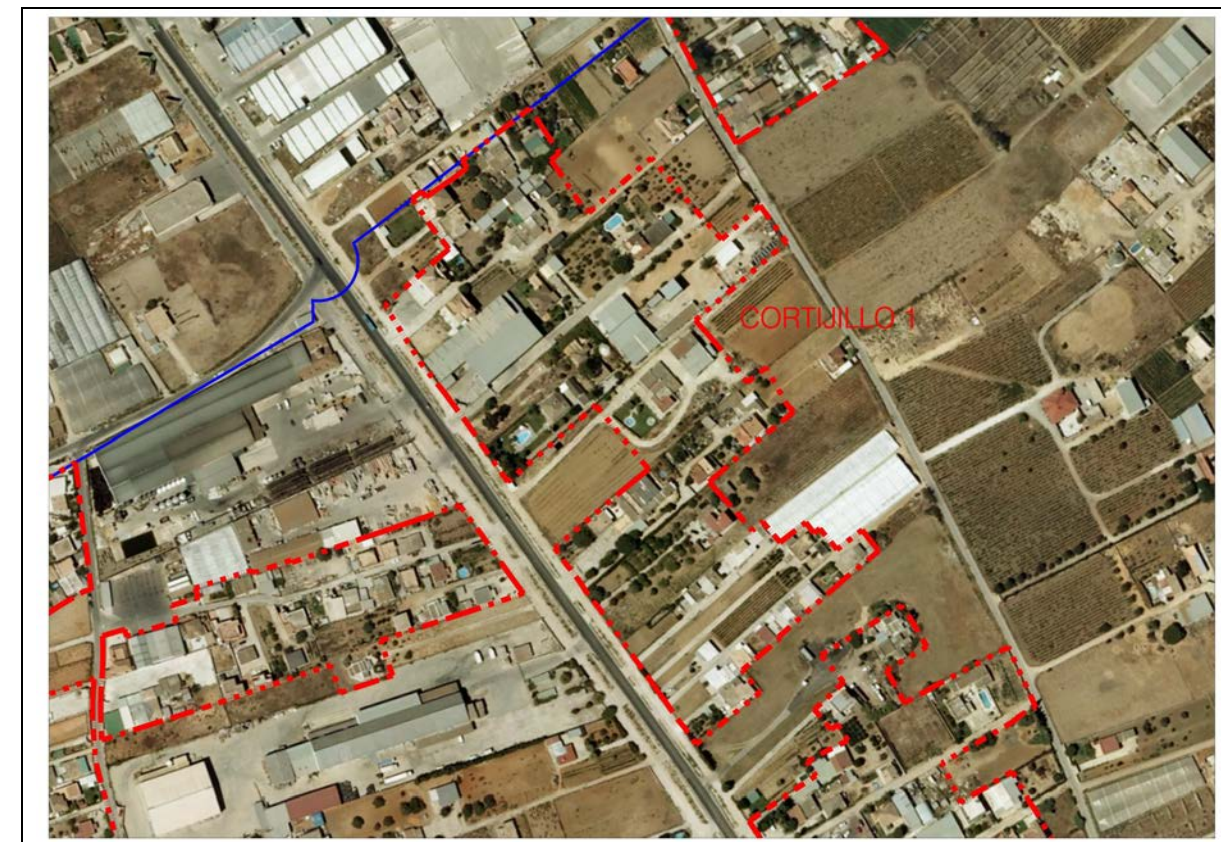
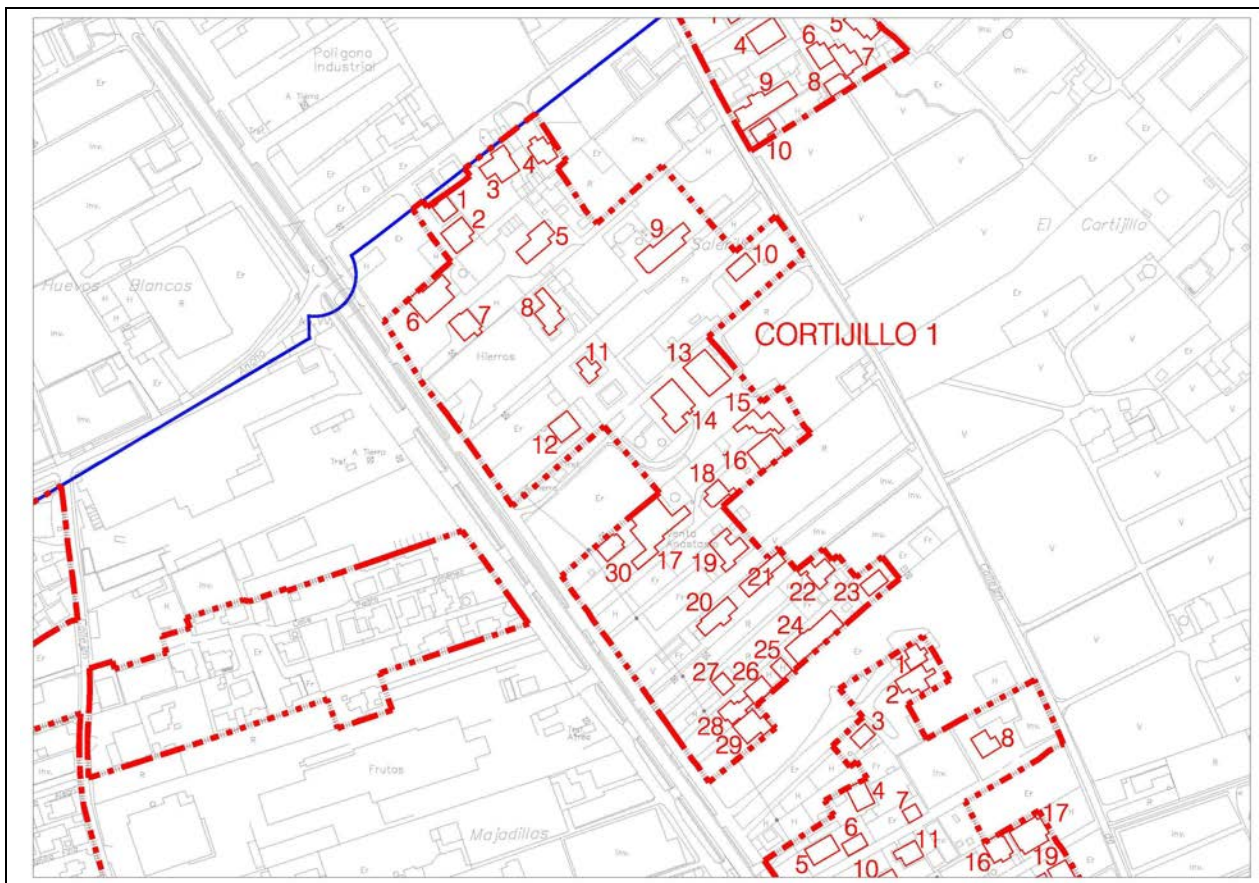
**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

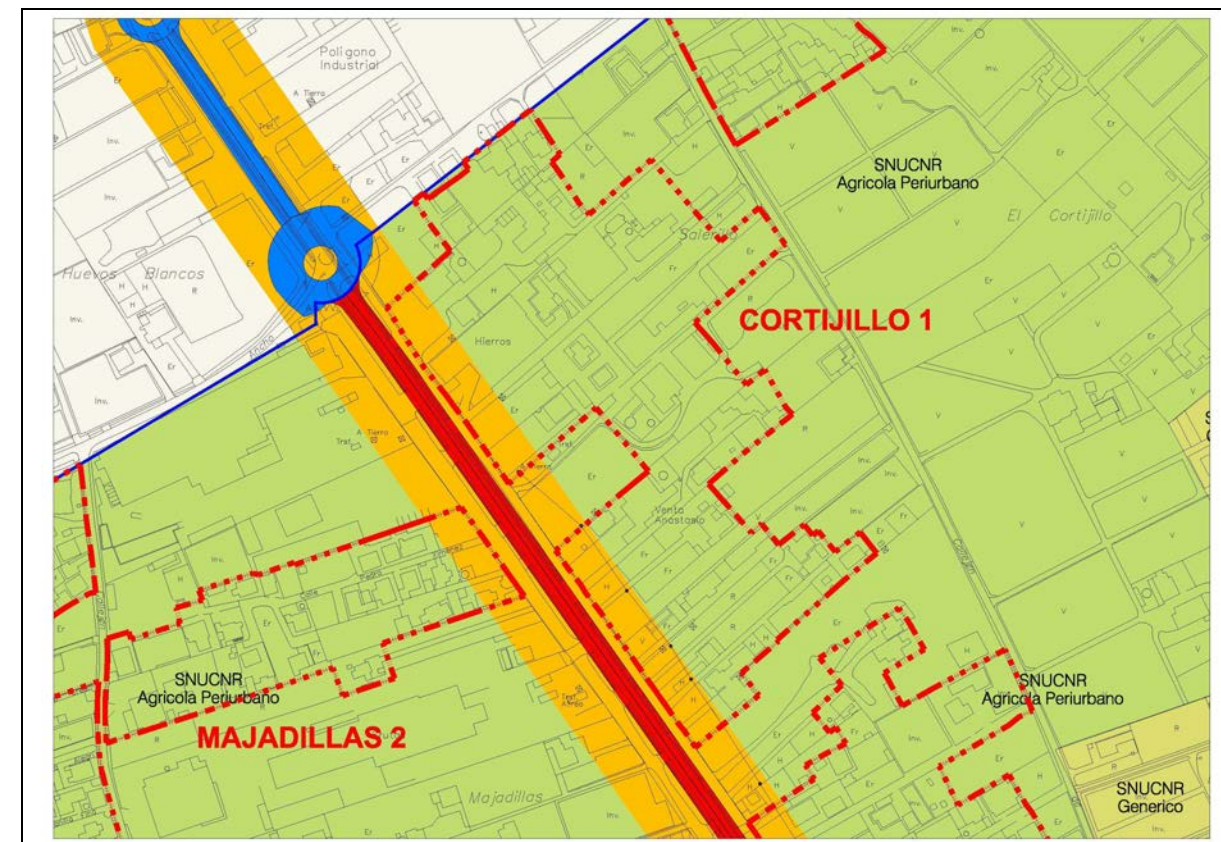
ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/primavera_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

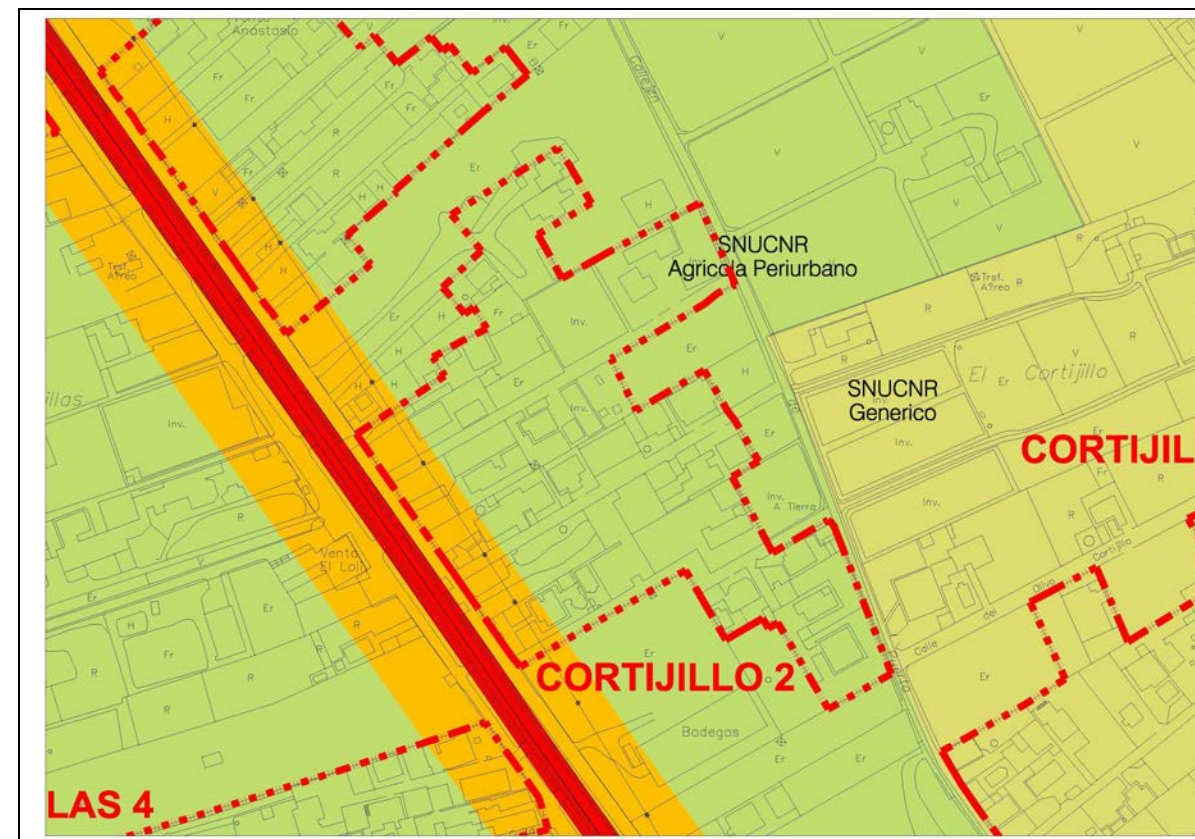
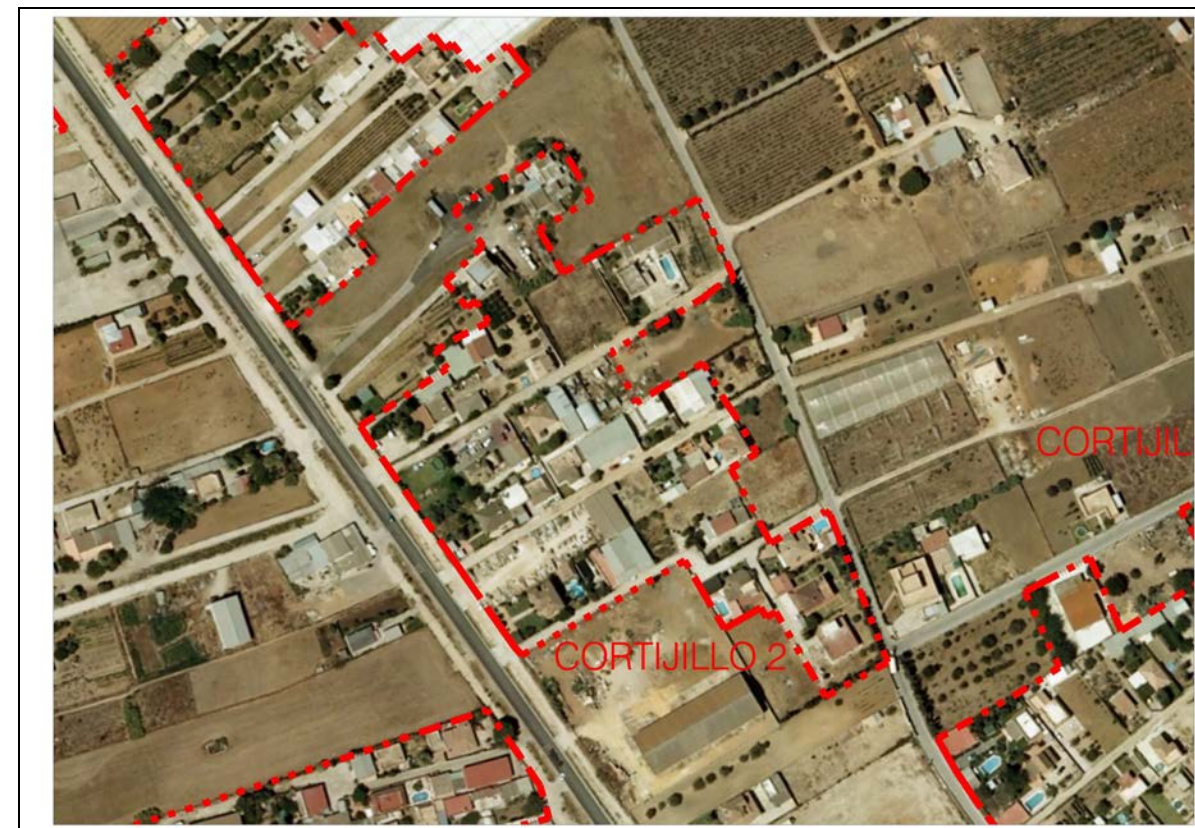
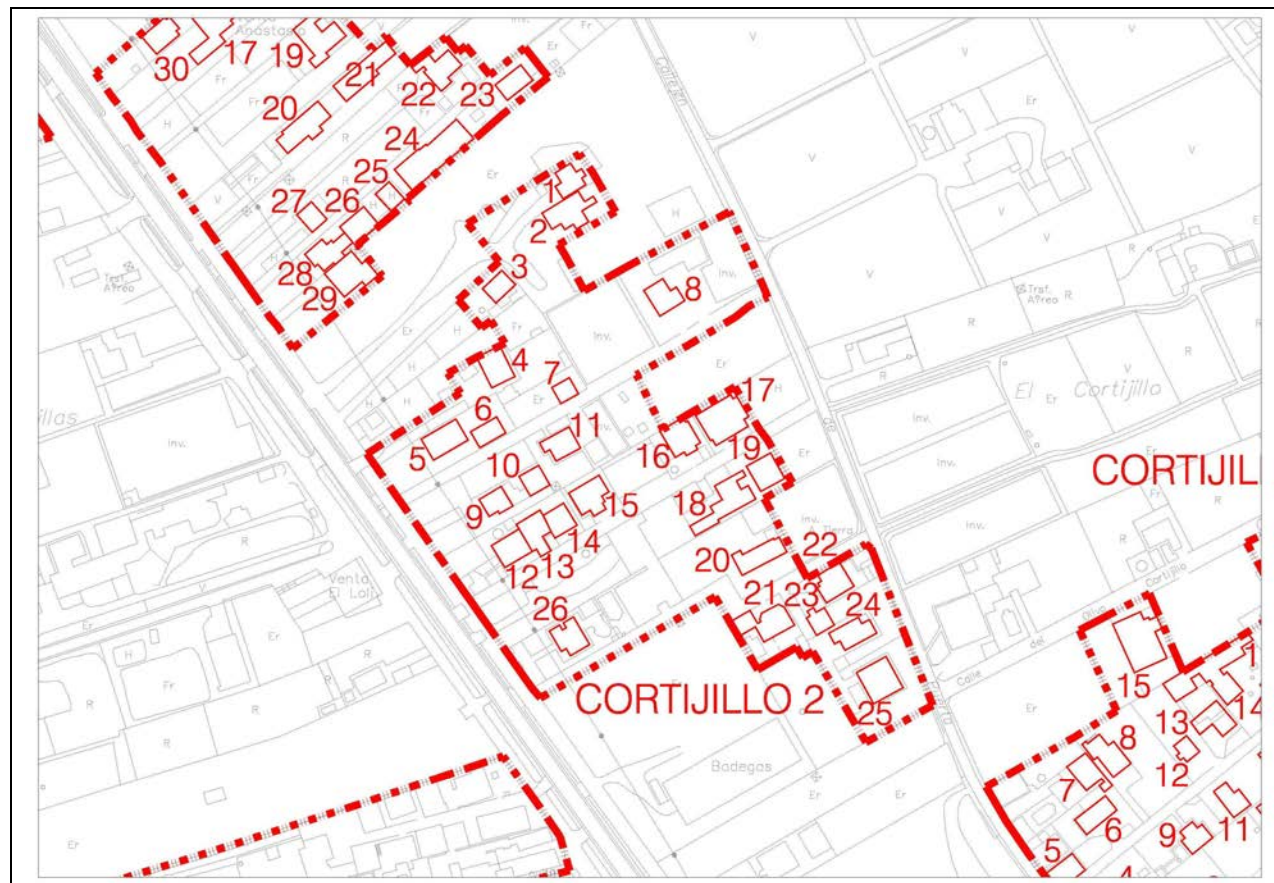
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		2 / 3		



CORTIJILLO 1	
Situación. Pago	El Cortijillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	43.995,57 m ² / 4,39 Ha
Número de viviendas	29
Número de parcelas catastrales	13
Numero de habitantes	70
Densidad media (vvda/Ha)	6,61
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUNP-CO-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. del Puerto, que cuenta con todos los servicios e infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua



Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

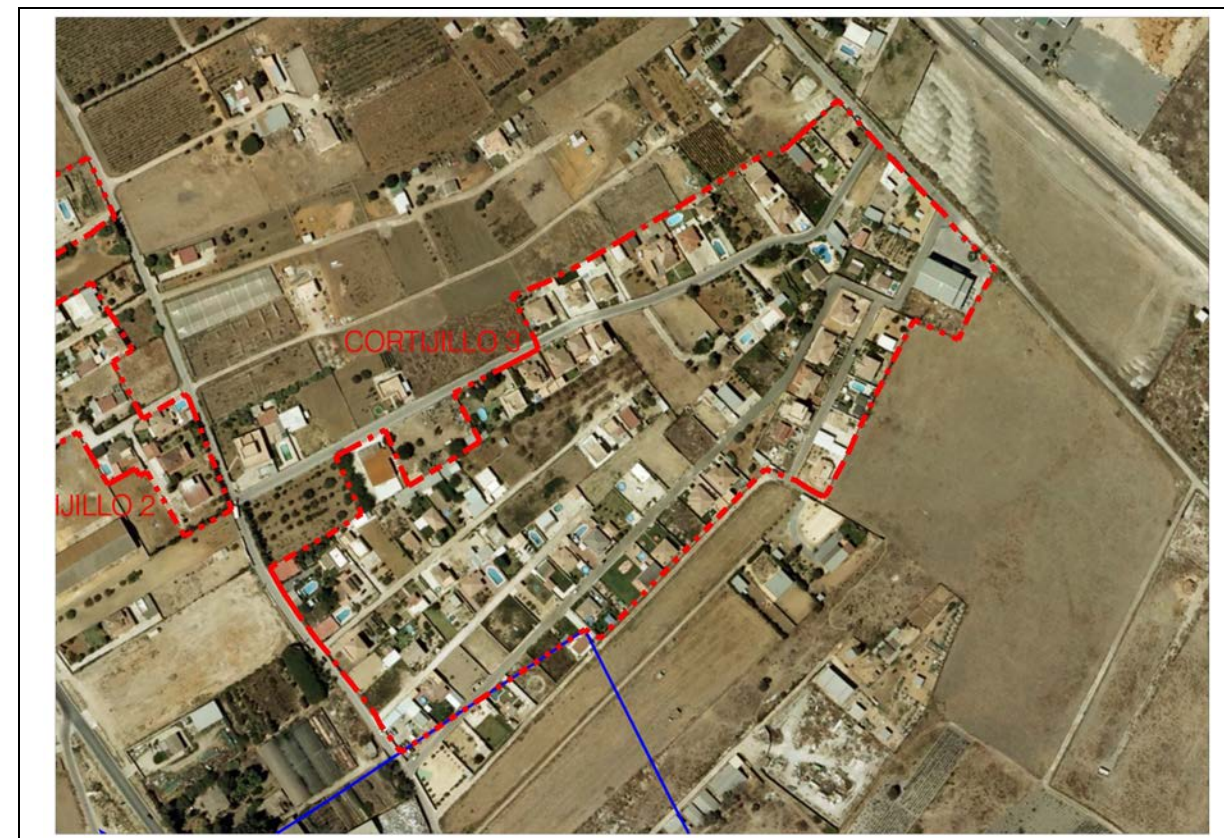
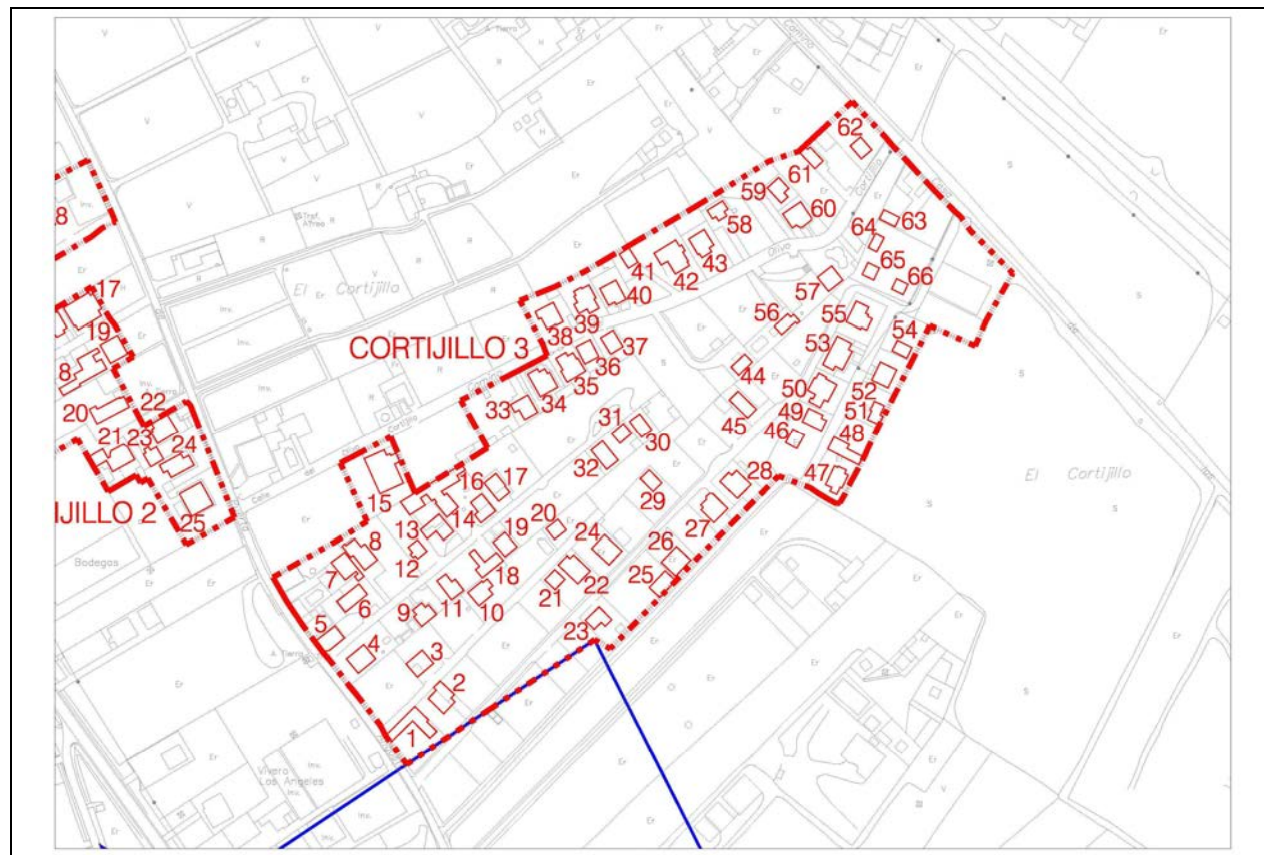


CORTIJILLO 2	
Situación. Pago	El Cortijillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	24.827,57 m ² / 2,48 Ha
Número de viviendas	25
Número de parcelas catastrales	10
Numero de habitantes	60
Densidad media (vvda/Ha)	10,08
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. del Puerto, que cuenta con todos los servicios e infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua

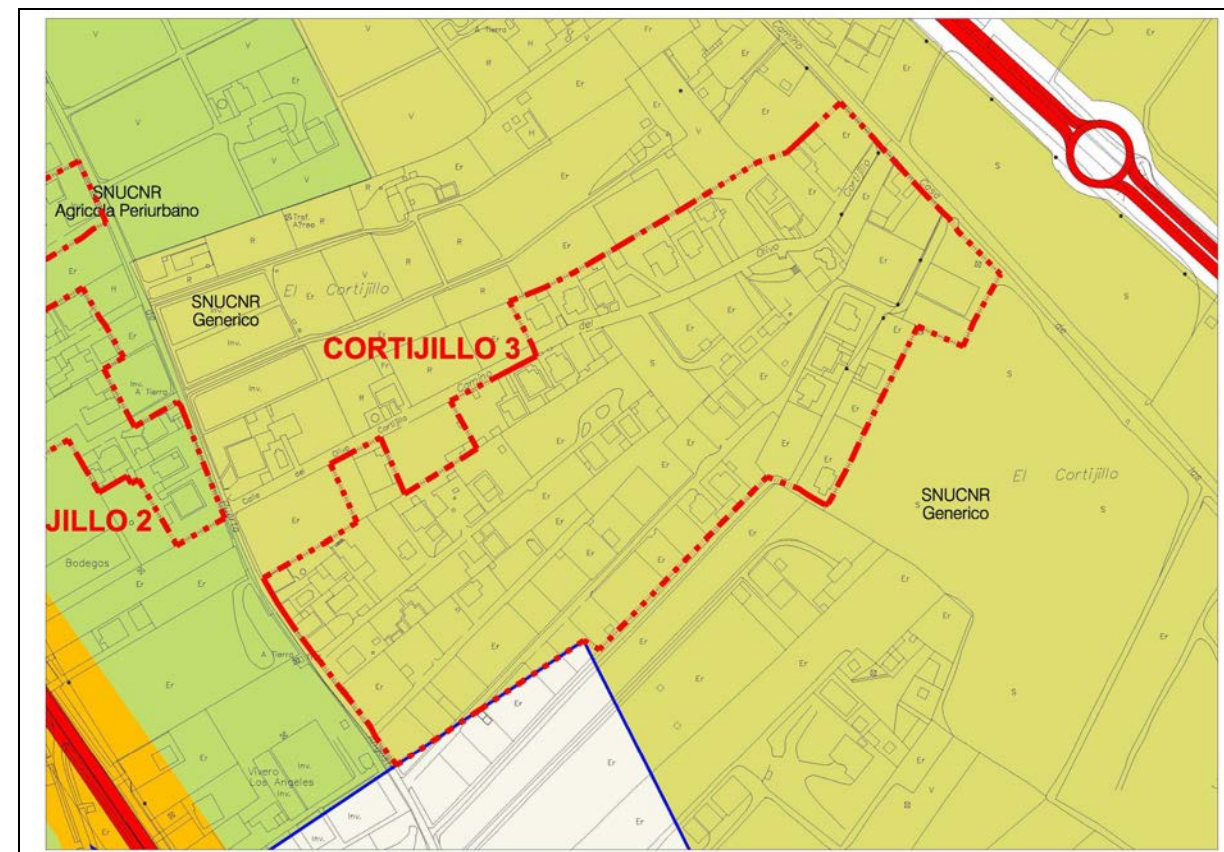
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		3 / 3		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



CORTIJILLO 3	
Situación. Pago	El Cortijillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	65.711,25 m ² / 6,57 Ha
Número de viviendas	65
Número de parcelas catastrales	13
Numero de habitantes	156
Densidad media (vvd/Ha)	9,89
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUS-PE-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Casa de las Piedras y Camino de Puerta Angosta. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

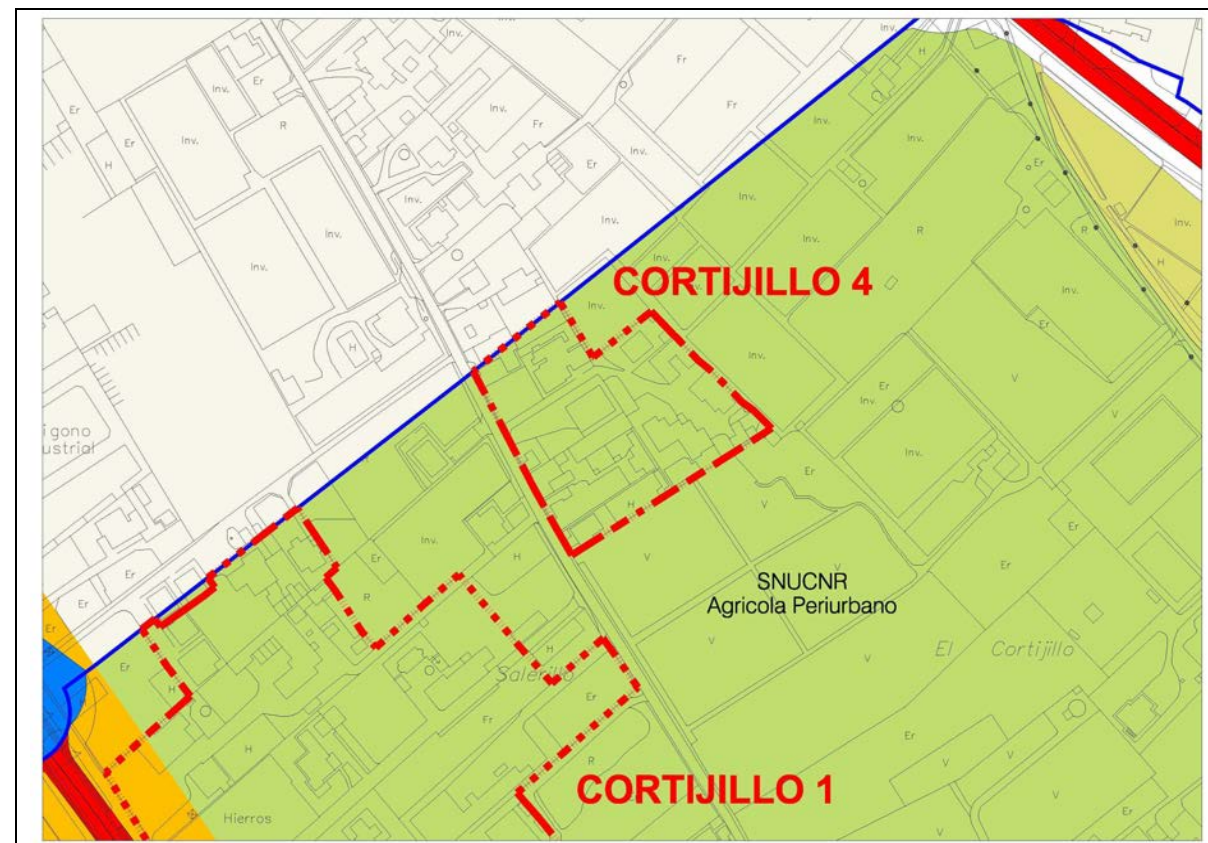
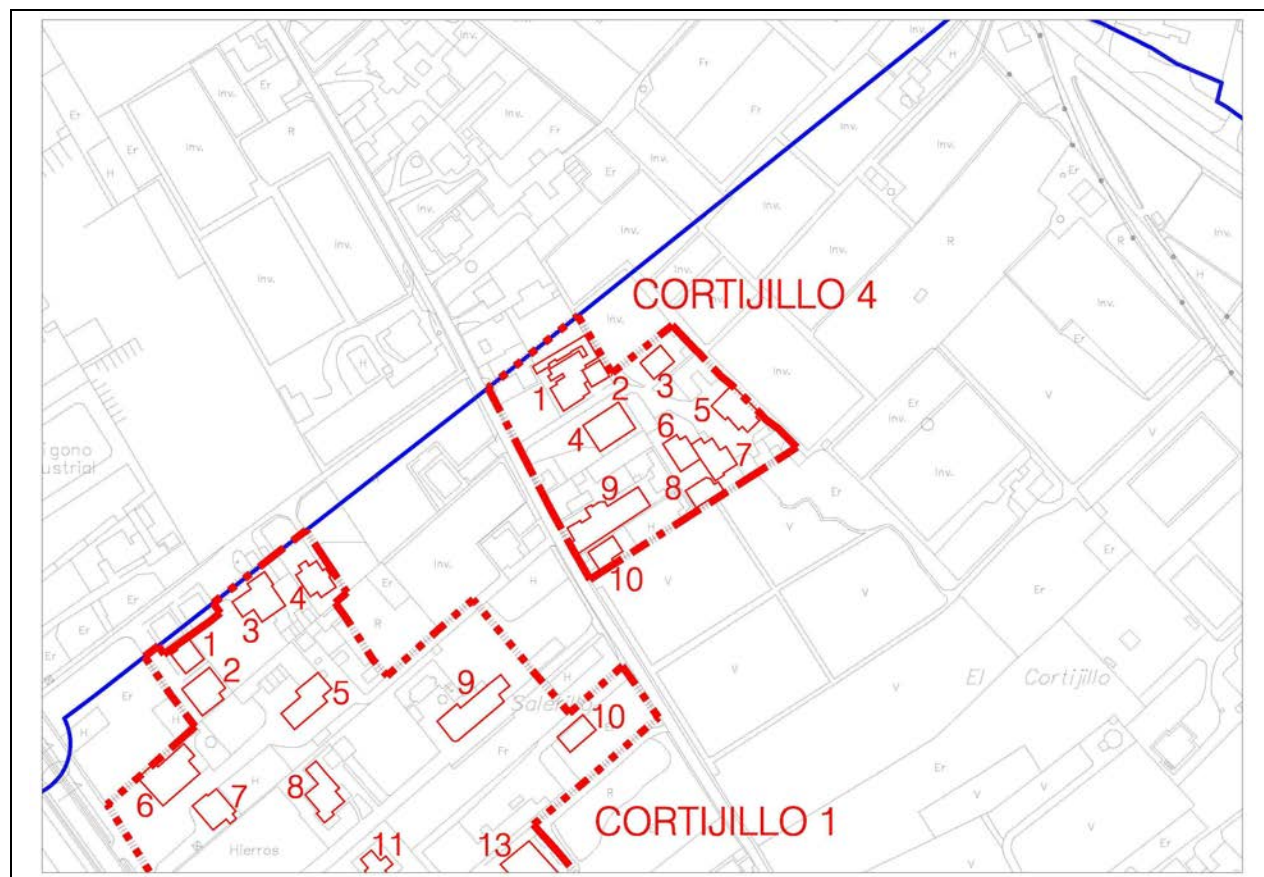


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402661

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	1 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



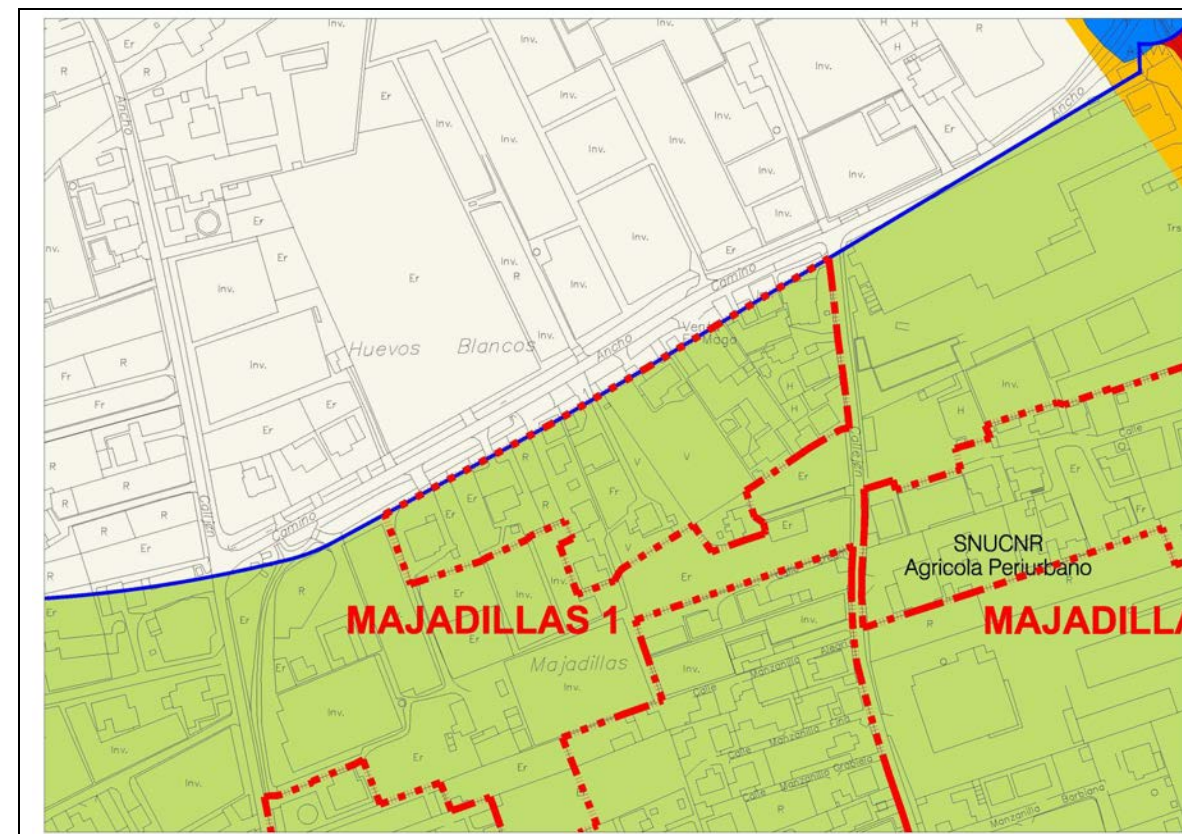
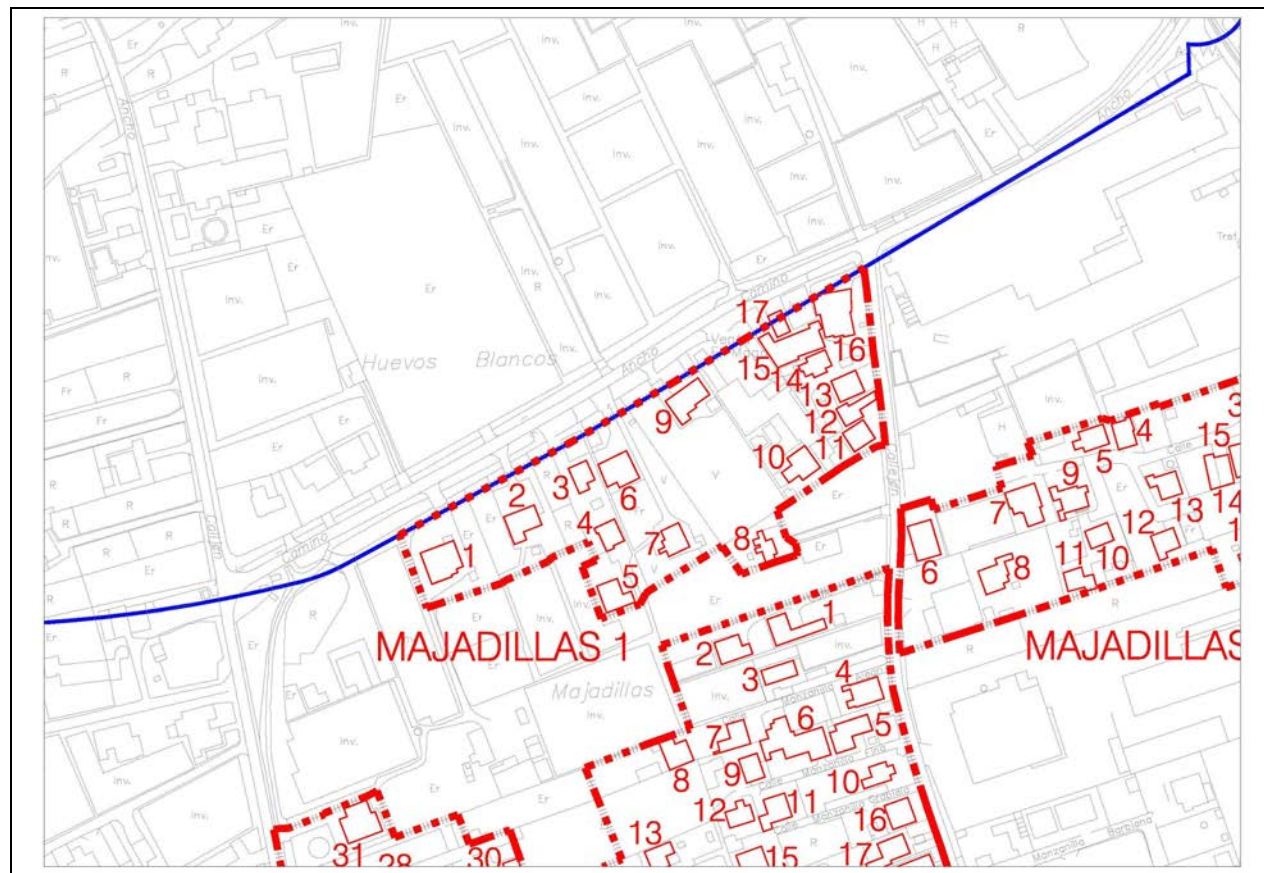
CORTIJILLO 4	
Situación. Pago	El Cortijillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	7.511,37 m ² / 0,75 Ha
Número de viviendas	10
Número de parcelas catastrales	3
Numero de habitantes	24
Densidad media (vvda/Ha)	13,33
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUNP-CO-01
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Puerta Angosta. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402661

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



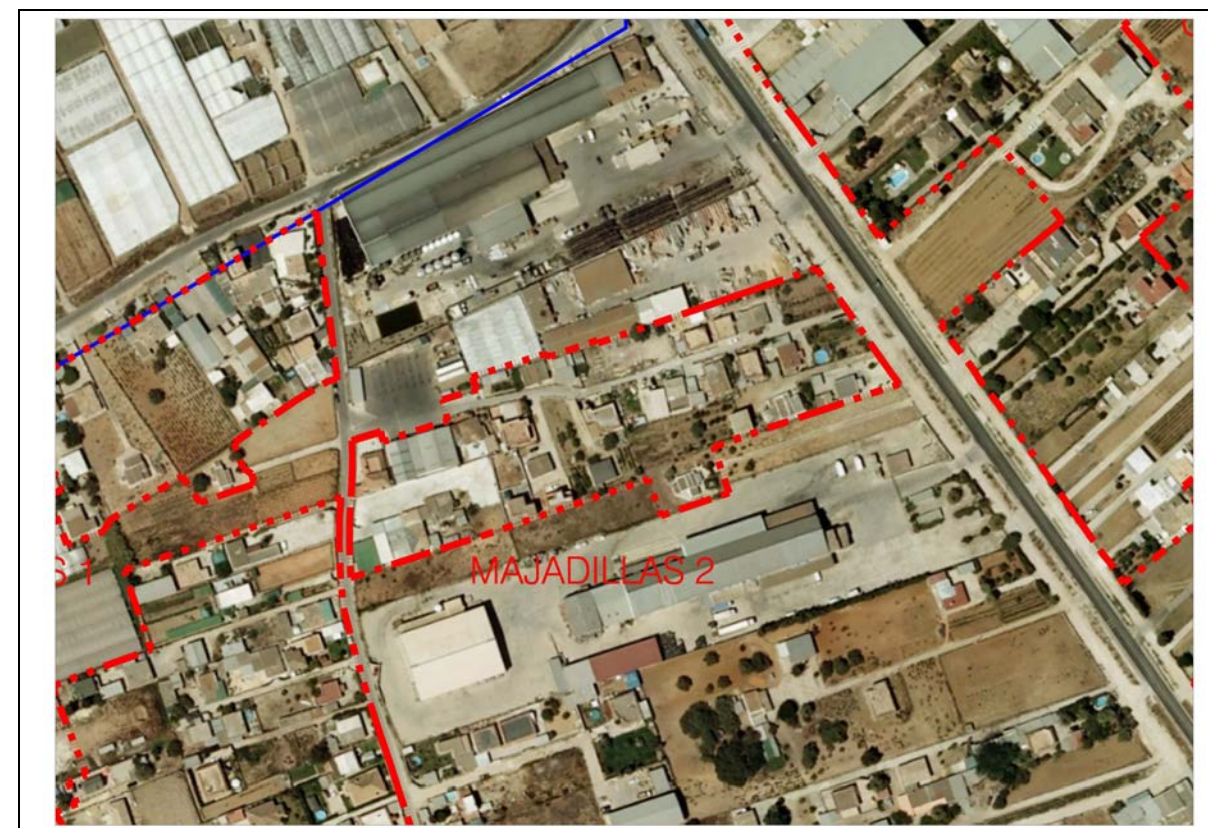
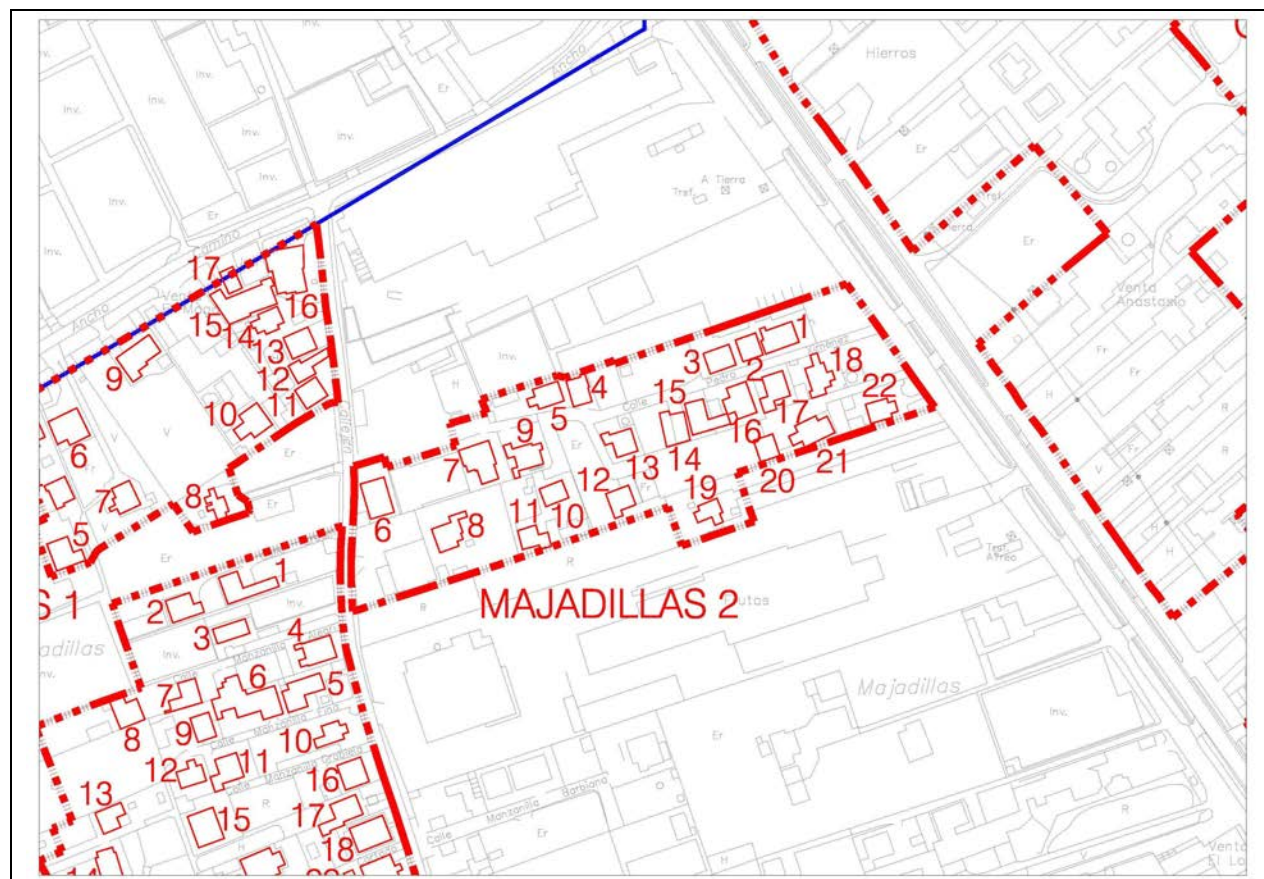
MAJADILLAS 1	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	13.178,84 m ² / 1,31 Ha
Número de viviendas	17
Número de parcelas catastrales	4
Numero de habitantes	41
Densidad media (vvda/Ha)	12,98
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUNP-CO-02
Afecciones	
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Ancho, que cuenta con las infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

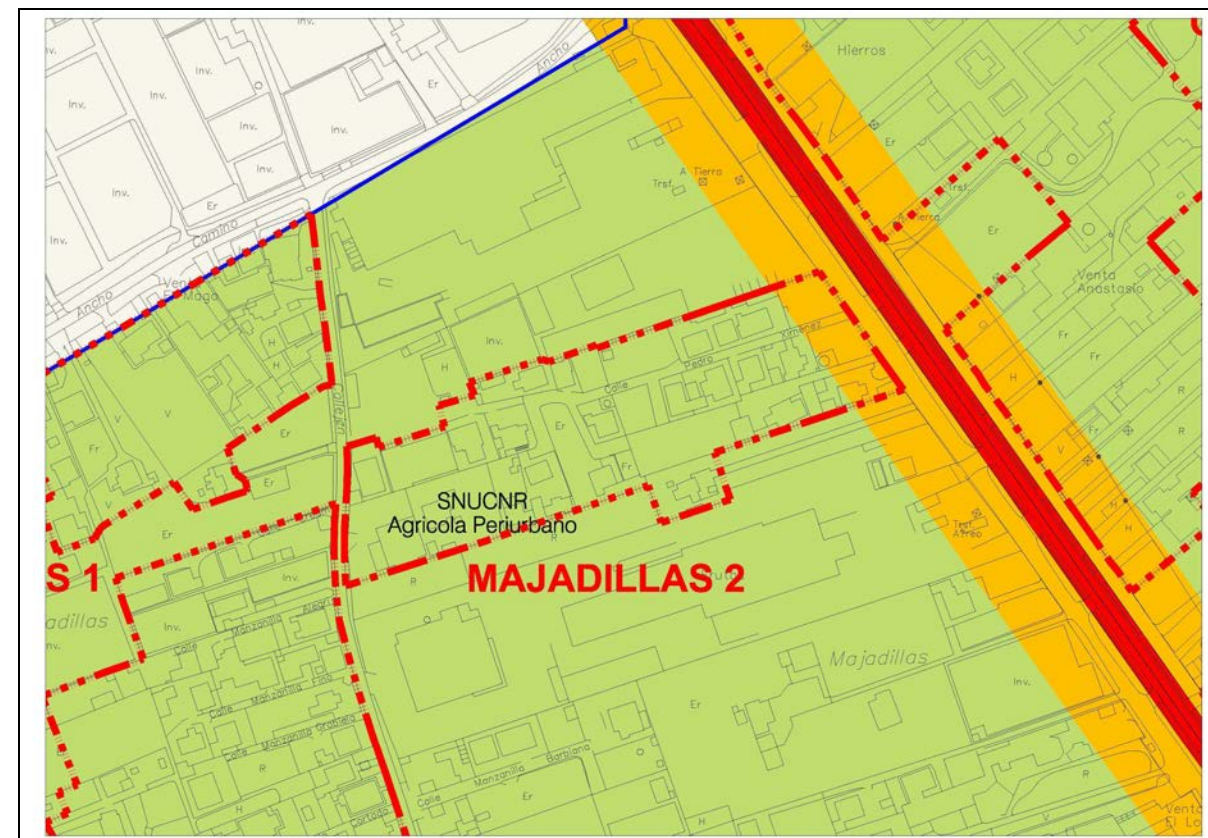
10.238.5.5 / 1369731103402661

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	3 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



MAJADILLAS 2	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	15.114,11 m ² / 1,51 Ha
Número de viviendas	22
Número de parcelas catastrales	7
Numero de habitantes	53
Densidad media (vvda/Ha)	14,57
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. de El Puerto y el Callejón Negro, ambos cuentan con las infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



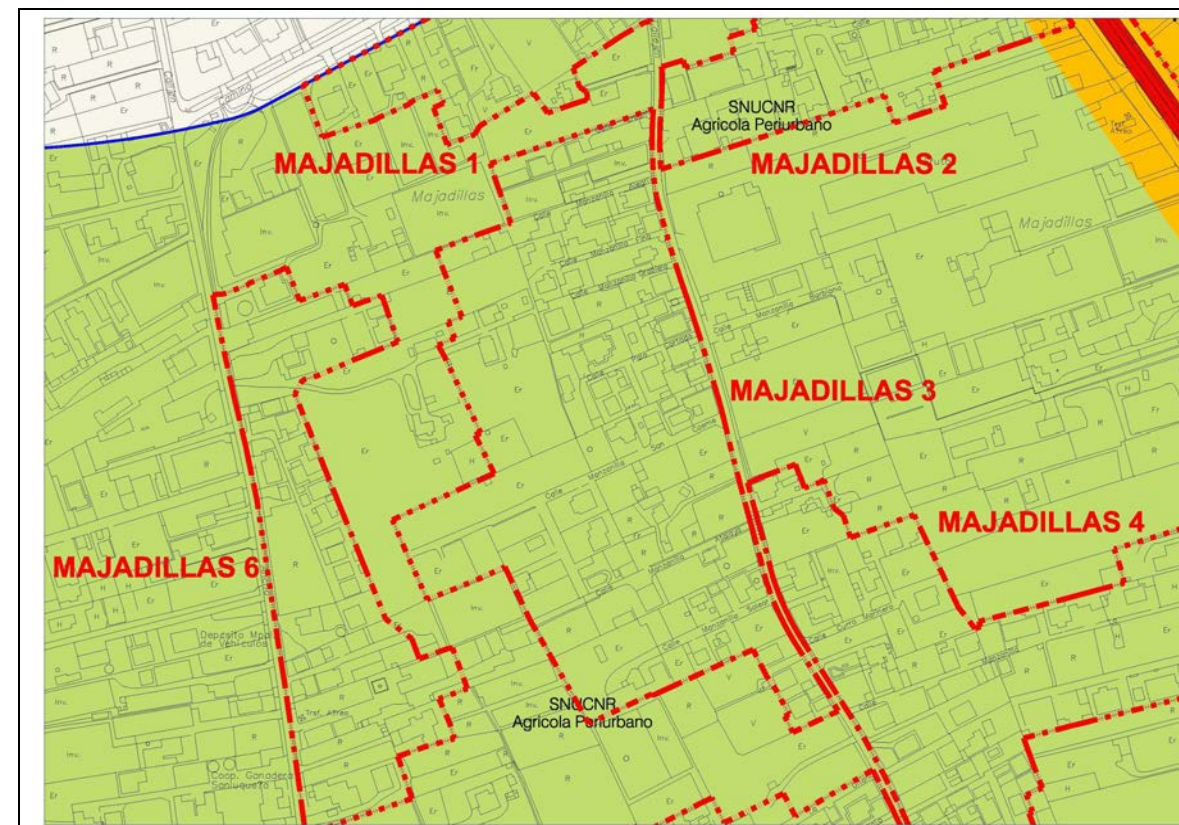
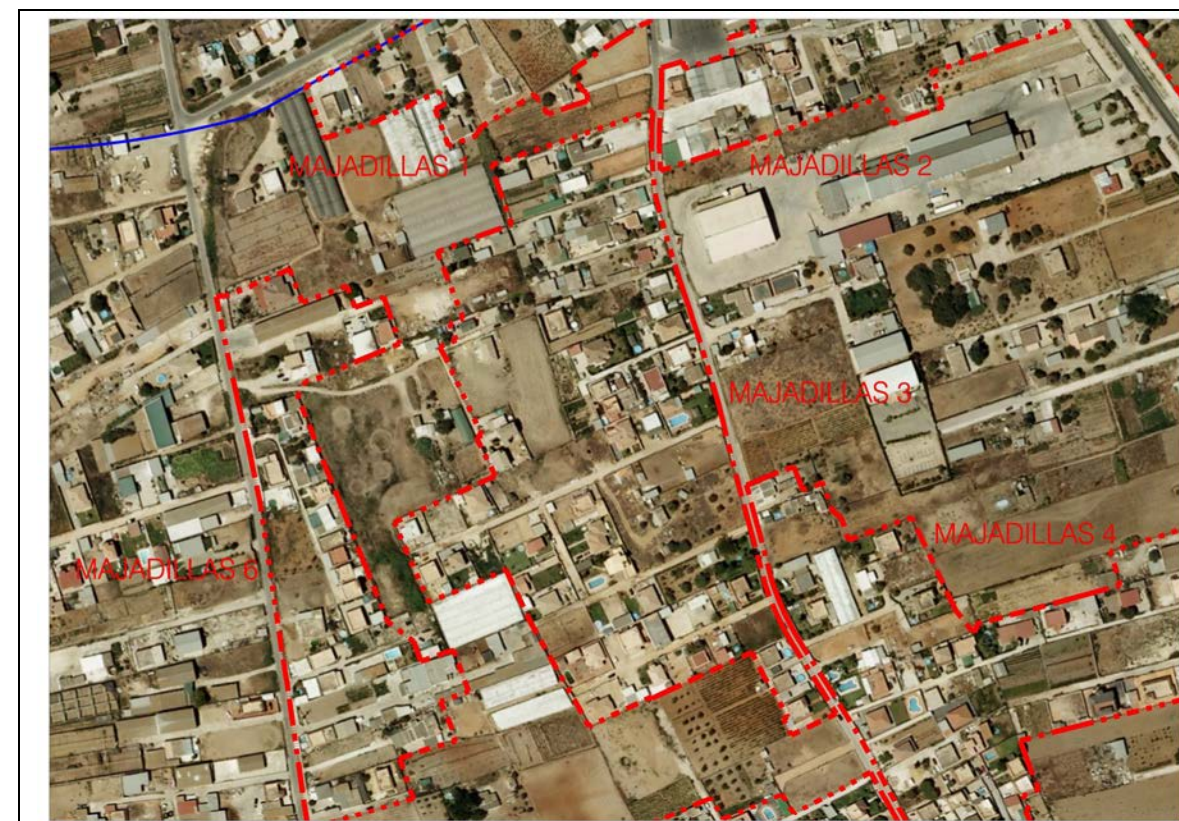
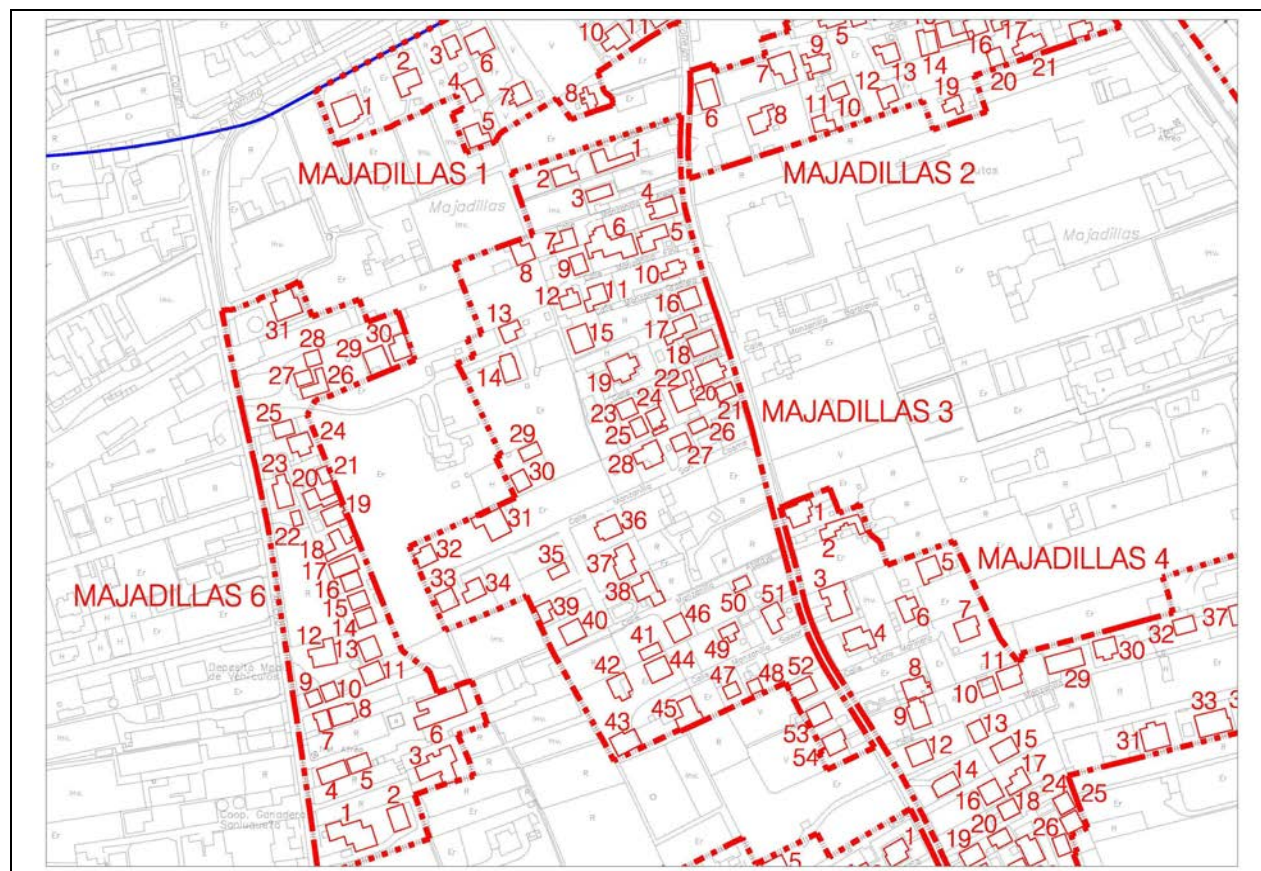
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402666

1 / 3

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



MAJADILLAS 3	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	47.985,12 m ² / 4,79 Ha
Número de viviendas	52
Número de parcelas catastrales	23
Numero de habitantes	125
Densidad media (vvda/Ha)	10,86
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón Negro, que cuenta con las infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

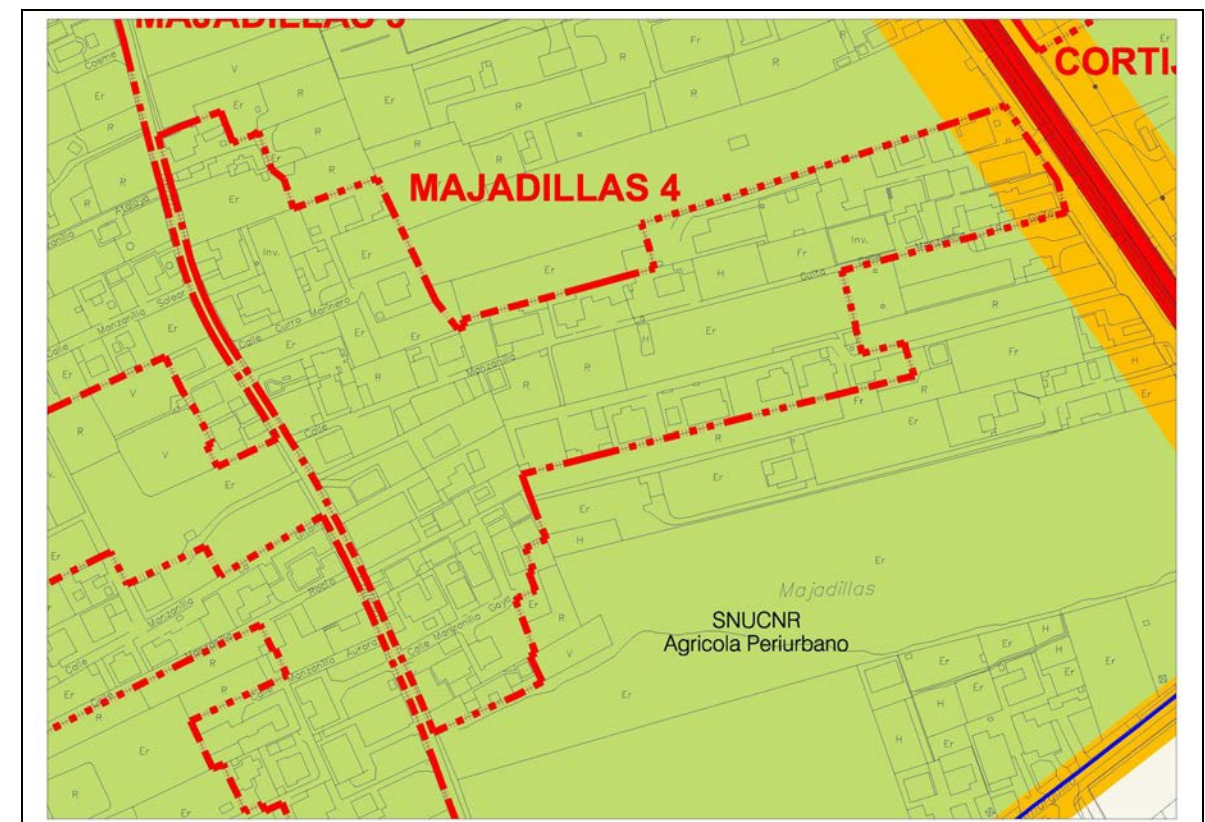
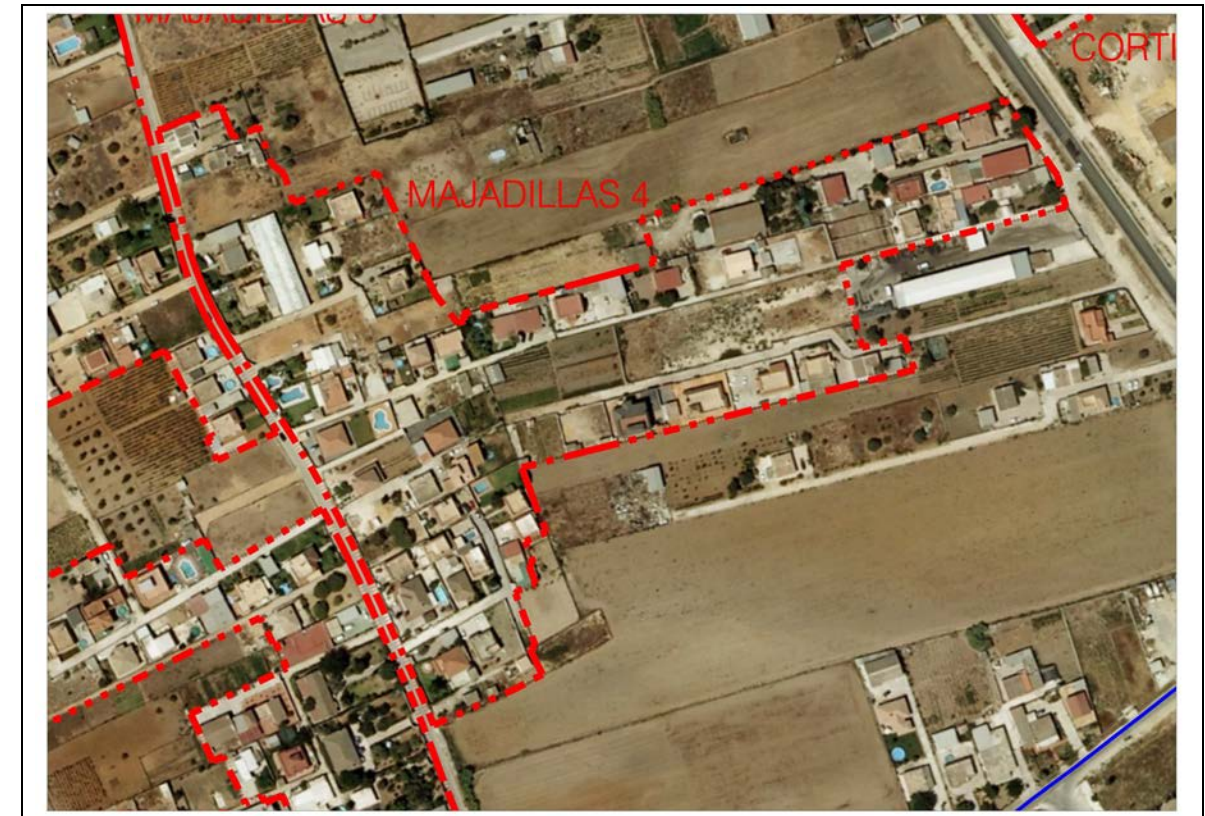
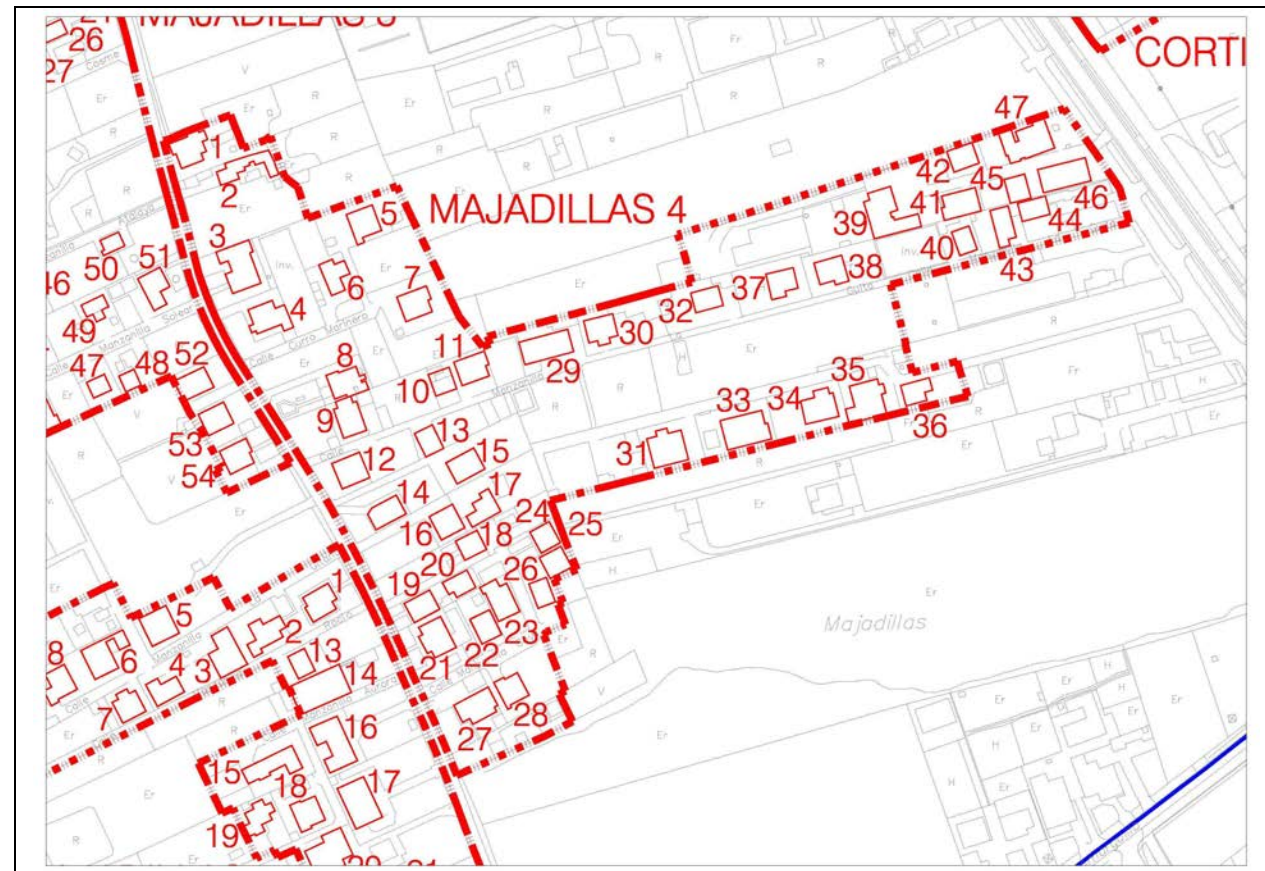
10.238.5.5 / 1369731103402666

10.238.5.5 / 1369731103402666

2 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



MAJADILLAS 4	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	40.872,84 m ² / 4,08 Ha
Número de viviendas	47
Número de parcelas catastrales	19
Numero de habitantes	113
Densidad media (vvda/Ha)	11,52
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. de El Puerto y el Callejón Negro, ambos cuentan con las infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

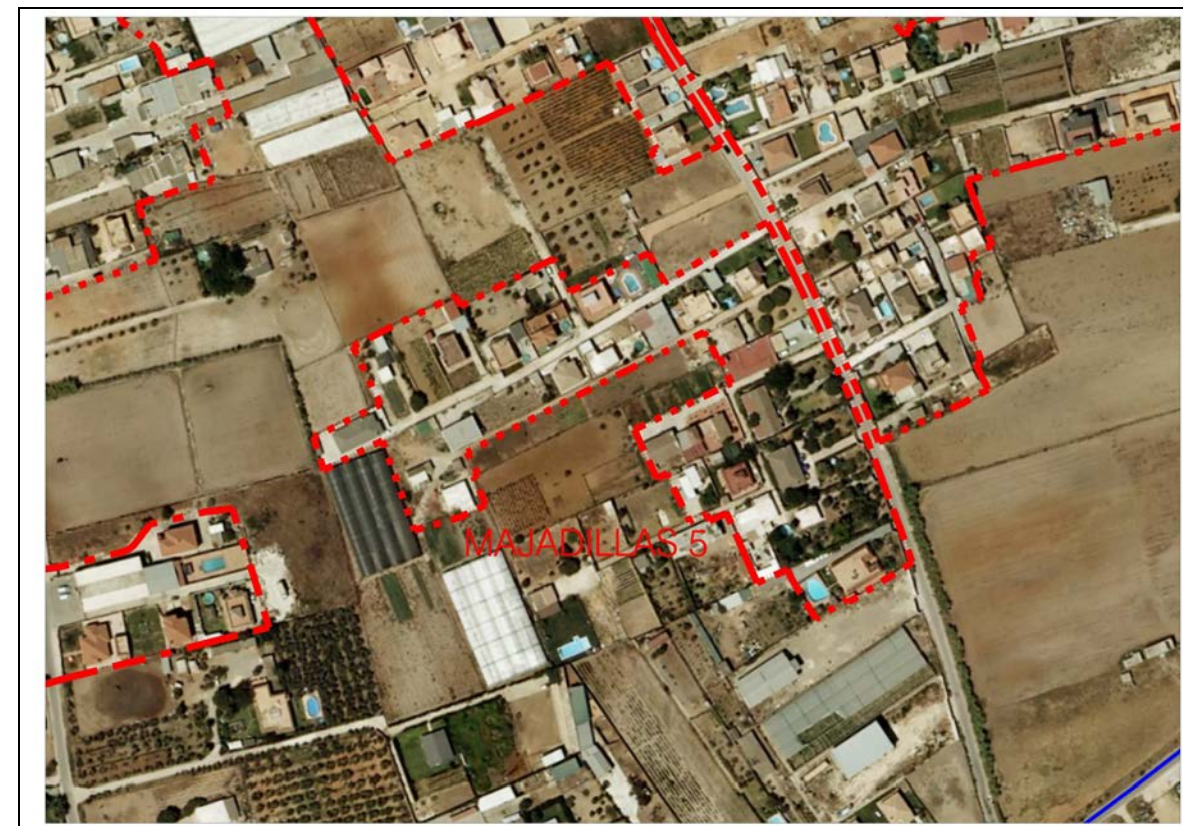
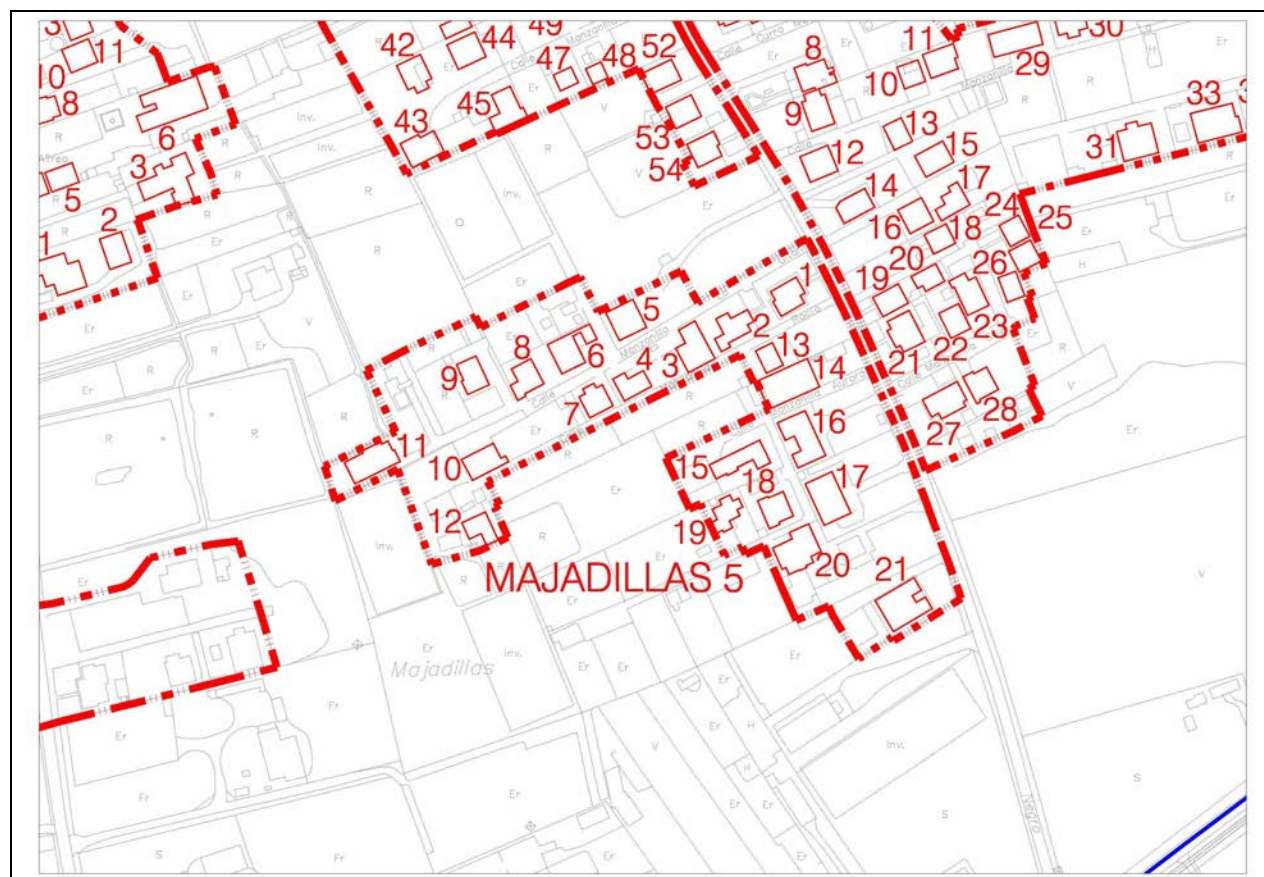
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402666

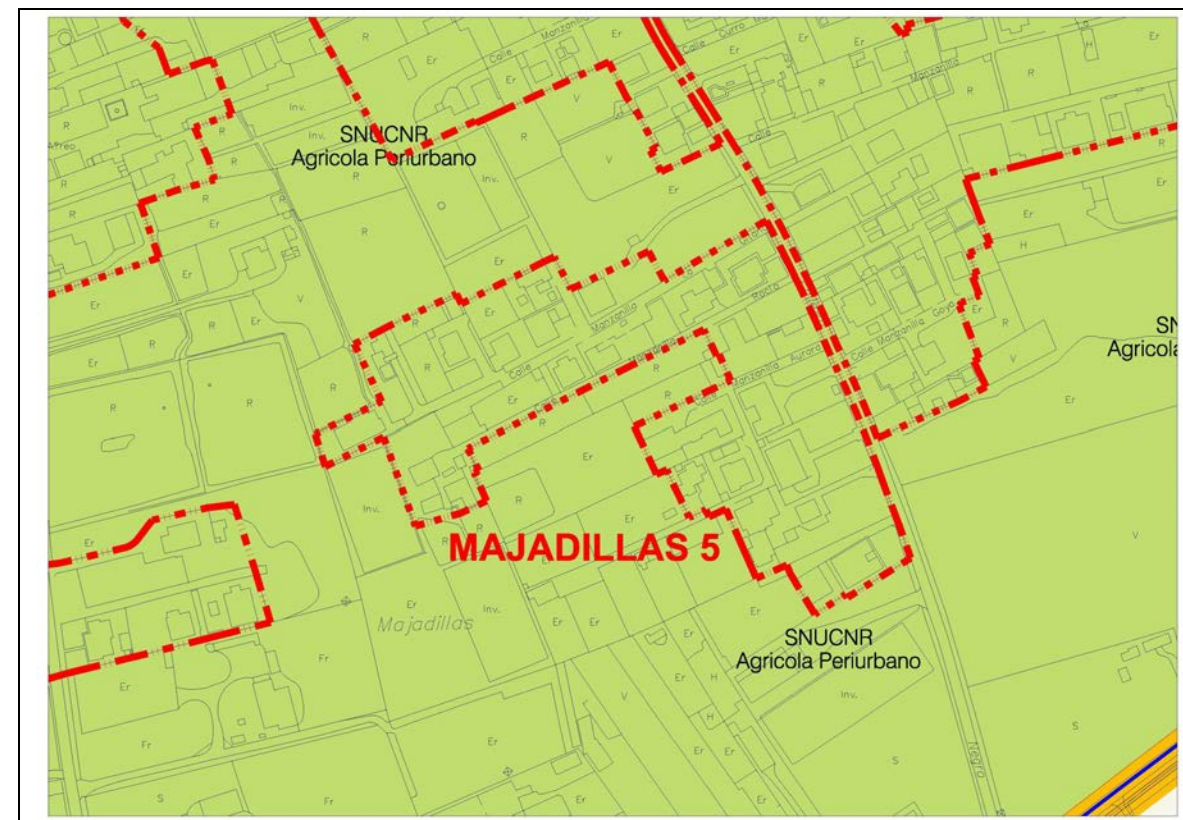
3 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



MAJADILLAS 5	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	19.930,00 m ² / 1,99 Ha
Número de viviendas	21
Número de parcelas catastrales	8
Numero de habitantes	50
Densidad media (vvda/Ha)	10,55
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón Negro, que cuenta con las infraestructuras urbanas básicas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402671

TRADADO POR
RUIZ ARANA JOSE JAVIER

FECHA FIRMA
28/05/2013 11:11:58

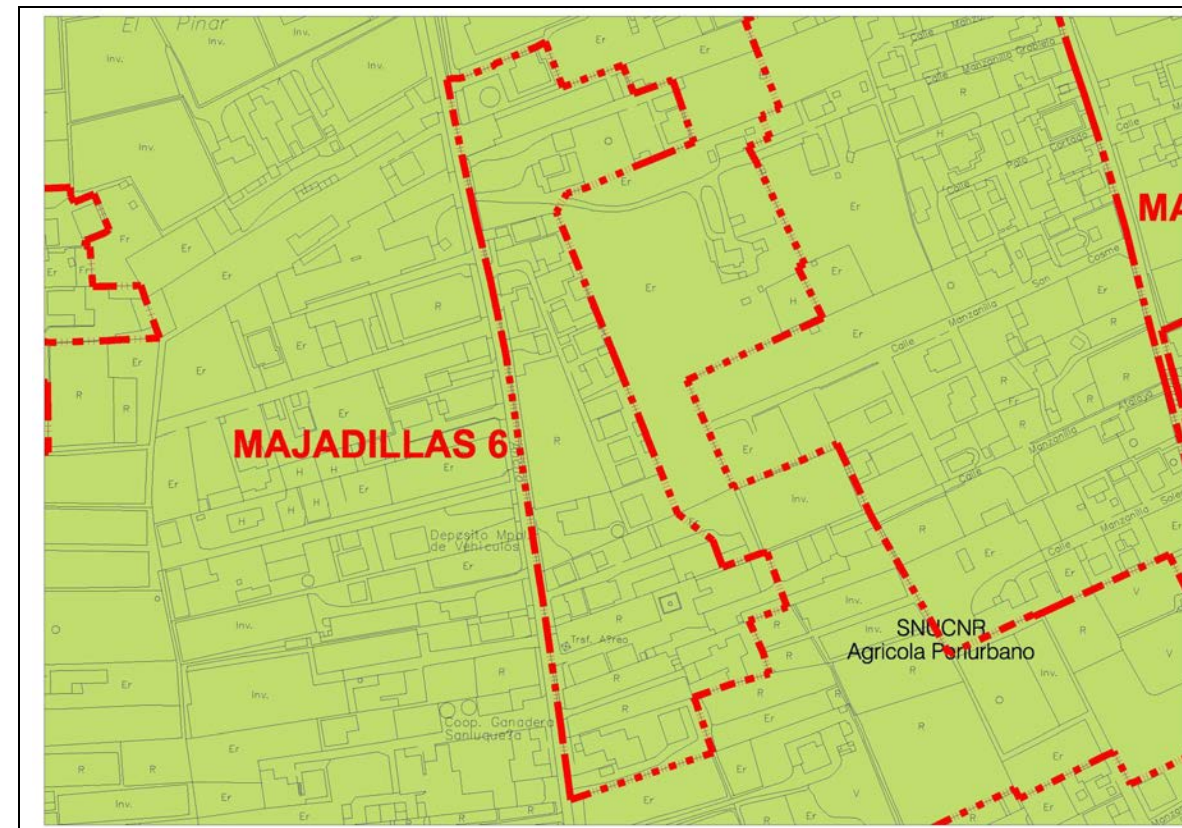
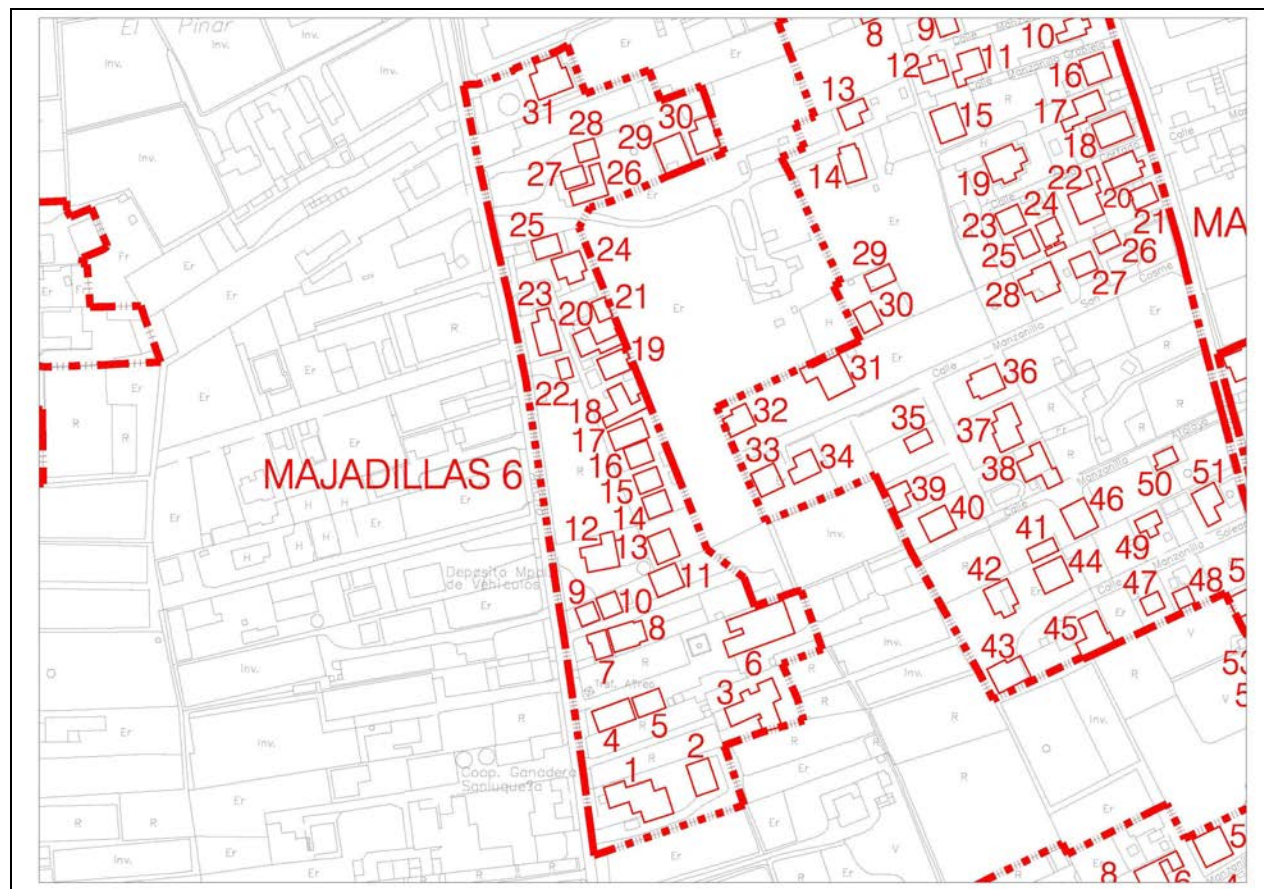
FECHA Y HORA
28/05/2013 11:11:58

CERT. EXPEDIDO
20/06/2012

CERT. CADUCIDAD
04/01/2014

PÁGINA
1 / 3

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



MAJADILLAS 6	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	21.178,16 m ² / 2,11 Ha
Número de viviendas	30
Número de parcelas catastrales	15
Numero de habitantes	72
Densidad media (vvda/Ha)	14,22
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón Ancho. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402671

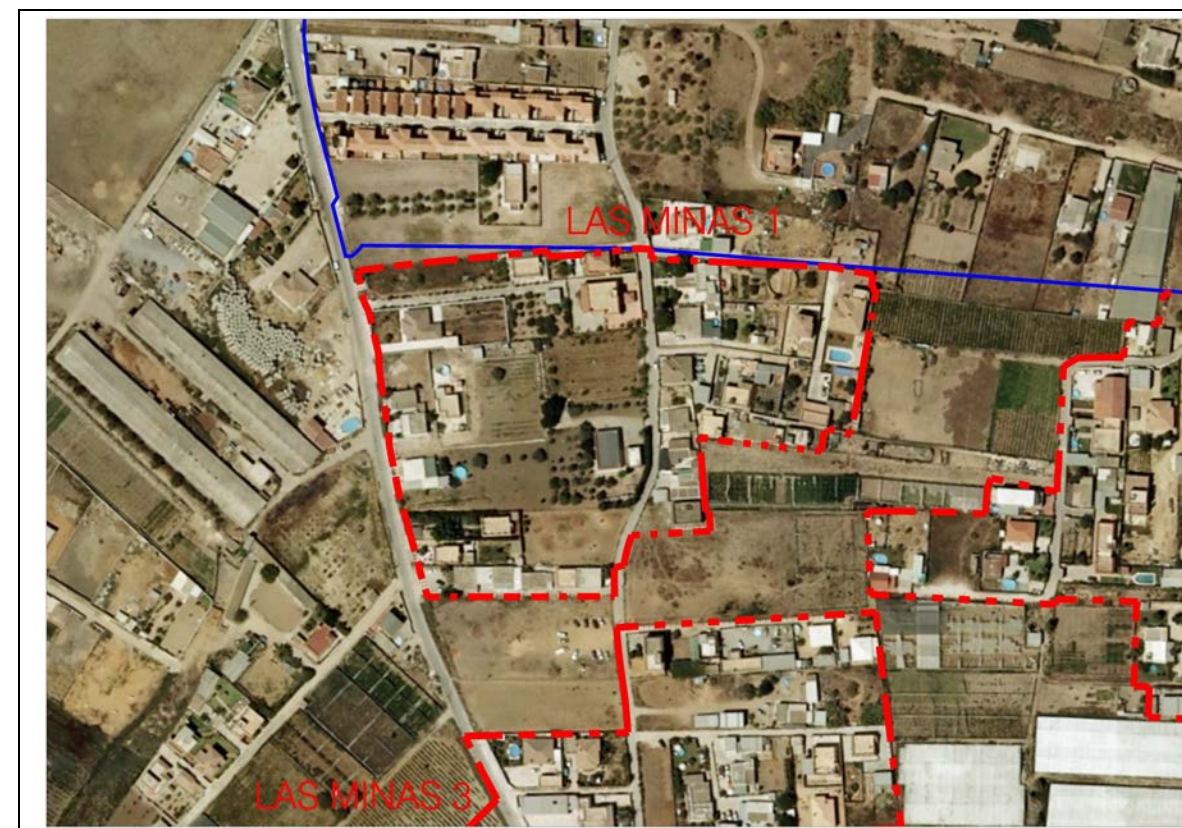
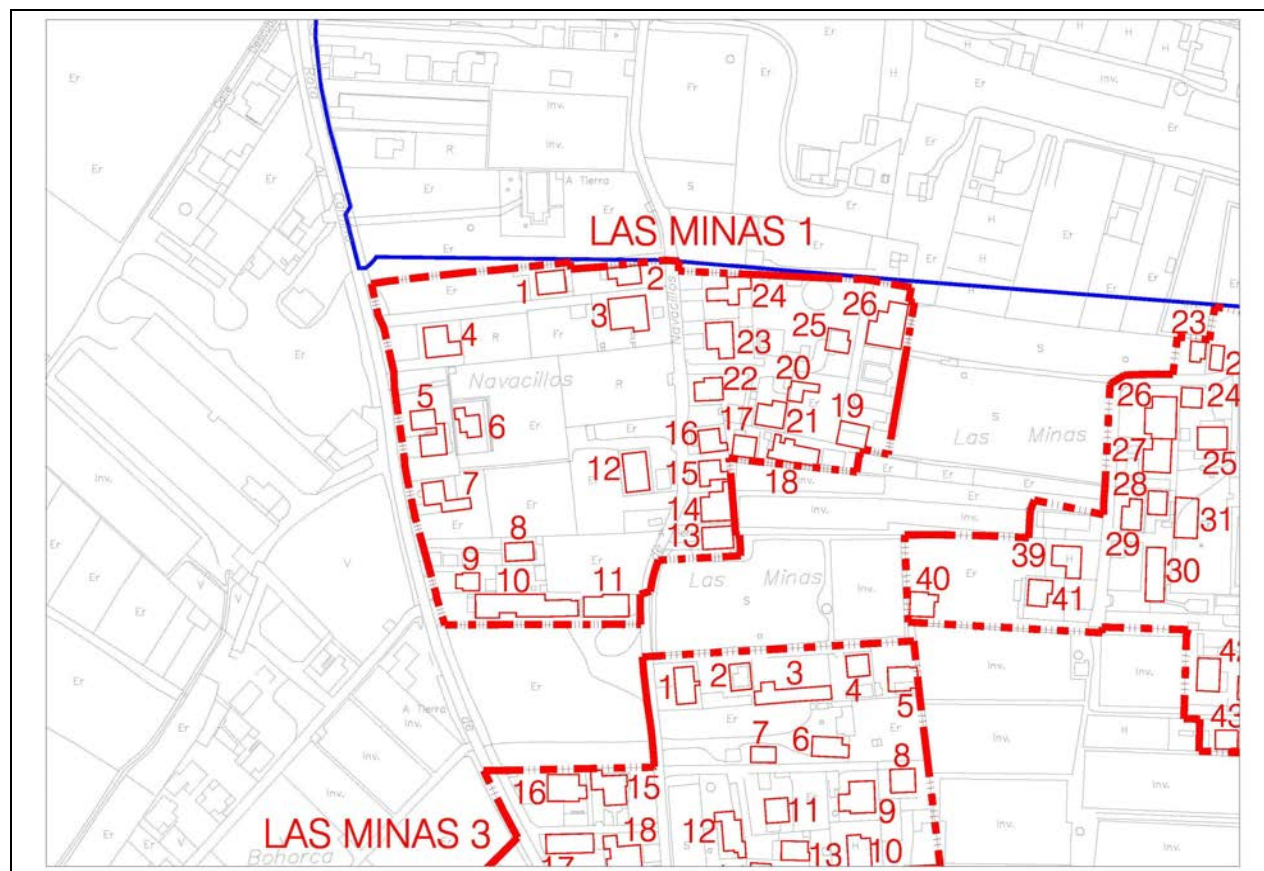
FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES



LAS MINAS 1	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	25.257,87 m ² / 2,52 Ha
Número de viviendas	26
Número de parcelas catastrales	11
Numero de habitantes	62
Densidad media (vvda/Ha)	10,32
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Vereda de Miraflores Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbano y urbanizable SUNP-CO-02
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rota y el Camino de Navacillos. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

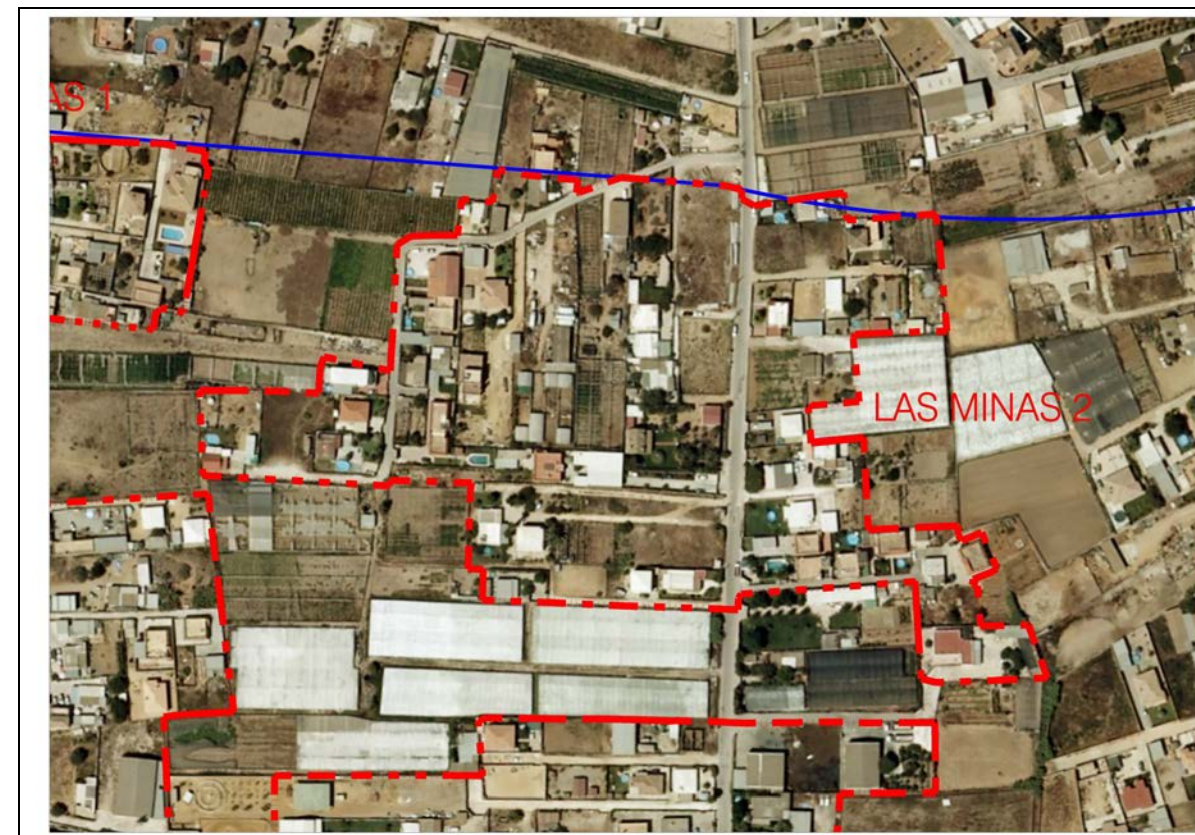


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

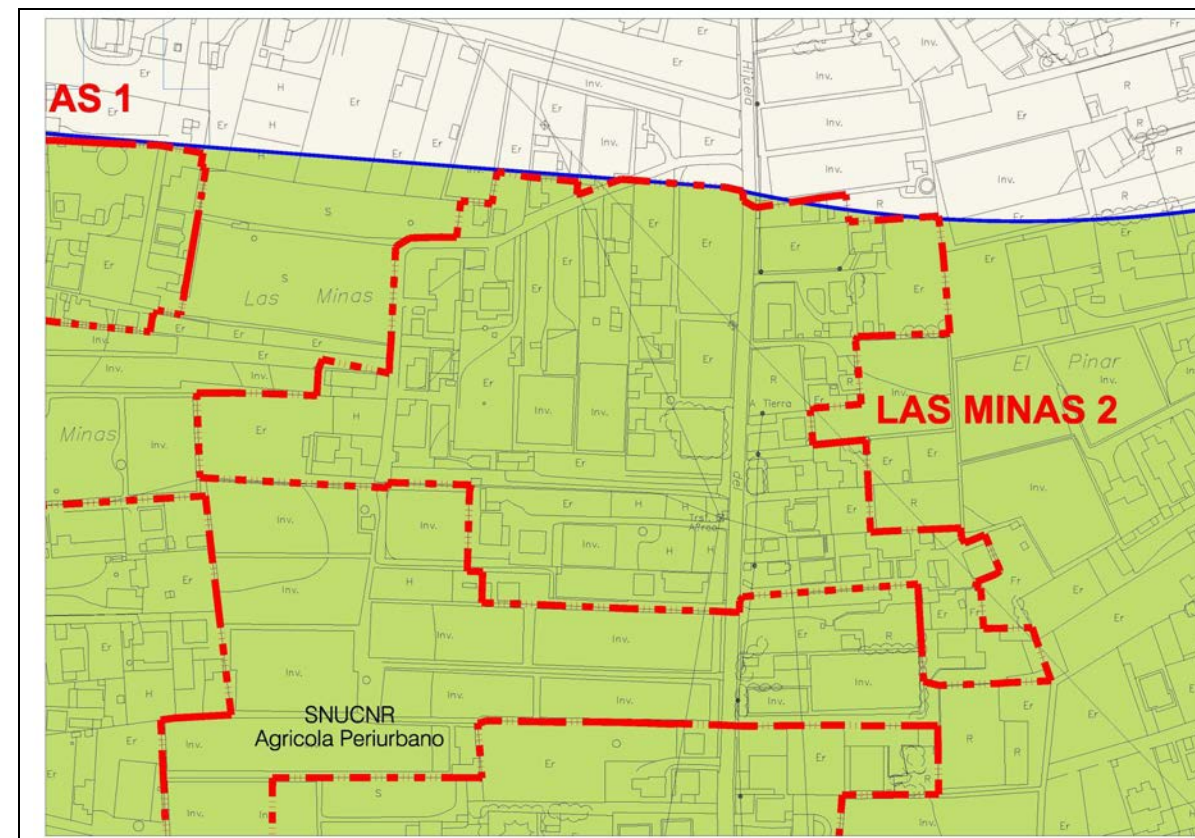
10.238.5.5 / 1369731103402671

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
PÁGINA	FECHA Y HORA		
	28/05/2013 11:11:58		
3 / 3			

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



LAS MINAS 2	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	42.505,56 m ² / 4,25 Ha
Número de viviendas	45
Número de parcelas catastrales	24
Numero de habitantes	108
Densidad media (vvda/Ha)	10,59
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbanizable SUNP-CO-02
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Hijuela del Santo Dios. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



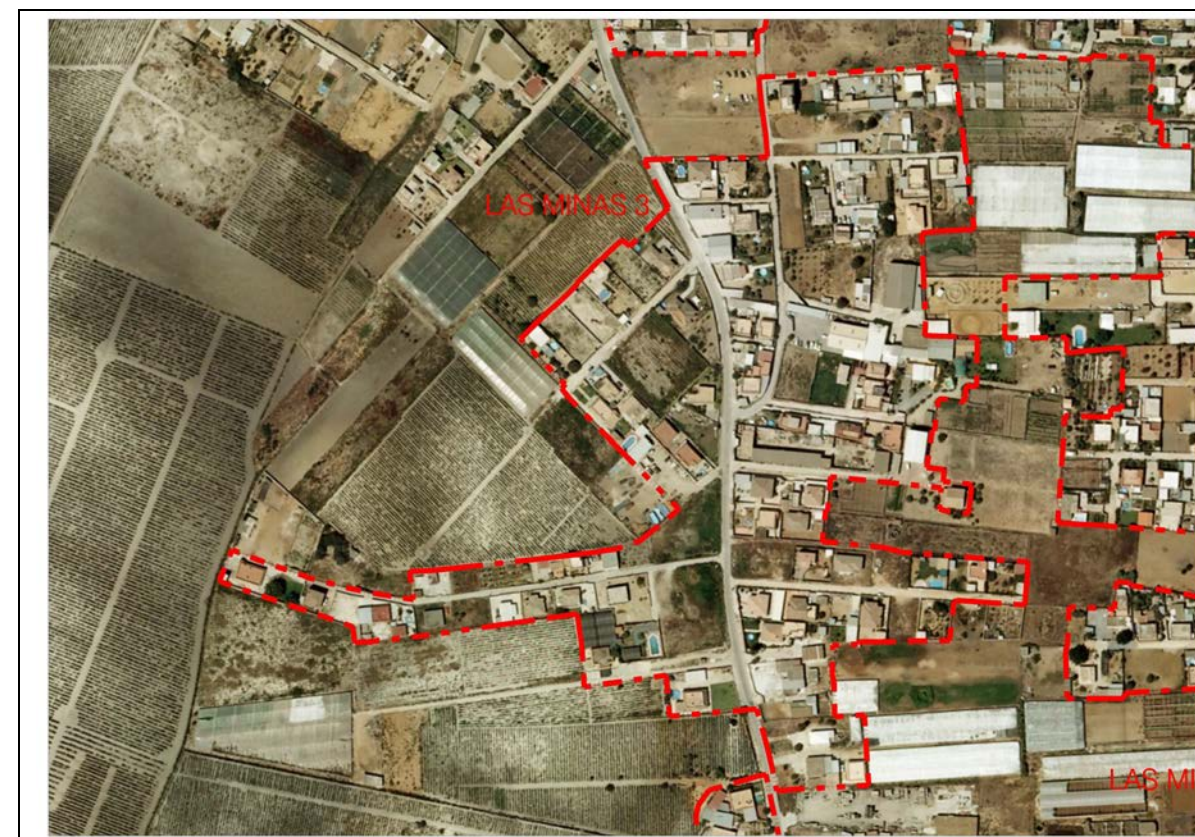
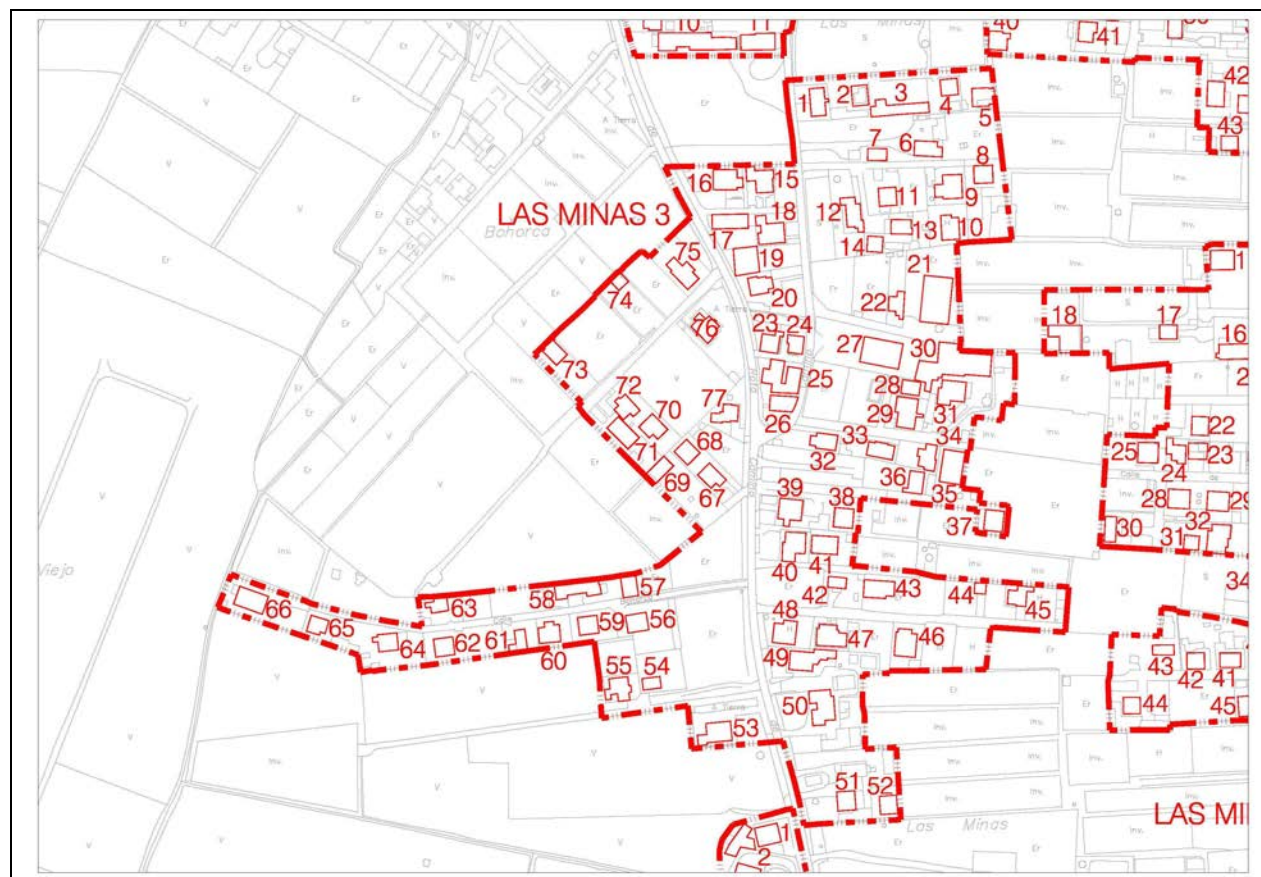
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402676

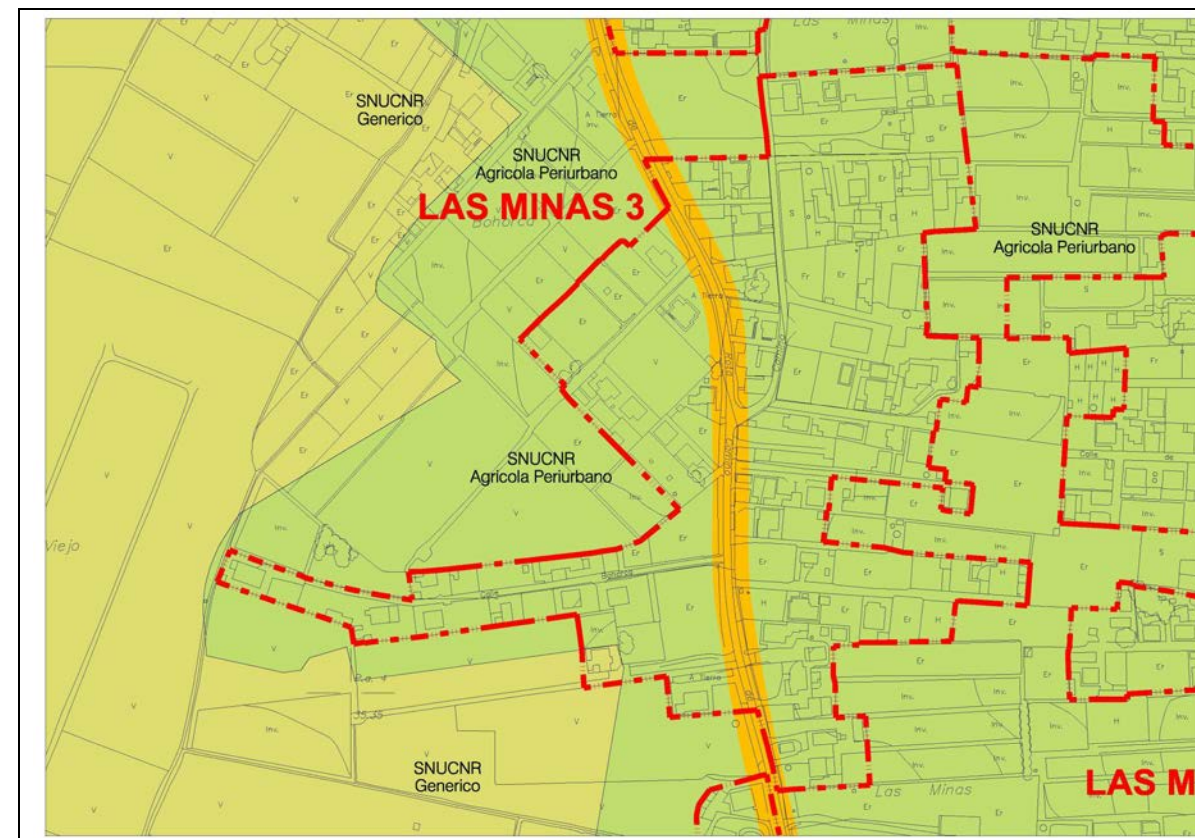
1 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LAS MINAS 3	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	74.574,37 m ² / 7,45 Ha
Número de viviendas	77
Número de parcelas catastrales	33
Numero de habitantes	185
Densidad media (vvda/Ha)	10,34
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Vereda de Miraflores Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rota y el Camino de Navacillos Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

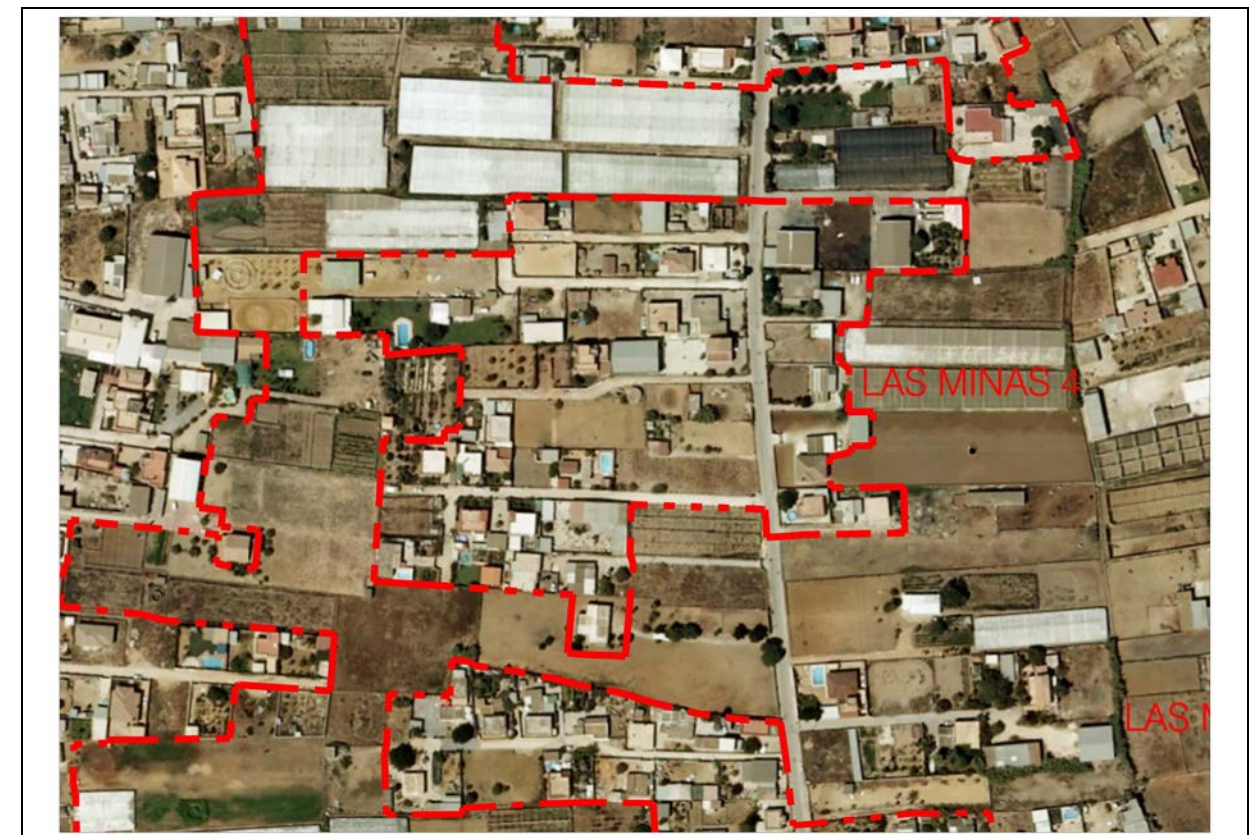
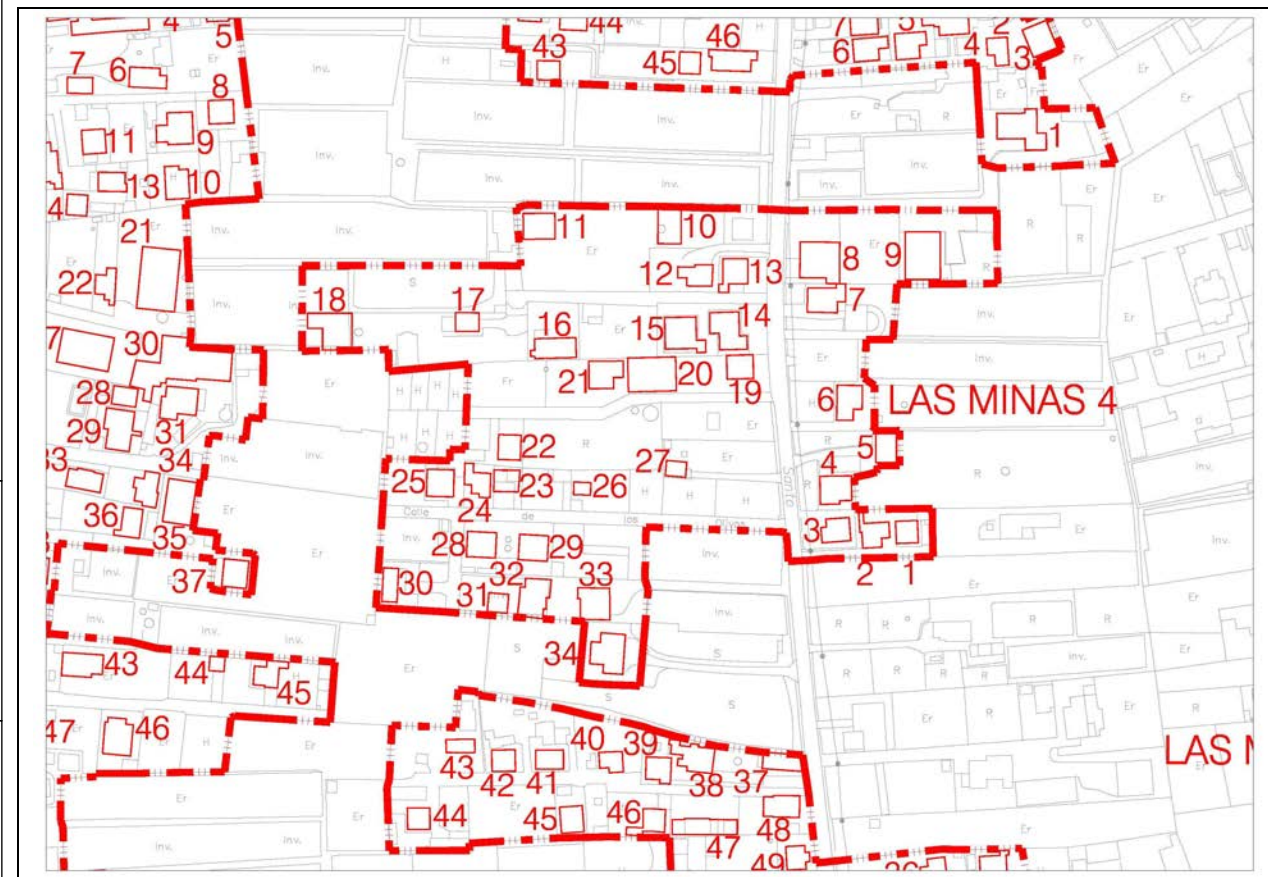


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

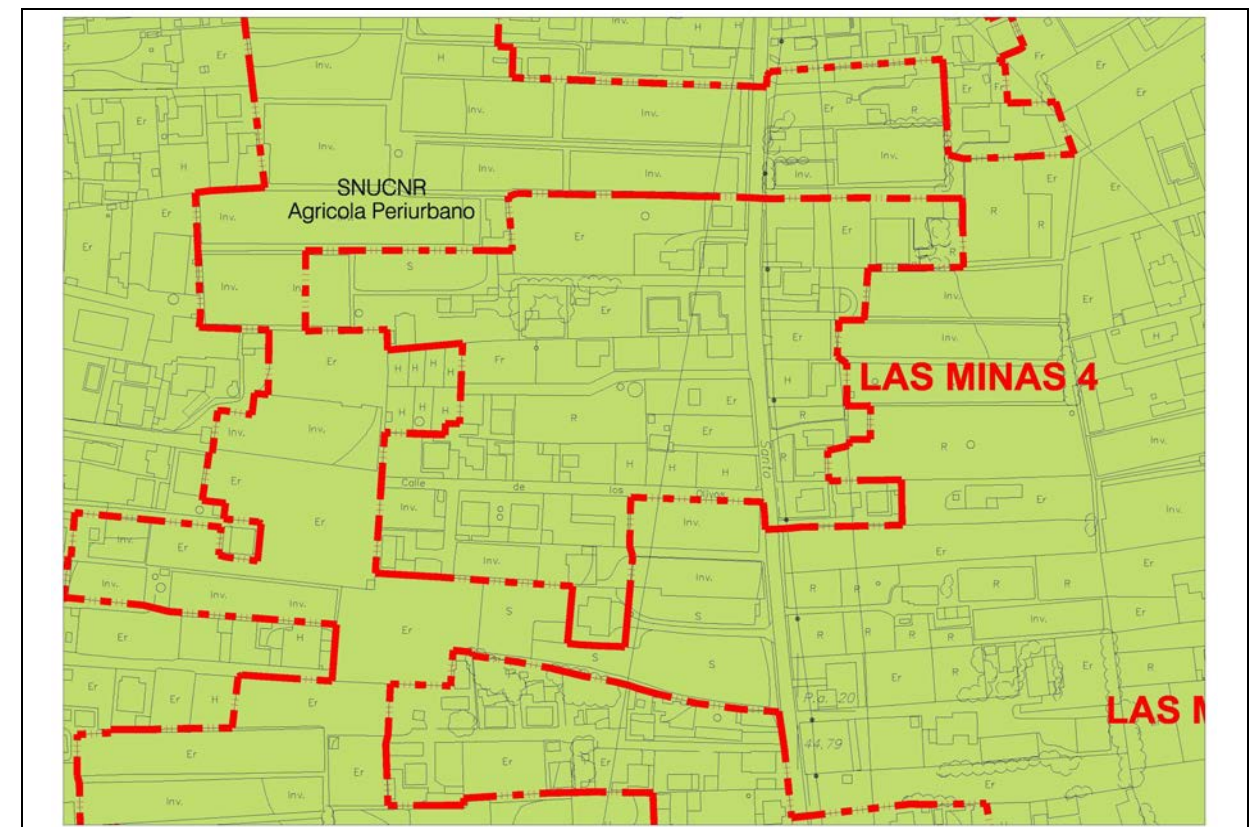
10.238.5.5 / 1369731103402676

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LAS MINAS 4	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	33.367,69 m ² / 3,33 Ha
Número de viviendas	34
Número de parcelas catastrales	23
Numero de habitantes	82
Densidad media (vvda/Ha)	10,21
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Hijuela del Santo Dios. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



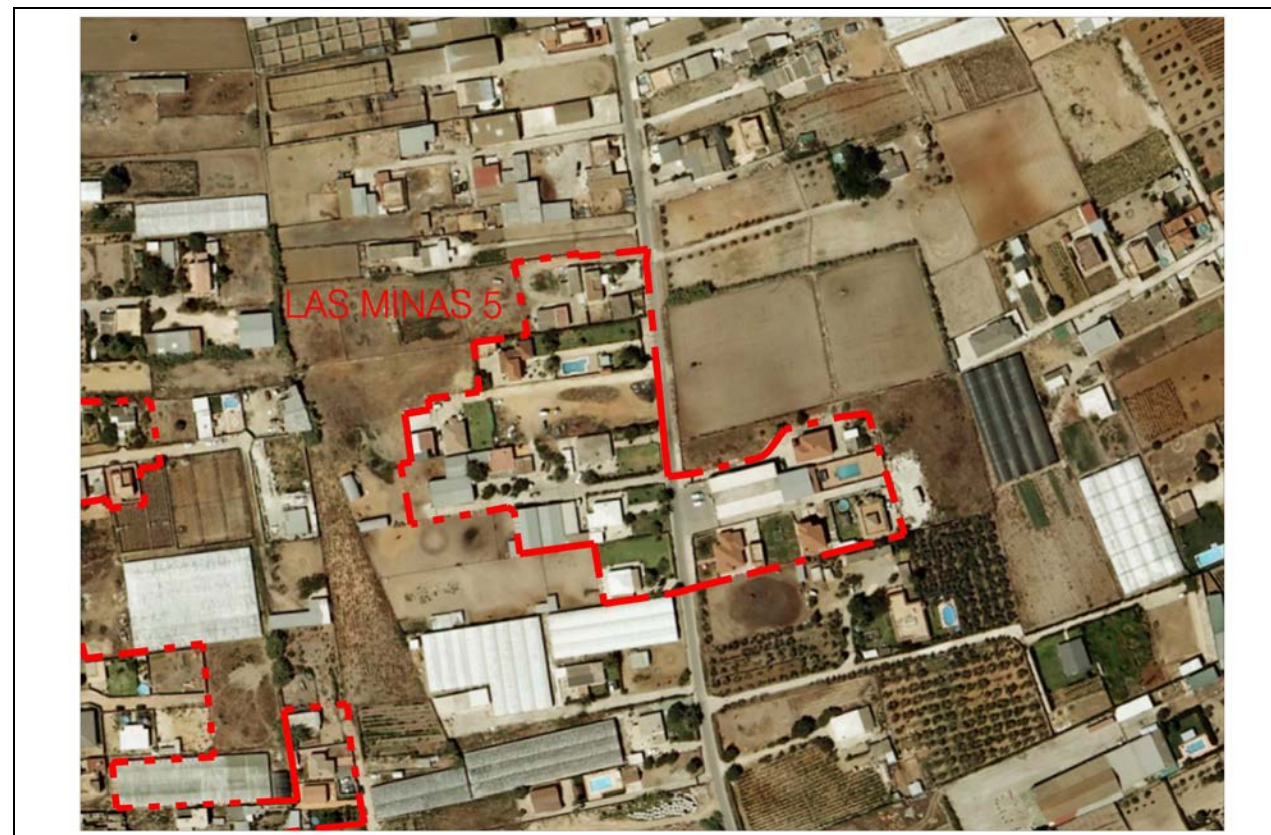
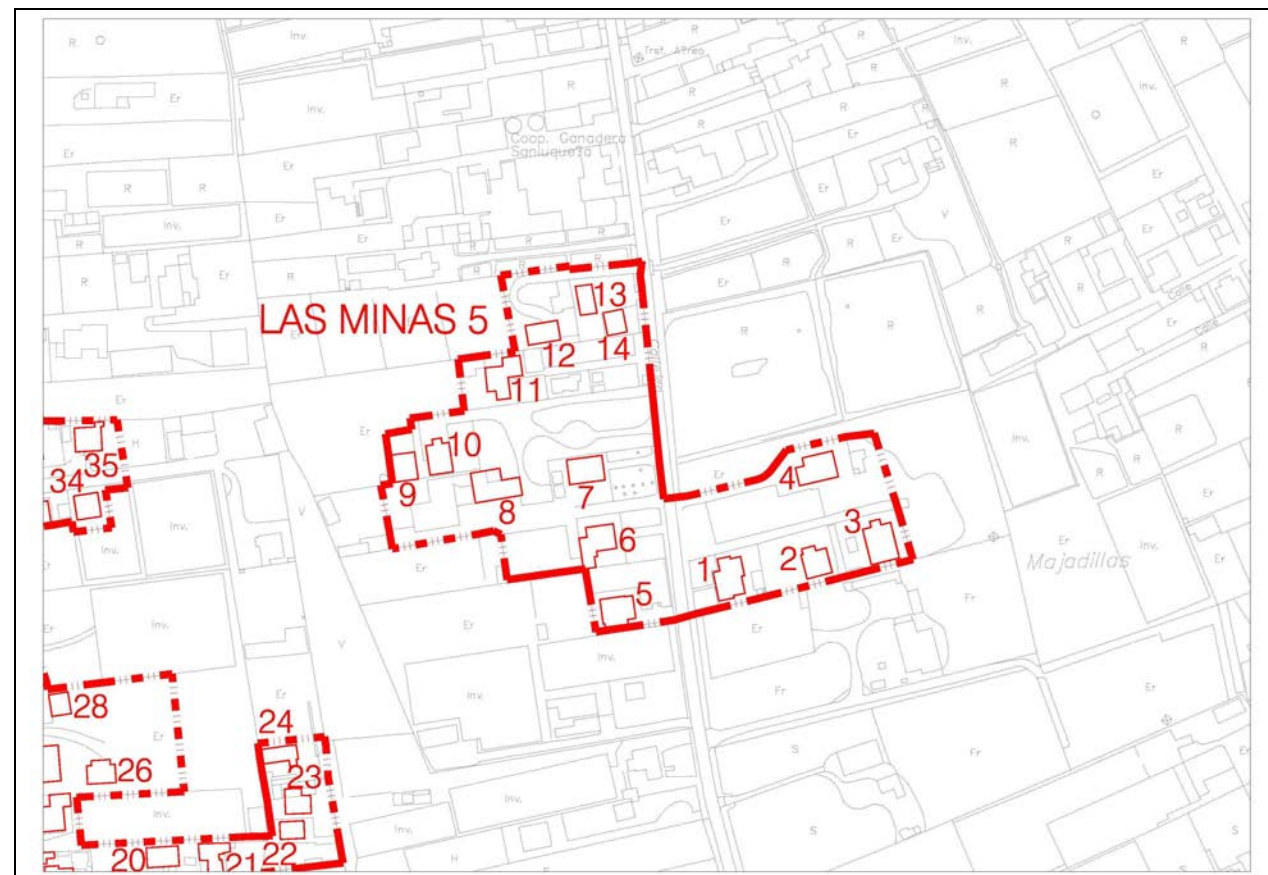
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402676

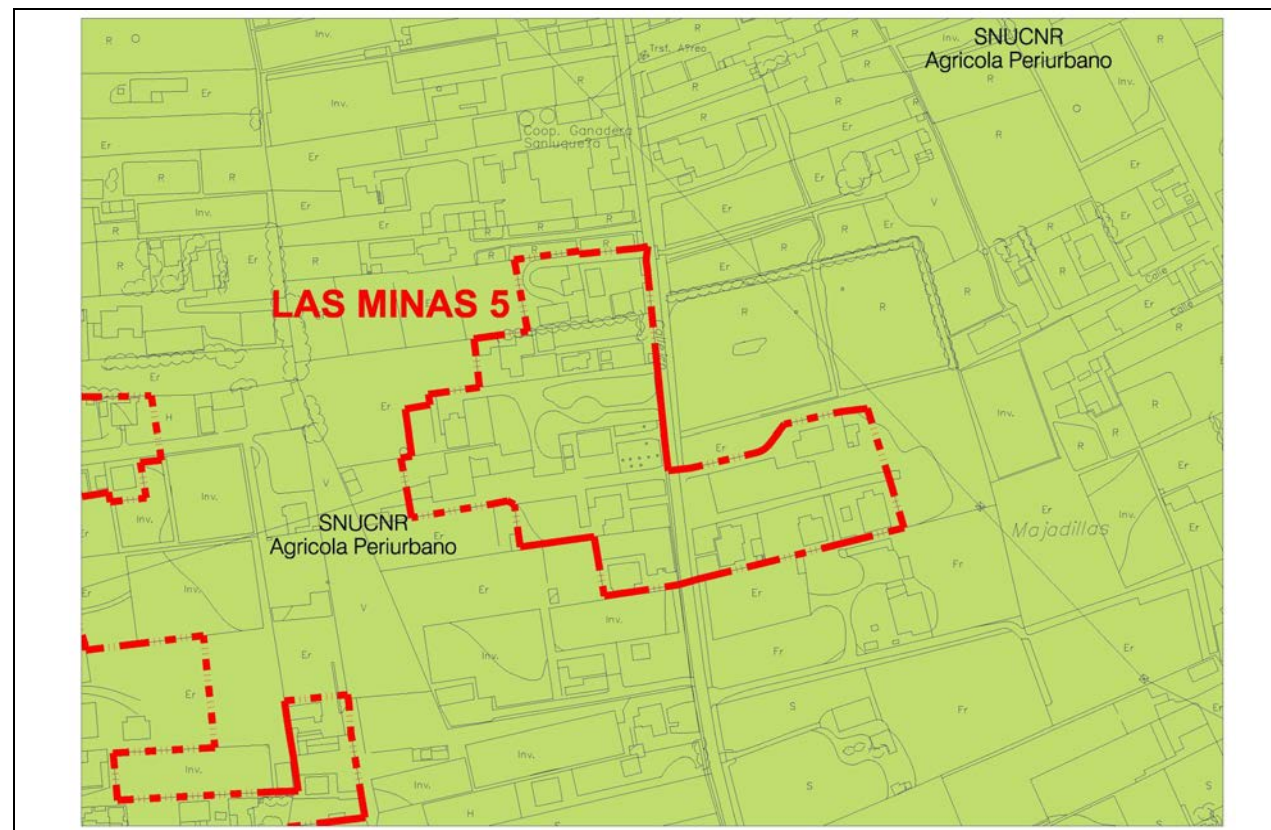
3 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA			28/05/2013 11:11:58

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



LAS MINAS 5	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	16.723,60 m ² / 1,67 Ha
Número de viviendas	13
Número de parcelas catastrales	3
Numero de habitantes	31
Densidad media (vvda/Ha)	7,78
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón Ancho. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

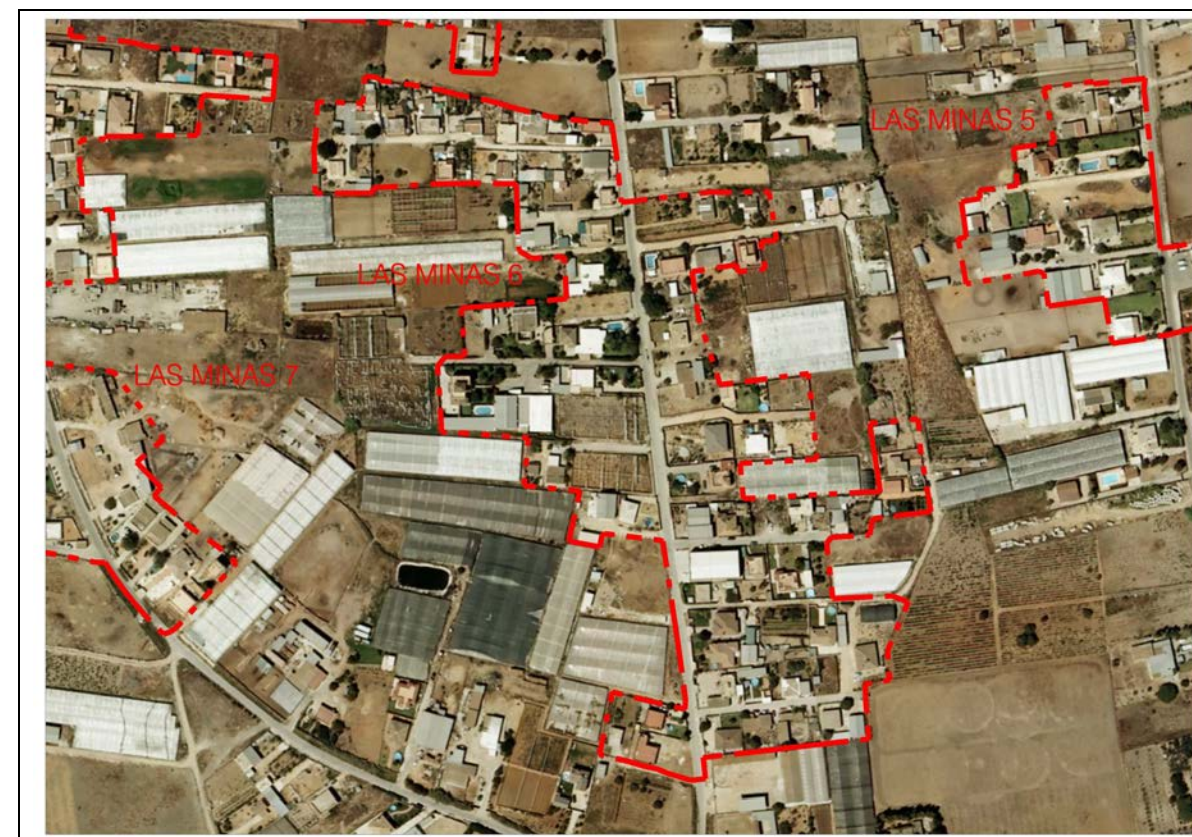
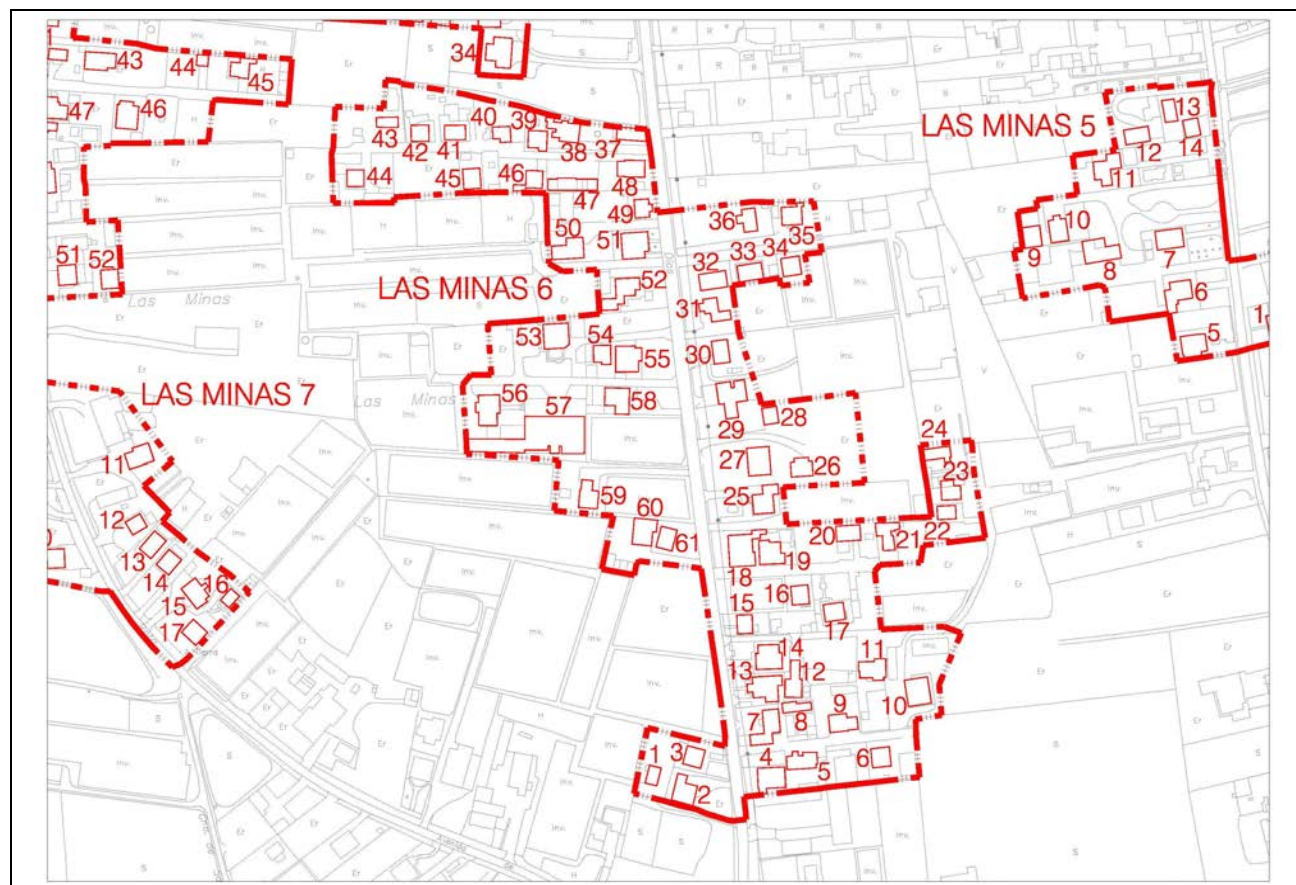
10.238.5.5 / 1369731103402683	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA			
28/05/2013 11:11:58			
PÁGINA			
1 / 3			

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

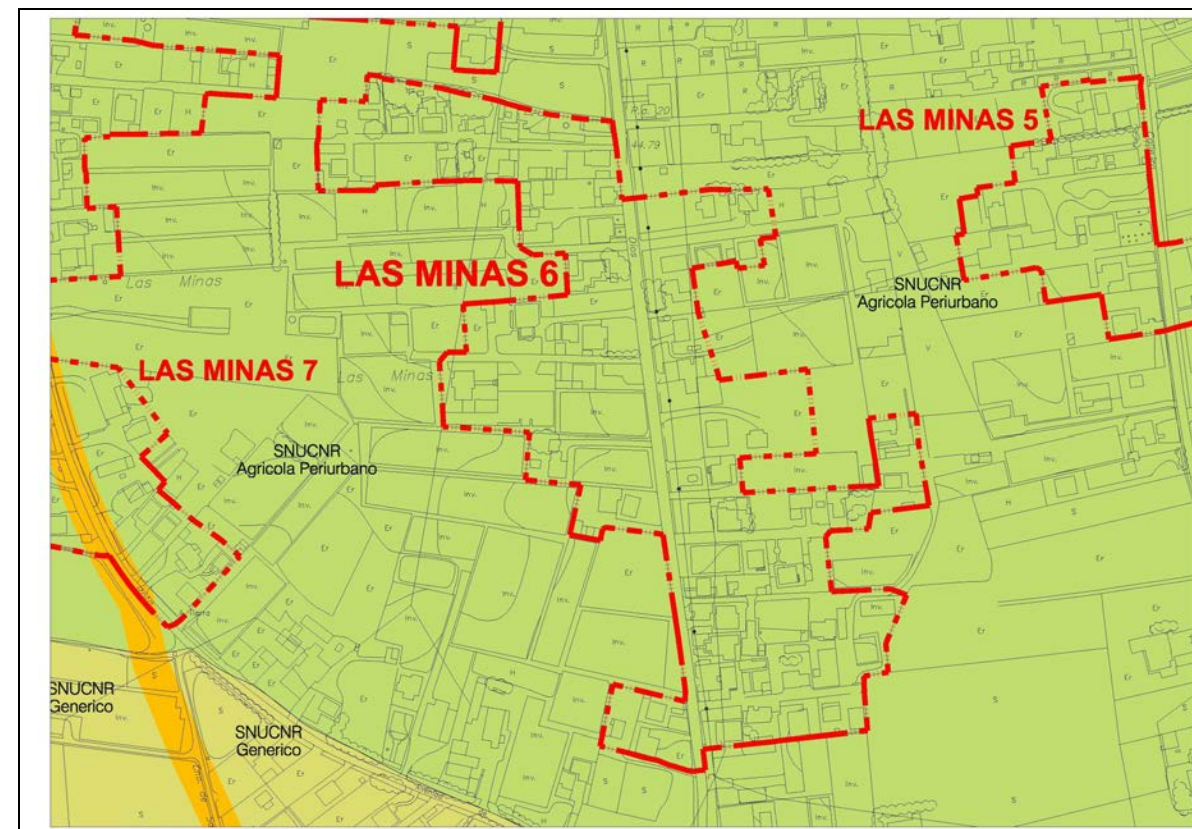
**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES



LAS MINAS 6	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	56.311,31 m ² / 5,63 Ha
Número de viviendas	61
Número de parcelas catastrales	21
Numero de habitantes	146
Densidad media (vvda/Ha)	10,83
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Hijuela del Santo Dios. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



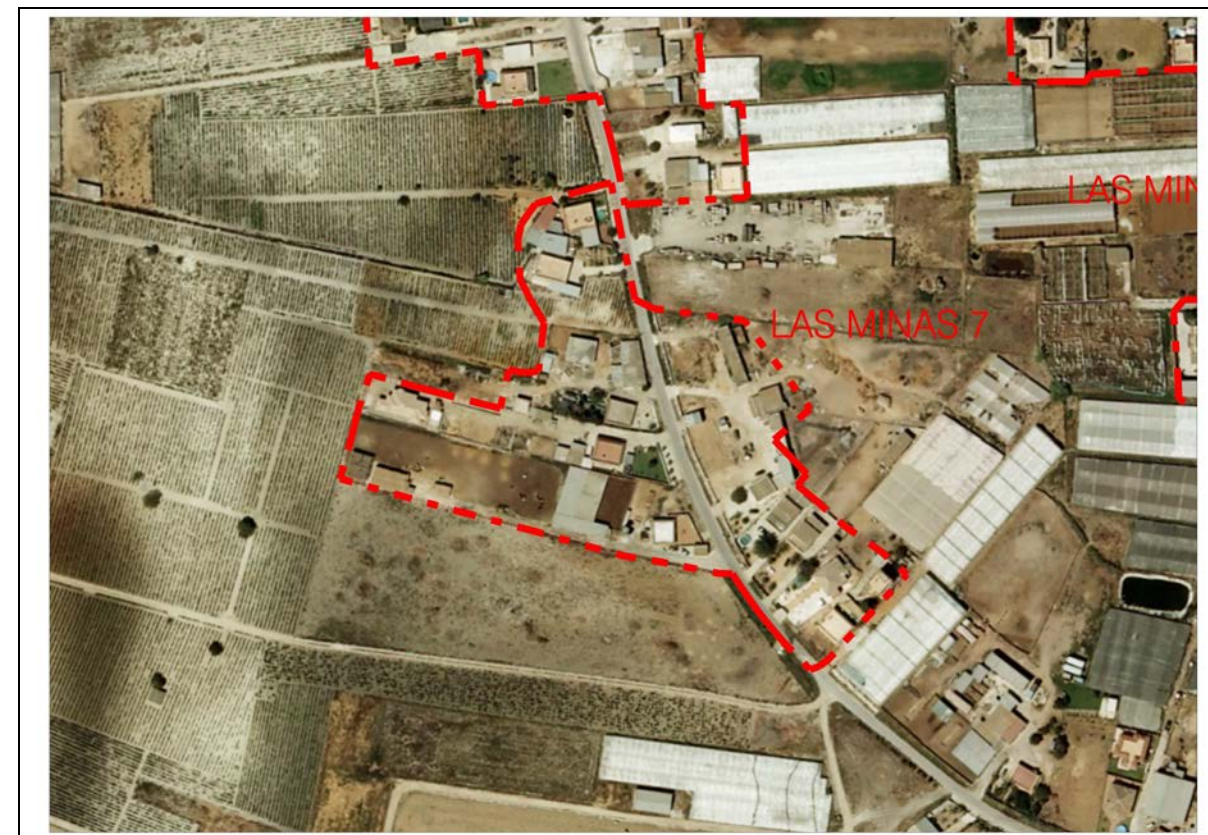
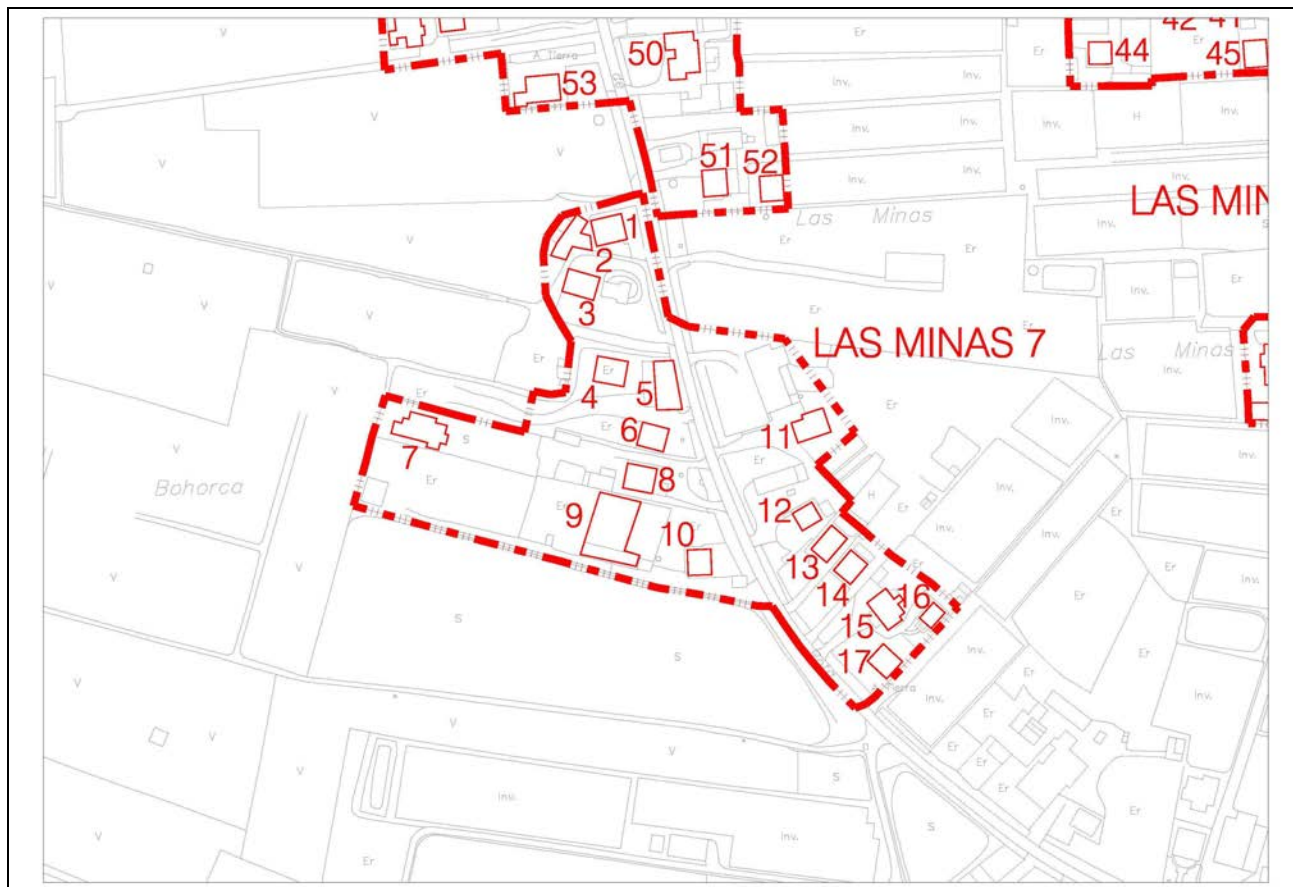
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402683

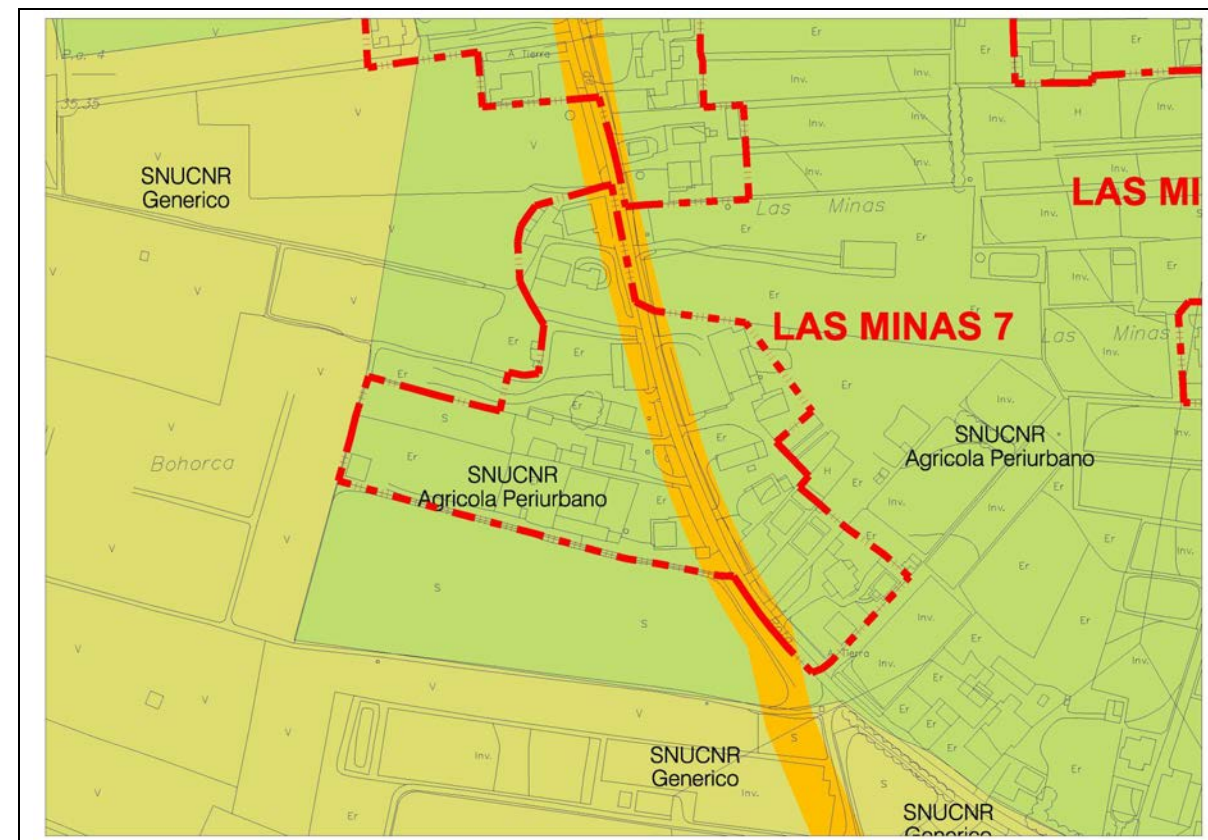
2 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

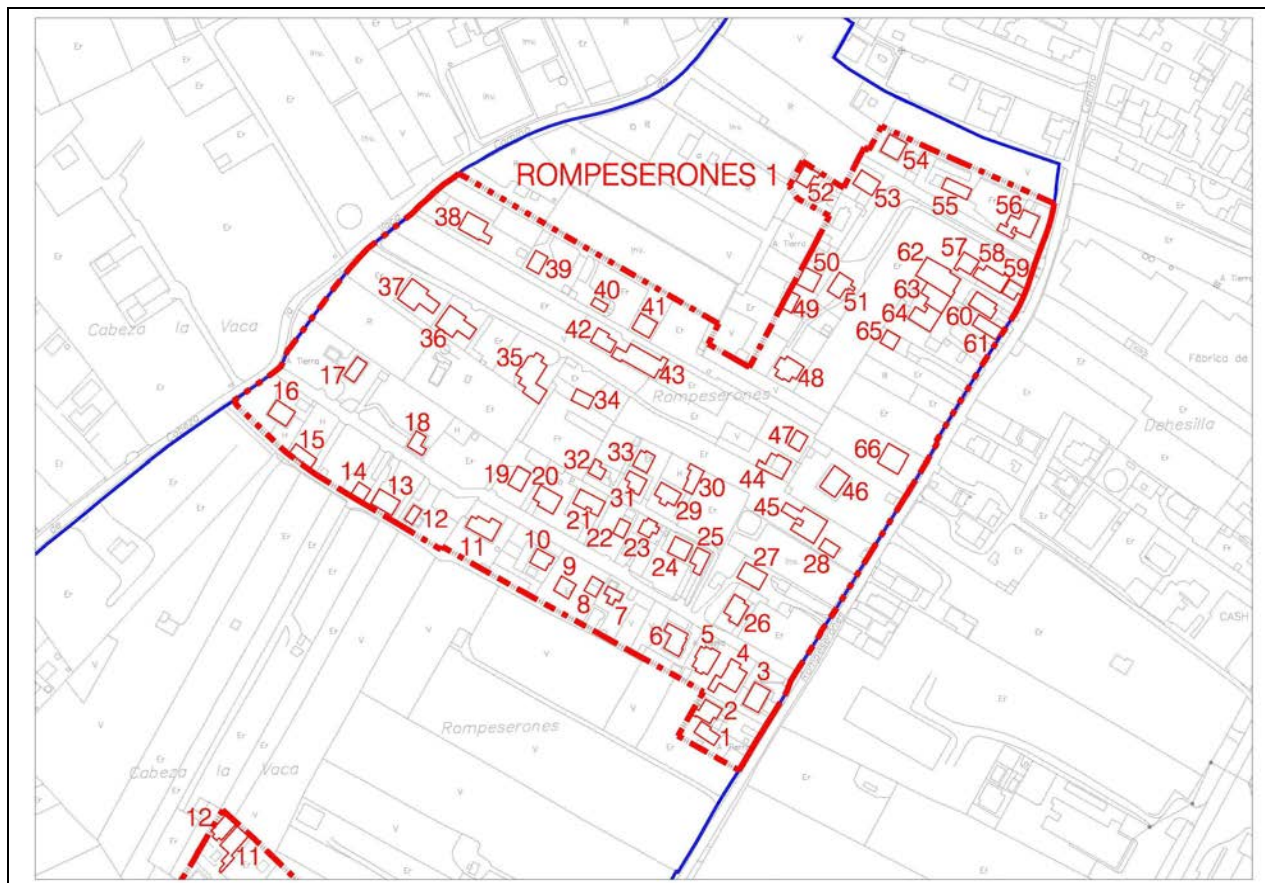


LAS MINAS 7	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	20.924,98 m ² / 2,09 Ha
Número de viviendas	17
Número de parcelas catastrales	8
Numero de habitantes	41
Densidad media (vvda/Ha)	8,13
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Vereda de Miraflores Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rota. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

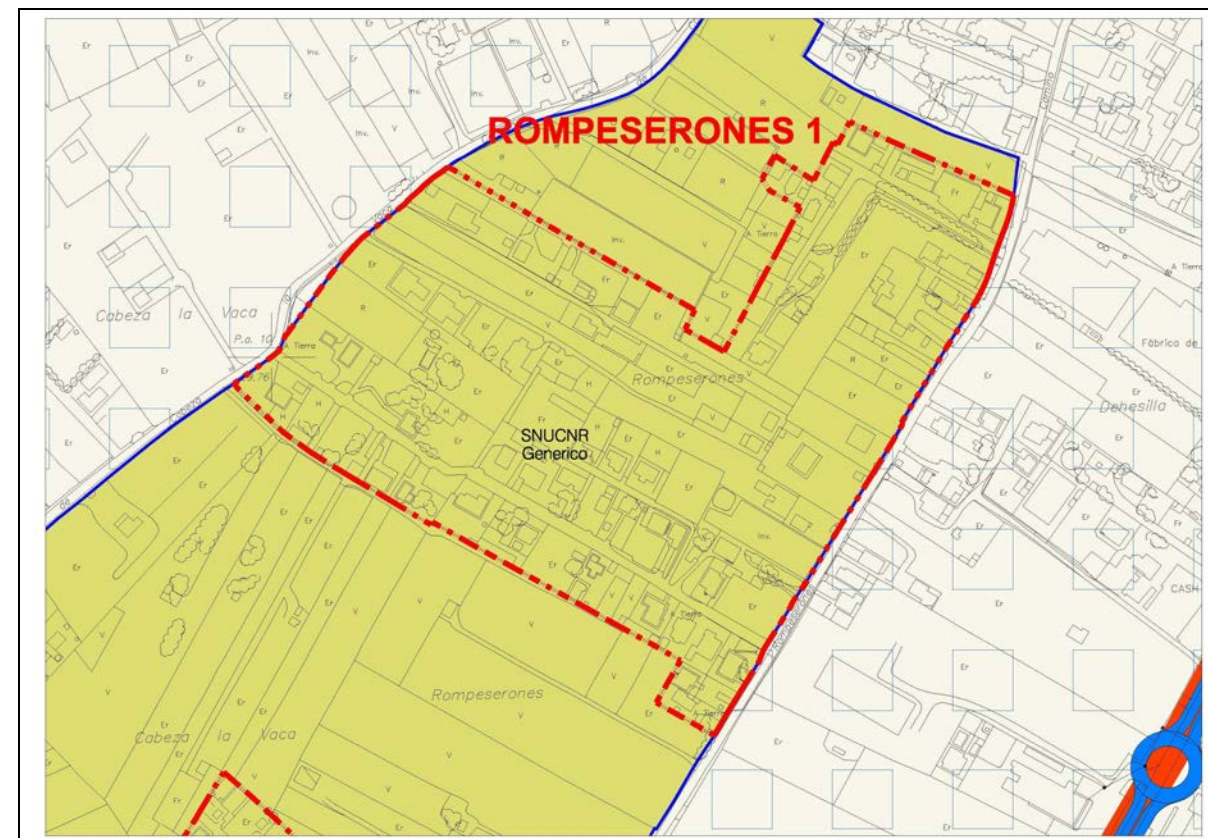


FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUÍZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
PÁGINA		FECHA Y HORA		
10.238.5.5 / 1369731103402683		28/05/2013 11:11:58		
3 / 3				

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



ROMPESERONES 1	
Situación. Pago	Rompeserones
Superficie delimitada (m ² / Ha)	76.643,79 m ² / 7,66 Ha
Número de viviendas	66
Número de parcelas catastrales	17
Numero de habitantes	158
Densidad media (vvda/Ha)	8,62
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo suelo urbanizable SUNP-JA-01 y SUNP-CP-02
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rompeserones y Camino de Cabeza de la Vaca. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

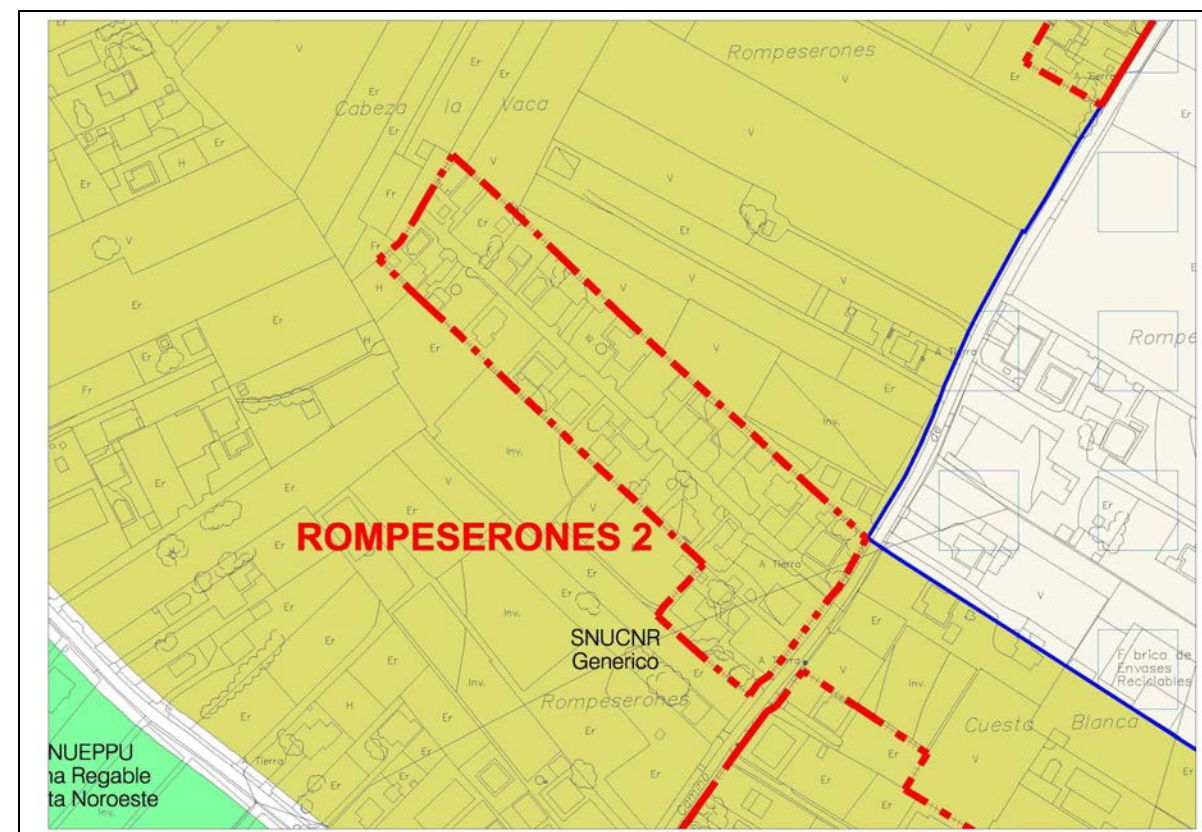
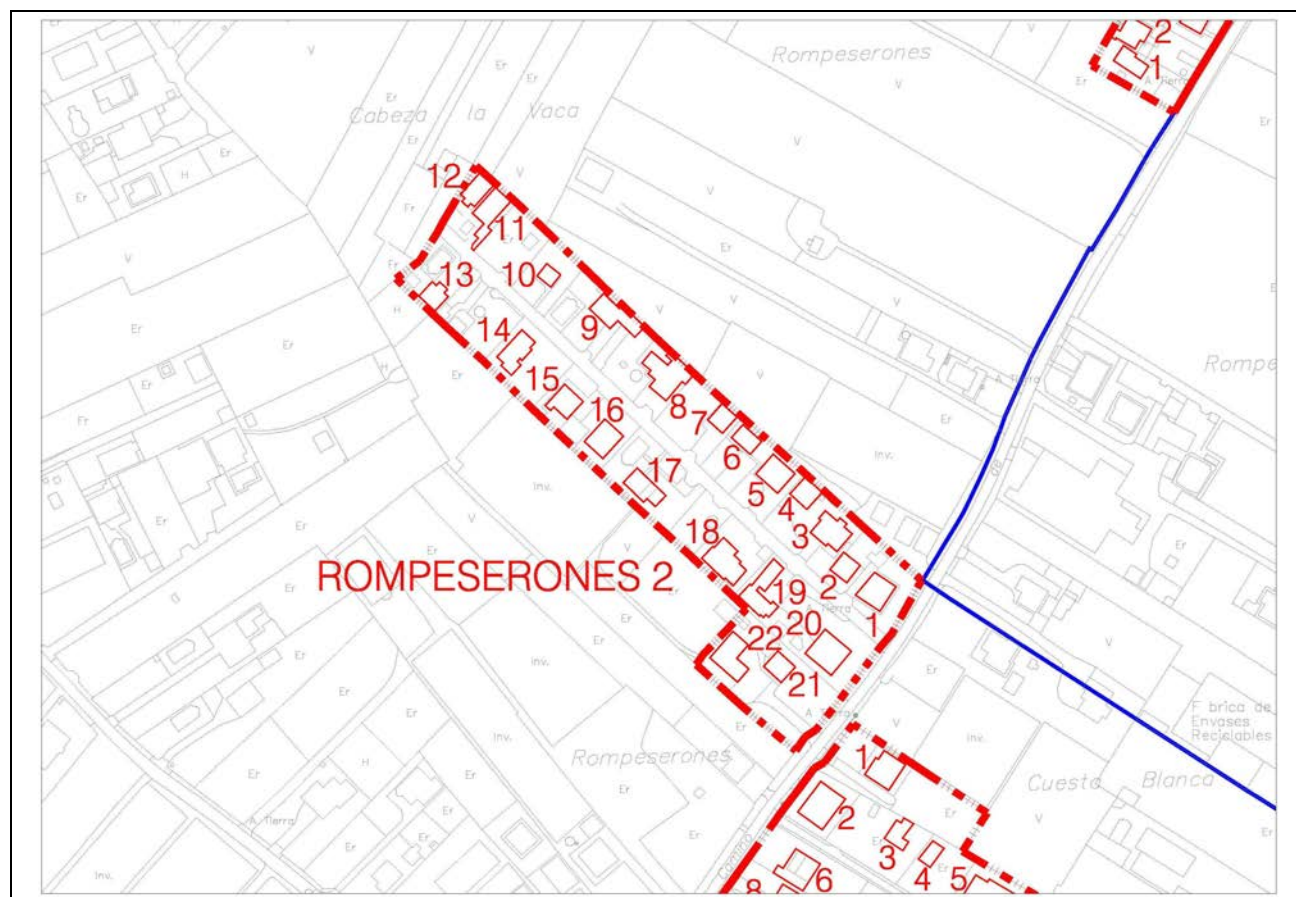


FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 3		

10.238.5.5 / 1369731103402688

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/firma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

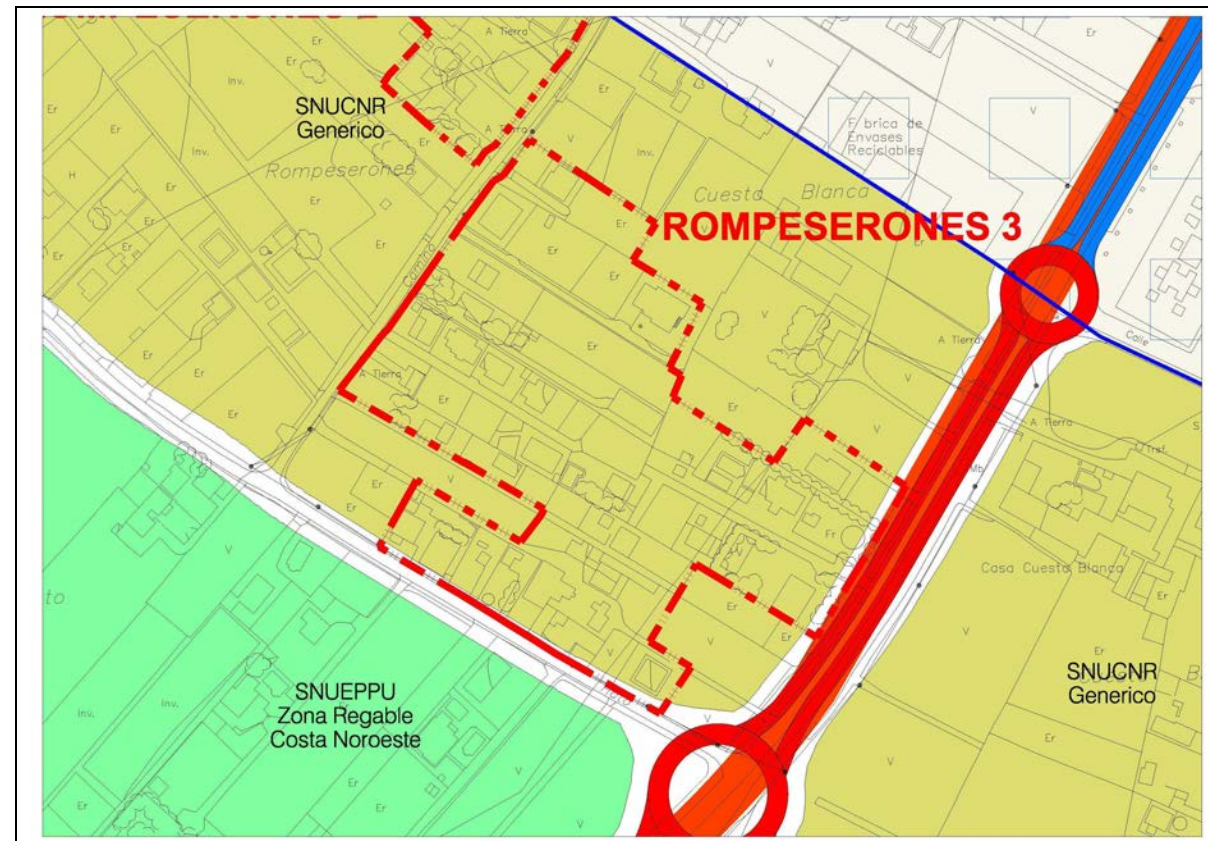
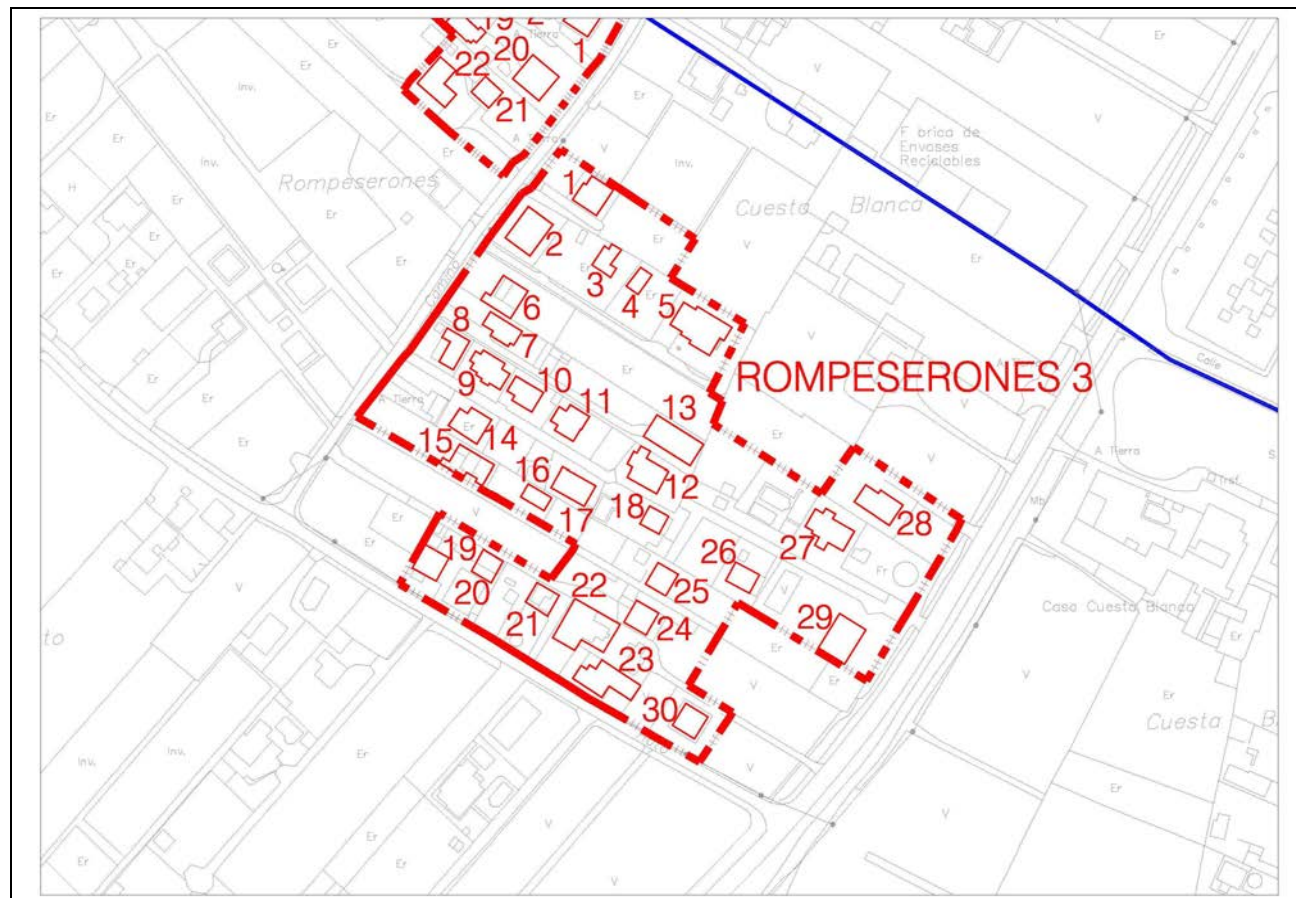


ROMPESERONES 2	
Situación. Pago	Rompeserones/Camino del Hato
Superficie delimitada (m ² / Ha)	15.518,56 m ² / 1,55 Ha
Número de viviendas	22
Número de parcelas catastrales	3
Numero de habitantes	53
Densidad media (vvda/Ha)	14,19
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rompeserones. Calles interiores asfaltadas. Abastecimiento de agua. Suministro eléctrico.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		2 / 3		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



ROMPESERONES 3	
Situación. Pago	Rompeserones/Camino del Hato
Superficie delimitada (m ² / Ha)	28.221,40 m ² / 2,82 Ha
Número de viviendas	29
Número de parcelas catastrales	13
Numero de habitantes	70
Densidad media (vvda/Ha)	18,28
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Carretera de Chipiona, el Camino de Rompeserones y el Camino del Hato. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
PÁGINA		FECHA Y HORA		
10.238.5.5 / 1369731103402688		28/05/2013 11:11:58		
		3 / 3		

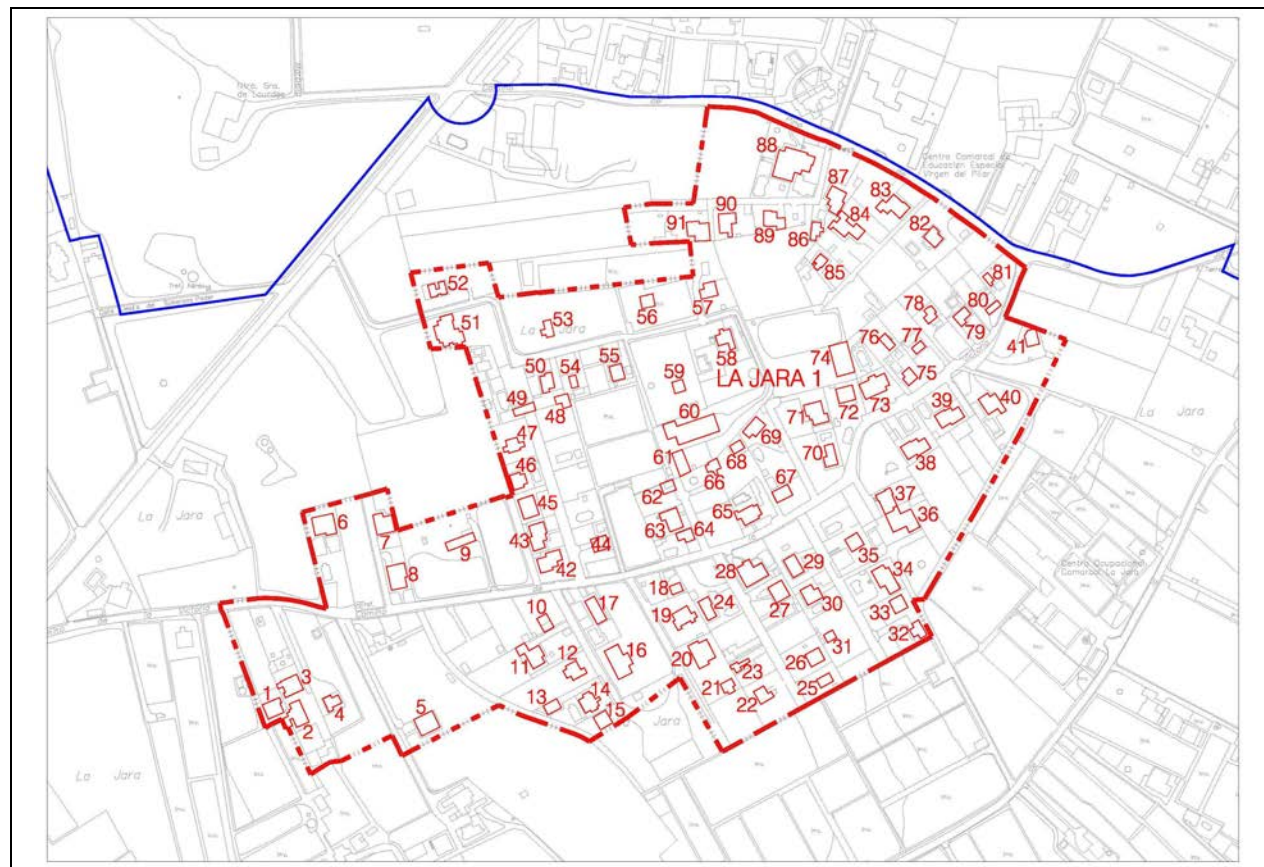
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

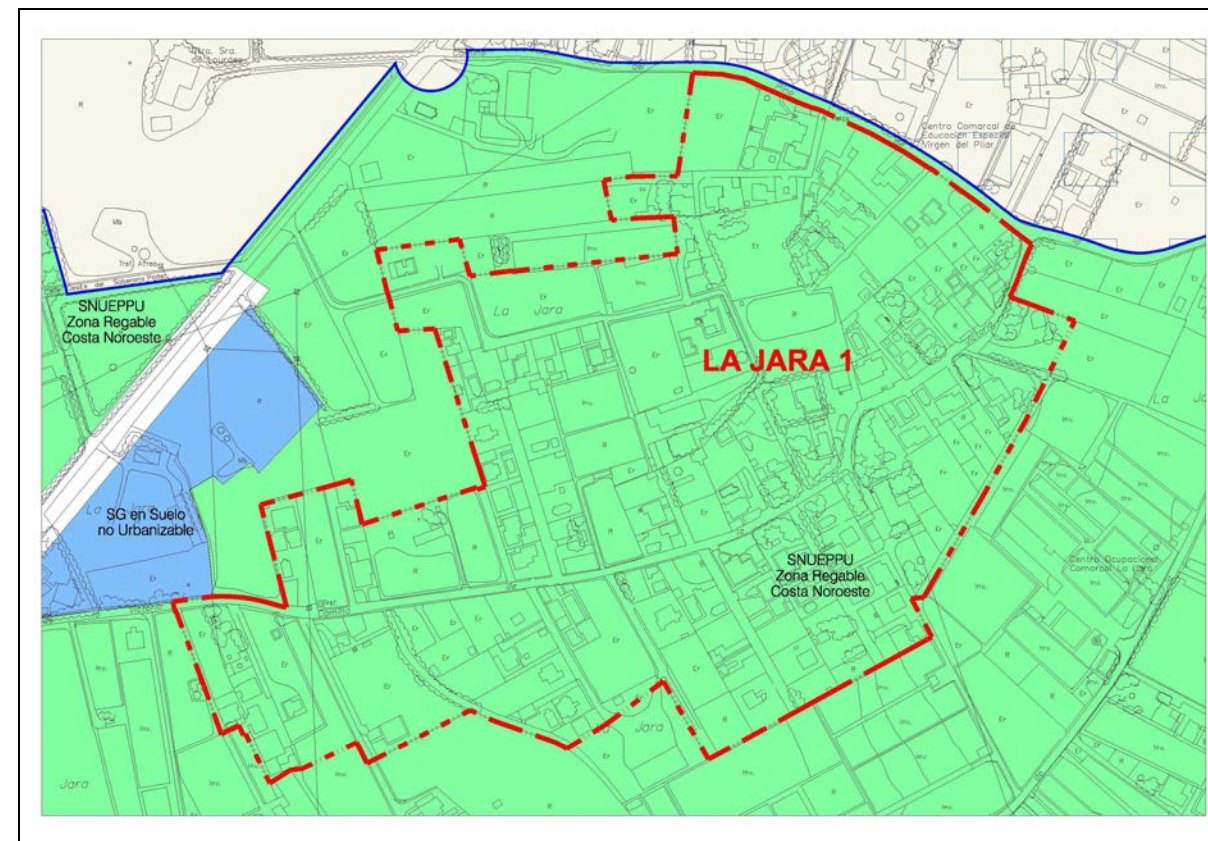
**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES



LA JARA 1	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	151.143,98 m ² / 15,11 Ha
Número de viviendas	91
Número de parcelas catastrales	30
Numero de habitantes	218
Densidad media (vvda/Ha)	6,02
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbano PERI-JA-02 y urbanizable SUNP-JA-02 y SUNP-JA-03
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Pino de la Jara y Camino de la Victoria. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

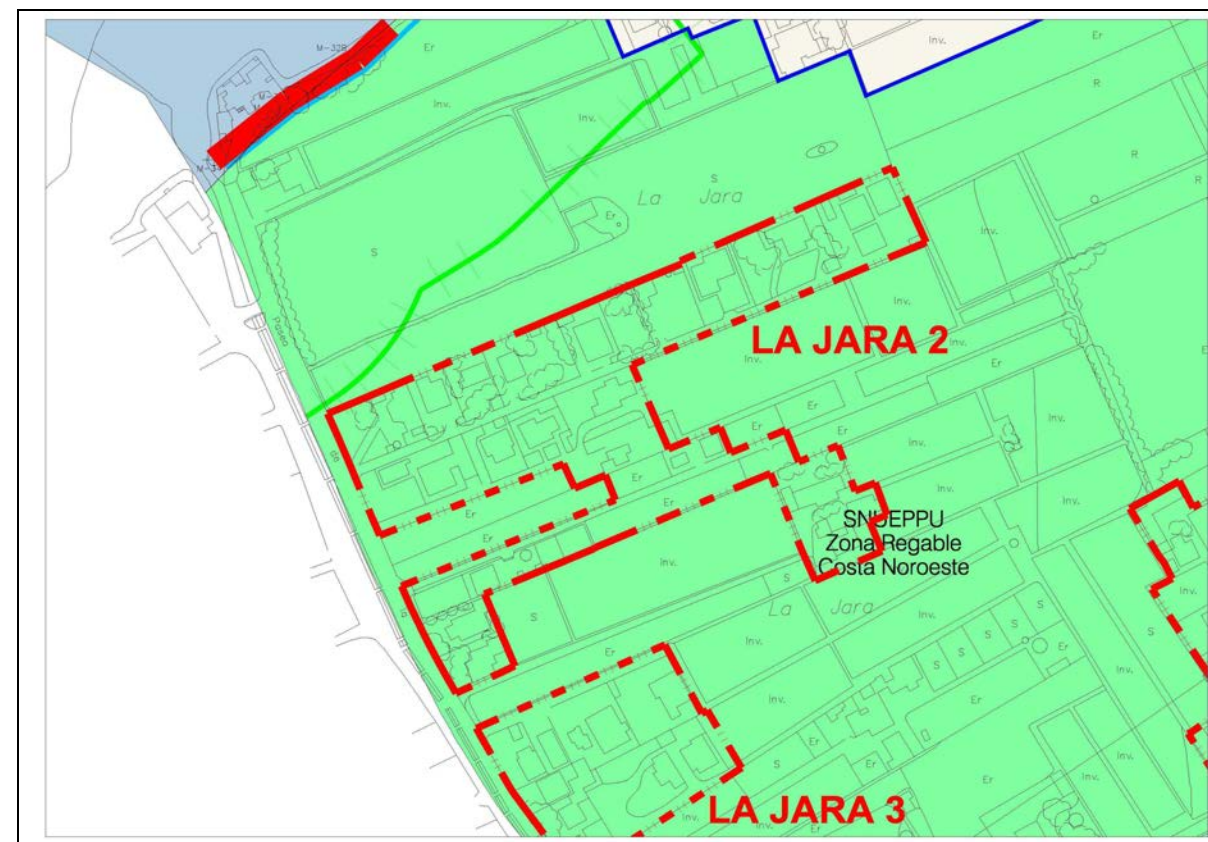


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402693

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	1 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LA JARA 2	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	19.120,30 m ² / 1,91 Ha
Número de viviendas	21
Número de parcelas catastrales	6
Numero de habitantes	50
Densidad media (vvda/Ha)	10,99
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Reyerta. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

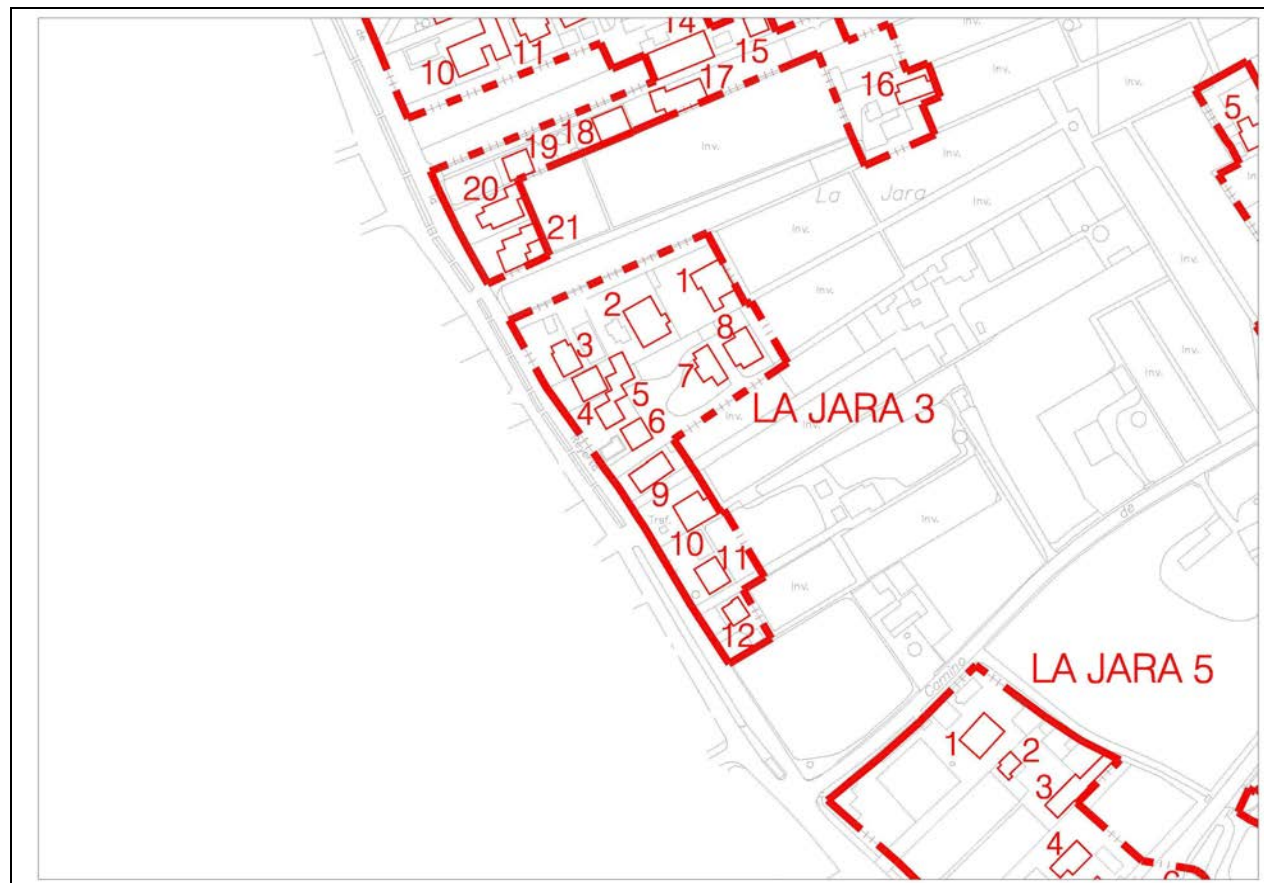
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402693

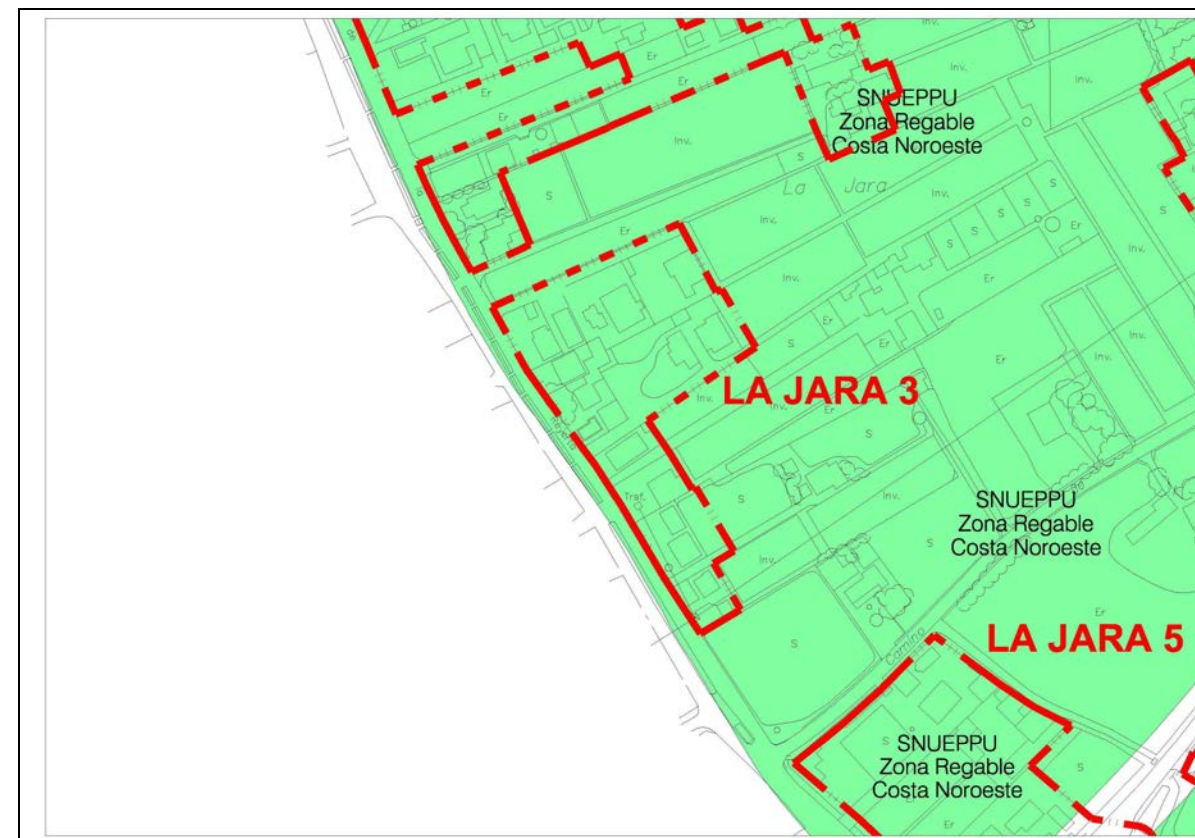
2/3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LA JARA 3	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	8.857,42 m ² / 0,88 Ha
Número de viviendas	12
Número de parcelas catastrales	5
Numero de habitantes	29
Densidad media (vvda/Ha)	13,64
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Reyerta. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

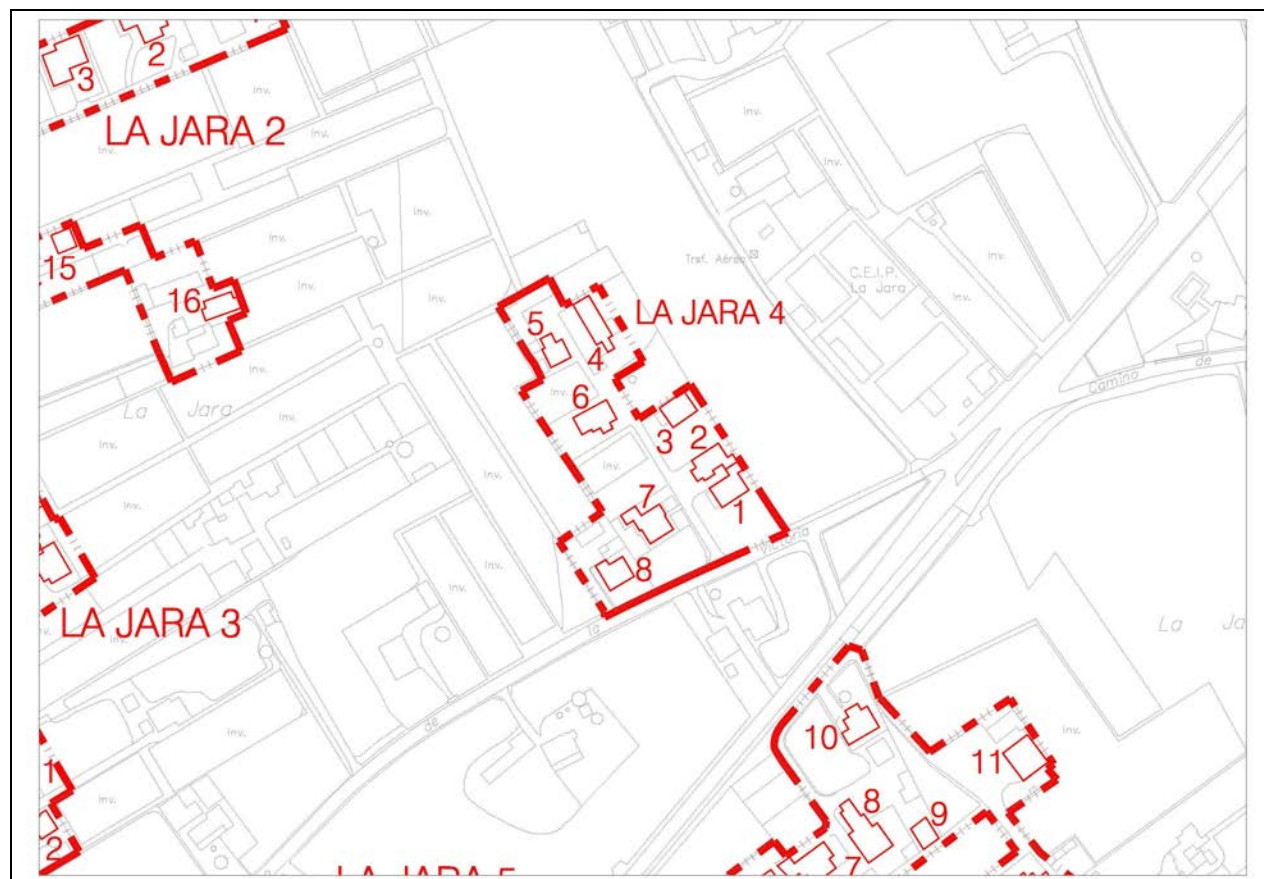


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

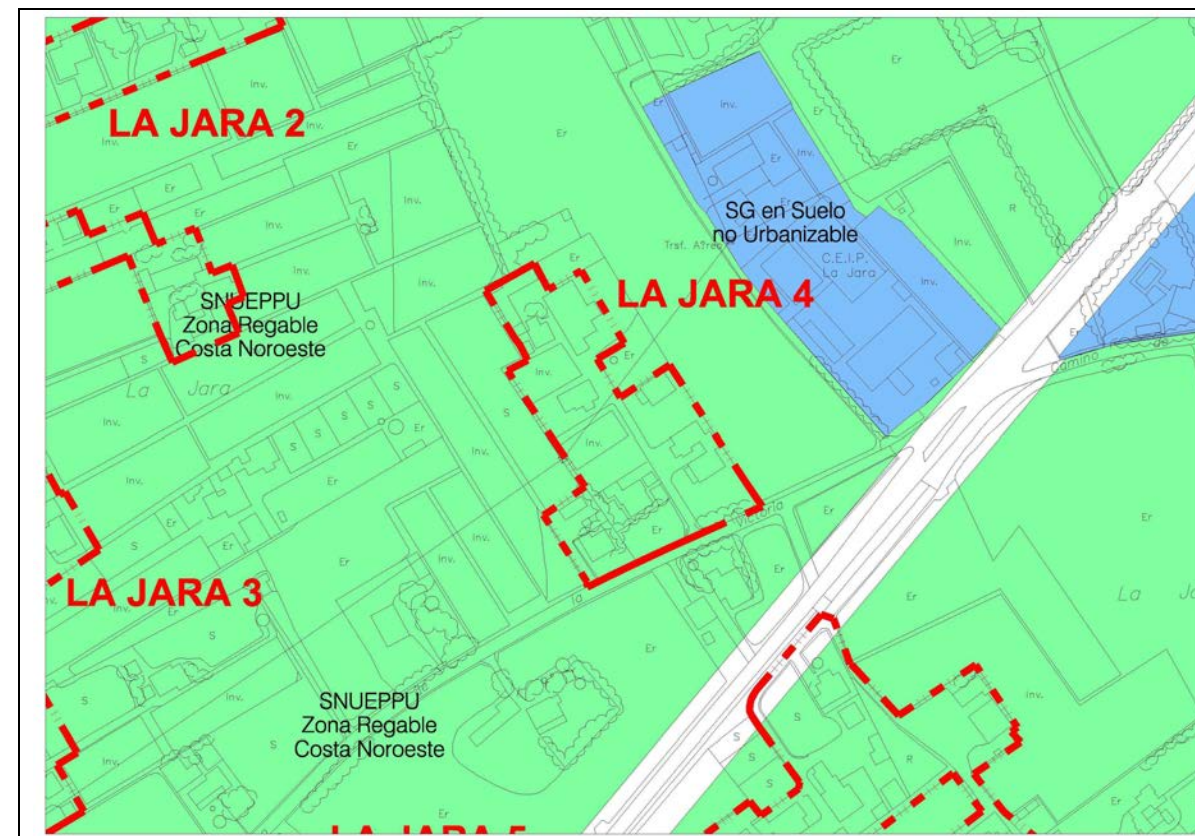
10.238.5.5 / 1369731103402693

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	3 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LA JARA 4	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	7.607,64 m ² / 0,76 Ha
Número de viviendas	8
Número de parcelas catastrales	2
Numero de habitantes	19
Densidad media (vvda/Ha)	10,53
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Victoria. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

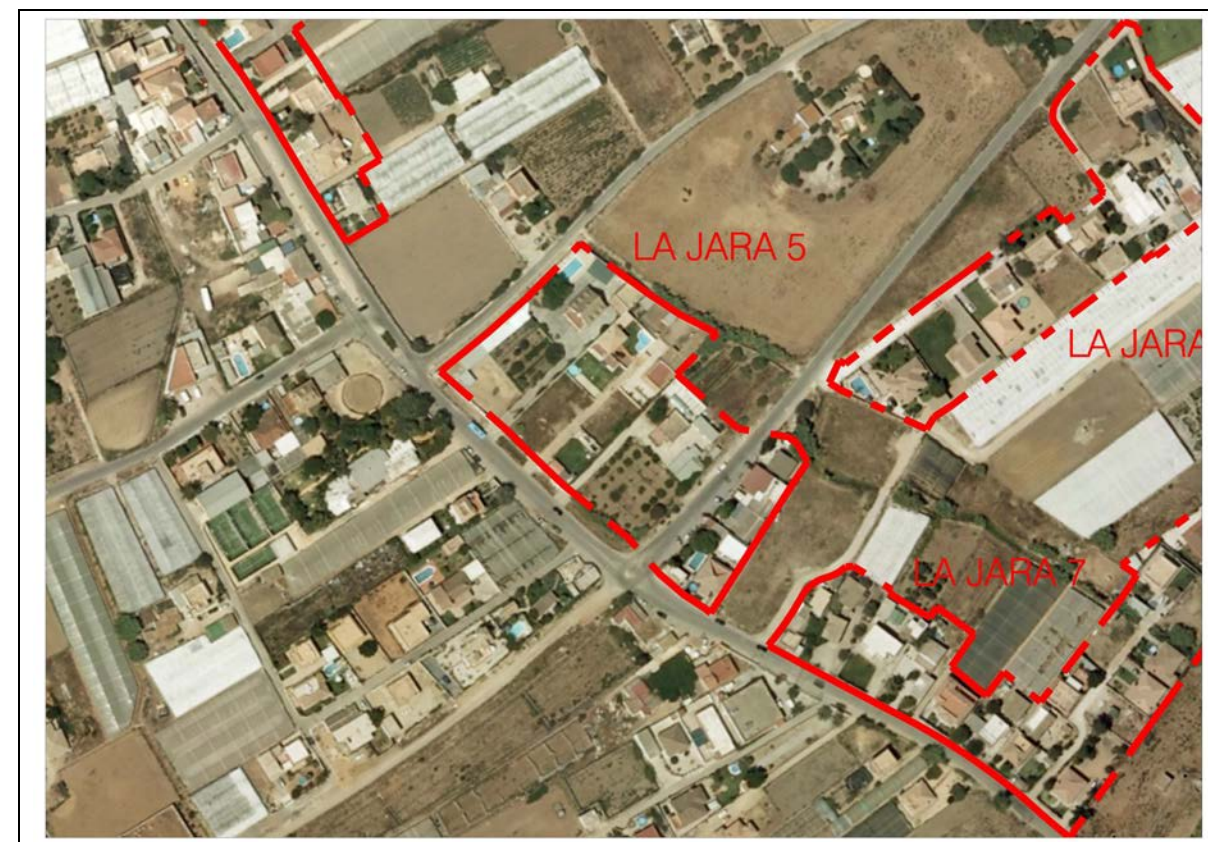
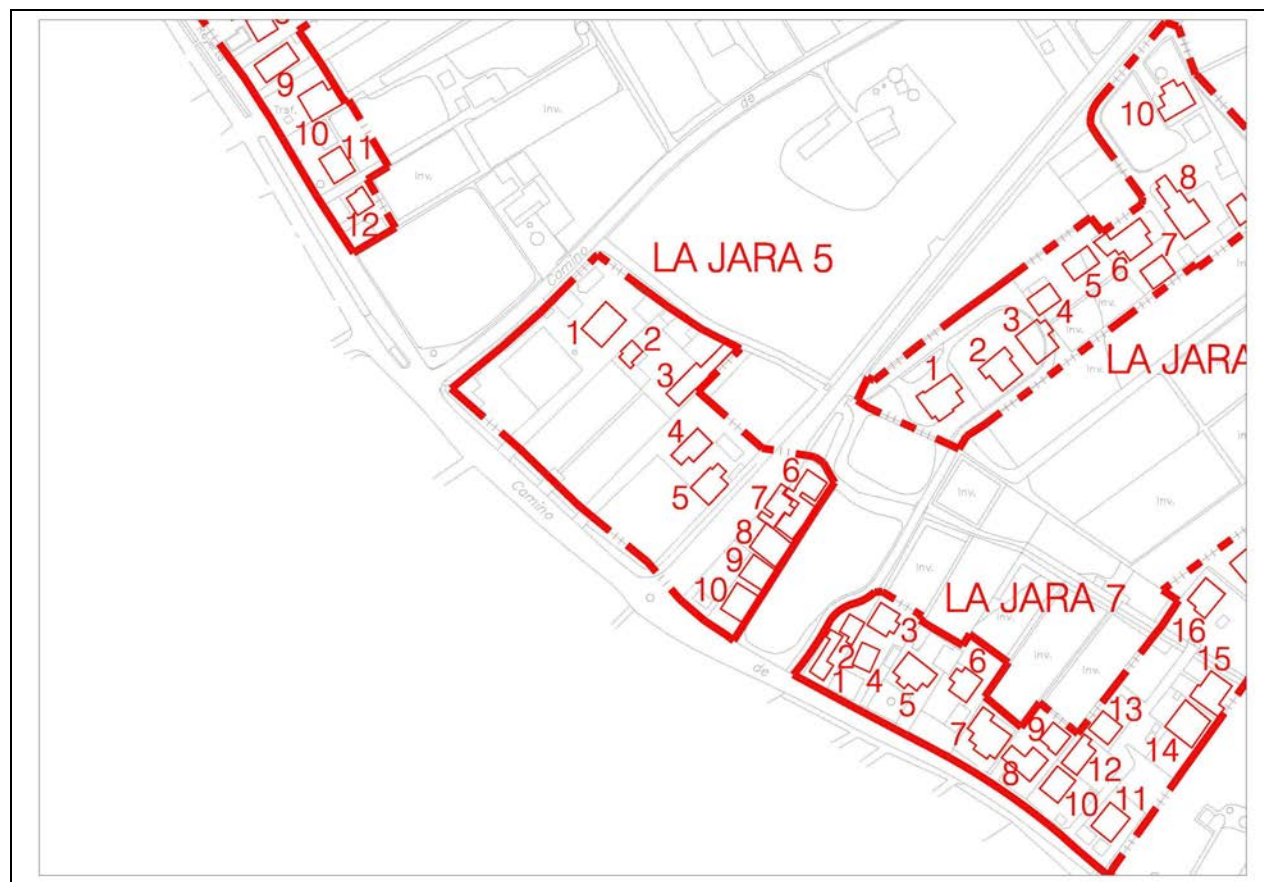


Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/firma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402553

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	1 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LA JARA 5	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	11.628,66 m ² / 1.16 Ha
Número de viviendas	10
Número de parcelas catastrales	4
Numero de habitantes	24
Densidad media (vvda/Ha)	8,62
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Reyerta y Ctra. de la Jara. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

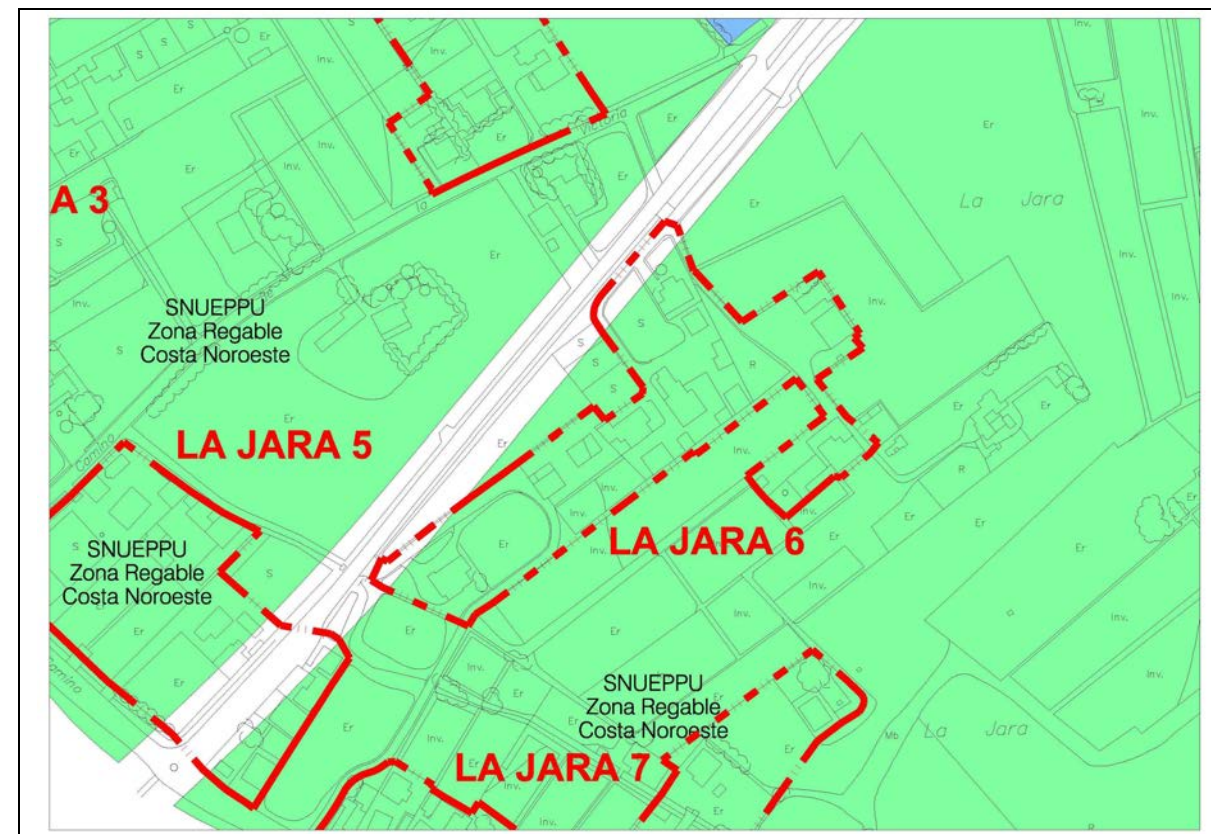
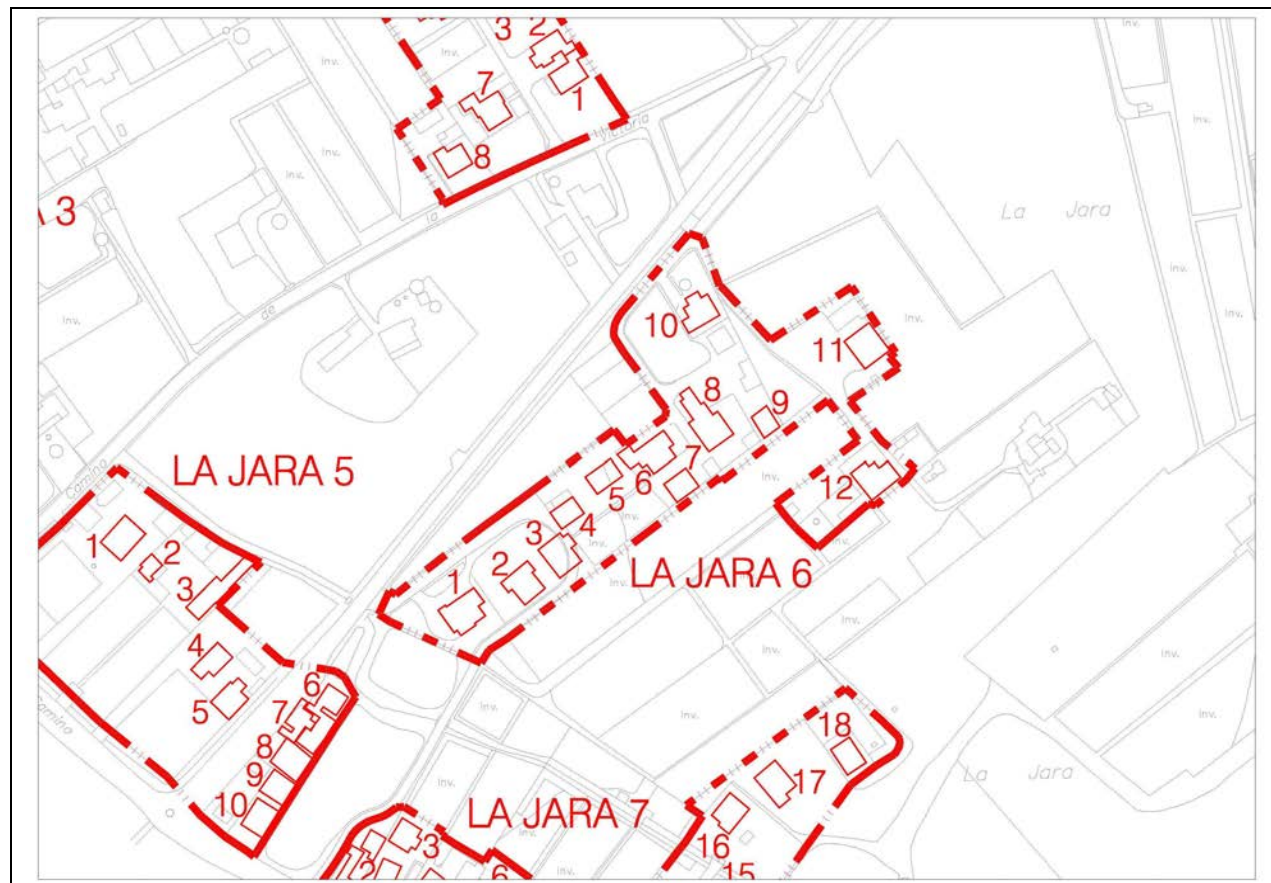
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

**ANÁLISIS DE LAS
AGRUPACIONES DE
EDIFICACIONES**



LA JARA 6	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	12.775,13 m ² / 1,27 Ha
Número de viviendas	12
Número de parcelas catastrales	5
Numero de habitantes	29
Densidad media (vvda/Ha)	9,45
Clasificación y categoría de suelo	SNUePPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. de la Jara. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

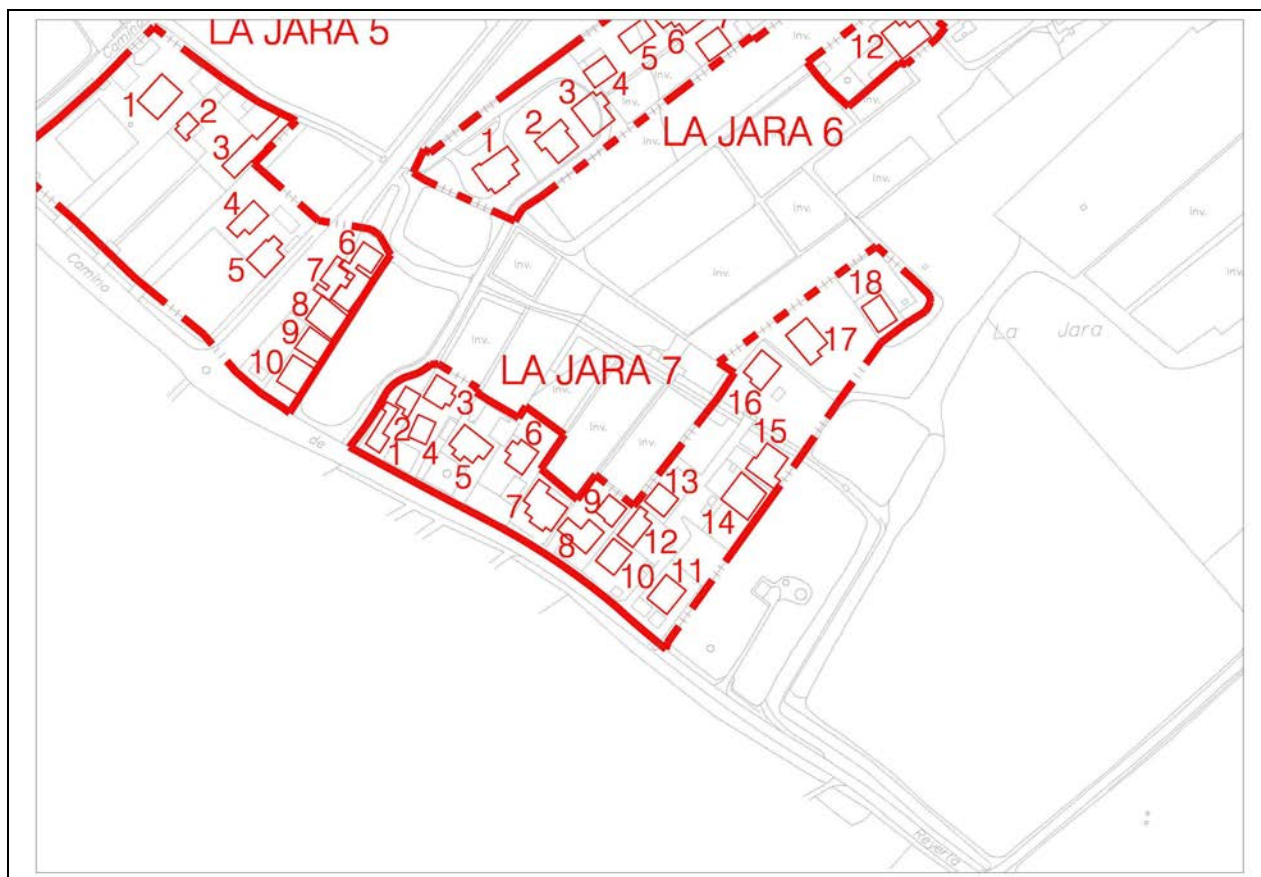
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/primu_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402533

3 / 3

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

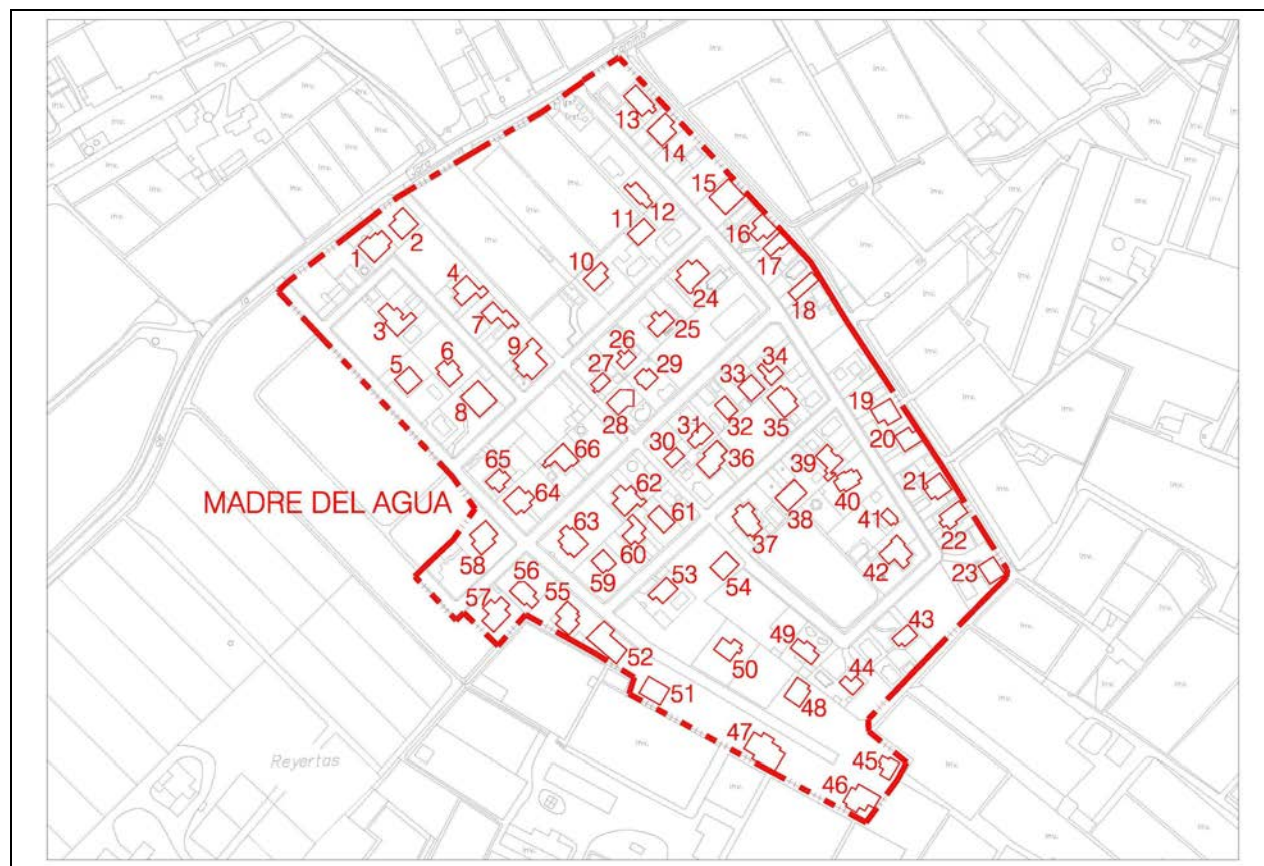


LA JARA 7	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	12.332,46 m ² / 1,23 Ha
Número de viviendas	18
Número de parcelas catastrales	5
Numero de habitantes	43
Densidad media (vvda/Ha)	14,64
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Reyerta. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 4		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL



MADRE DEL AGUA	
Situación. Pago	Madre del Agua
Superficie delimitada (m ² / Ha)	90.285,26 m ² / 9,02 Ha
Número de viviendas	66
Número de parcelas catastrales	6
Numero de habitantes	158
Densidad media (vvda/Ha)	7,32
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Jara. Calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402538

FIRMA	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 4		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL

Del estudio de las densidades edificatorias de cada una de las agrupaciones de forma aislada, se comprueba que los ámbitos delimitados de menor superficie (entre 7.000 y 20.000 m²) arrojan densidades comprendidas entre 10 y 15 viv/Ha, mientras que las de mayor superficie (superior a los 30.000 m²) arrojaban densidades inferiores a las 10 viv/Ha.

Es decir, que las agrupaciones que cuentan con una mayor densidad, no tienen la entidad suficiente como para considerar que reúnen las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes, y por el contrario, las que cuentan con una mayor población, por tener un ámbito de mayor superficie, no disponen del grado de proximidad necesario como para que resulte sostenible dicha implantación de servicios. Para considerar que dichas agrupaciones configuran un asentamiento, tienen que generar actividades urbanas, y demandar dichos servicios y dotaciones.

Según la Normativa Directora para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012 (en adelante N.D.), cuando el uso predominante es el residencial, se considera que una agrupación reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios comunes cuando cuentan con una población mínima en torno a los 200 habitantes, es decir, entre 60 y 100 viviendas, si bien, este requisito puede reducirse cuando las agrupaciones se encuentran muy próximas a los núcleos existentes, de manera que resulta fácilmente integrable en la ordenación urbanística de los mismos.

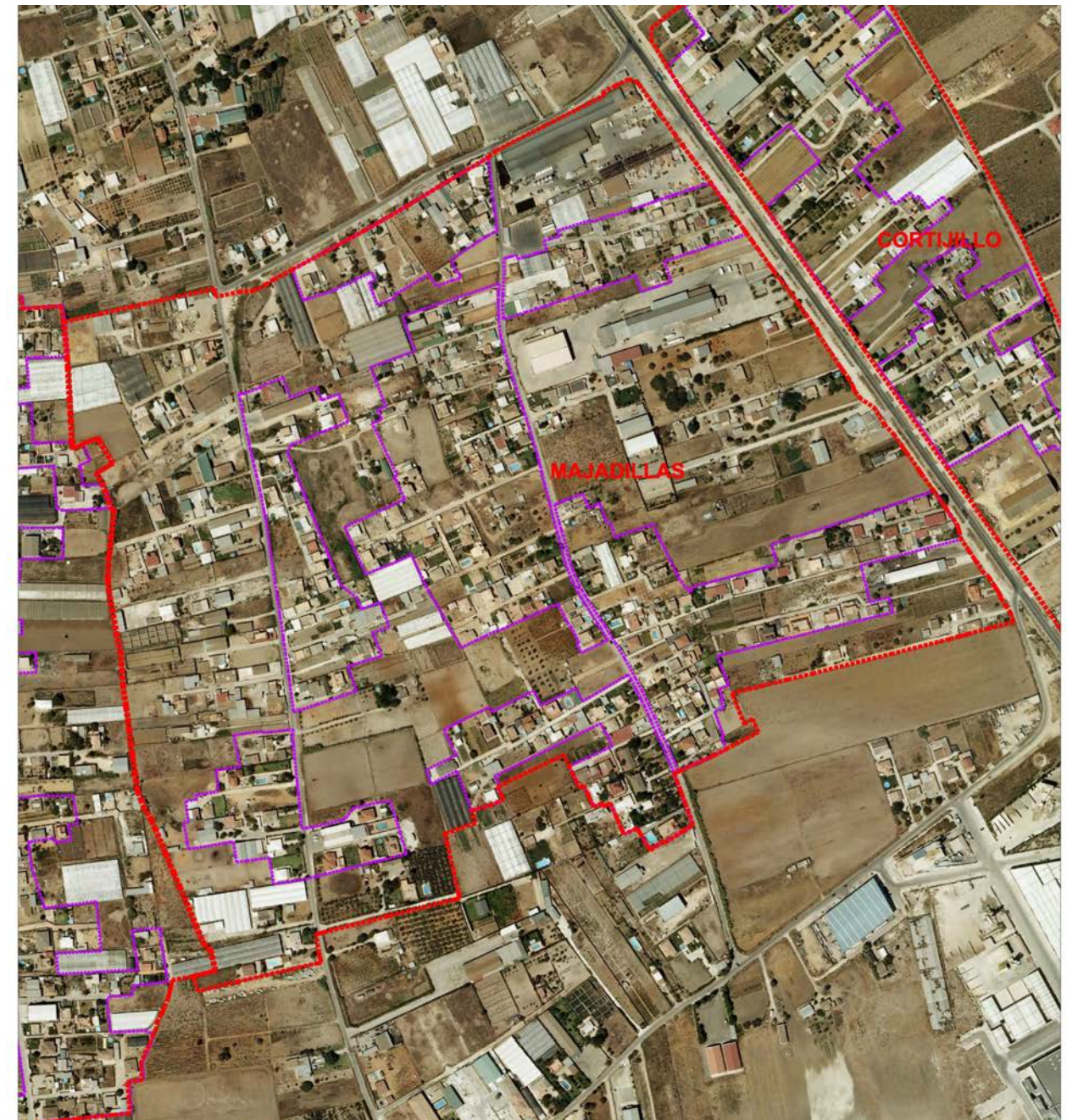
En consecuencia, una gran mayoría de las agrupaciones indicadas anteriormente no reúnen los requisitos para ser consideradas asentamientos urbanísticos, por el hecho de que no alcanzan dicha población, habiéndose adoptado como criterio para el término de Sanlúcar descartar todas aquellas que no alcanzan al menos los 150 habitantes, es decir, un mínimo de 60 viviendas (considerando el parámetro de 2,4 habitantes por vivienda).

Por otro lado, hay que tener en cuenta que todas estas agrupaciones de edificaciones se han delimitado incluyendo exclusivamente las superficies correspondientes a las parcelas ocupadas por viviendas, habiéndose analizado de forma aislada, con el objetivo de determinar los parámetros mínimos exigibles en el municipio de Sanlúcar de Barrameda para considerar dichas agrupaciones como asentamientos urbanísticos, sin tener en cuenta la proximidad existente entre las propias agrupaciones.

Este planteamiento hace necesaria una reflexión en cuanto a los límites que deben considerarse a la hora de delimitar una agrupación de edificaciones en el Suelo No Urbanizable en Sanlúcar de Barrameda, dado que en muchas ocasiones, por la enorme dispersión de edificaciones, se hace bastante difícil determinar donde termina una agrupación y donde empieza la siguiente, hasta el punto de que en algunas zonas, como en los pagos de "Las Minas", "Majadillas", "Cortijillo", "La Jara" o "Rompeserones", la concentración de edificaciones aisladas es tan difusa que resulta prácticamente inviable establecer unos límites concretos para estas áreas, que por su complejidad exigirán un estudio detenido de las mismas por el PGOU.

Dichas áreas que configuran los conjuntos de agrupaciones de edificaciones analizados se han denominado *ÁREAS RURALES SUBURBANIZADAS DE BAJA DENSIDAD*, ya que la superficie de estos ámbitos se ve incrementada considerablemente con la incorporación de los suelos sin edificaciones que quedan entre las distintas agrupaciones de edificaciones, ocupados por invernaderos o sencillamente sin ningún uso, lo que conlleva que no aumente el número de viviendas y por tanto, que la densidad media de estas áreas se vea reducida notablemente, quedándose en la mayoría de los casos en torno a las 5 viv/Ha.

Por tanto, como paso previo a la identificación de los Asentamientos Urbanísticos, deben analizarse estos ámbitos que resultan de la unión de diversas agrupaciones de edificaciones.



ORTOFOTO DEL ÁREA RURAL SUBURBANIZADA DE BAJA DENSIDAD "PAGO MAJADILLAS", EN EL ENTORNO DE LA CARRETERA DE SANLÚCAR AL PUERTO DE STA. MARÍA Y ZONA DE REMATACAUDALES

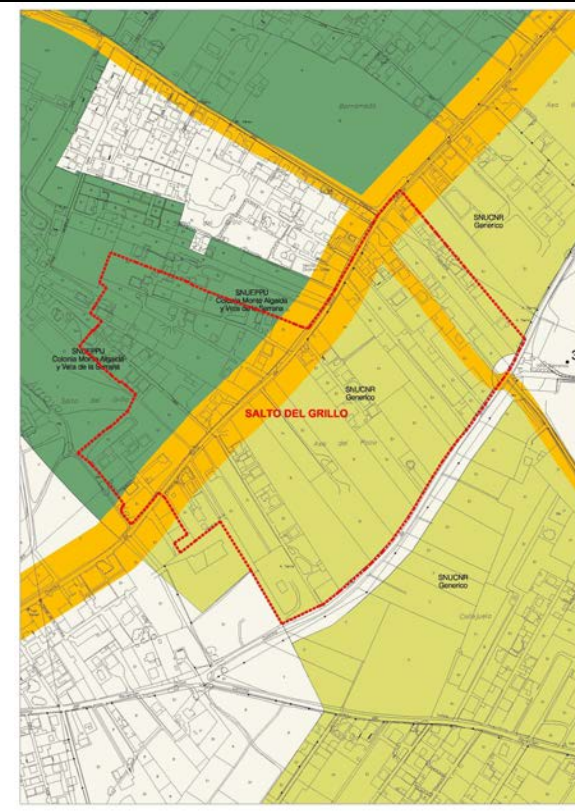
Se procede a analizar los ámbitos que resultan de la unión de las agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, incorporando los espacios intermedios no edificados u ocupados por invernaderos, naves agrícolas, etc.

De las delimitaciones que resultan de la unión de las distintas agrupaciones de edificaciones próximas entre sí, en cada zona de la ciudad, se obtienen doce Áreas Rurales Suburbanizadas, que integran la totalidad de viviendas incluidas en dichas agrupaciones, e incluyen en su superficie las fincas catastrales completas, así como los citados espacios intermedios no edificados, obteniéndose una superficie total del ámbito que se señala con caracteres en cursiva en la siguiente tabla:

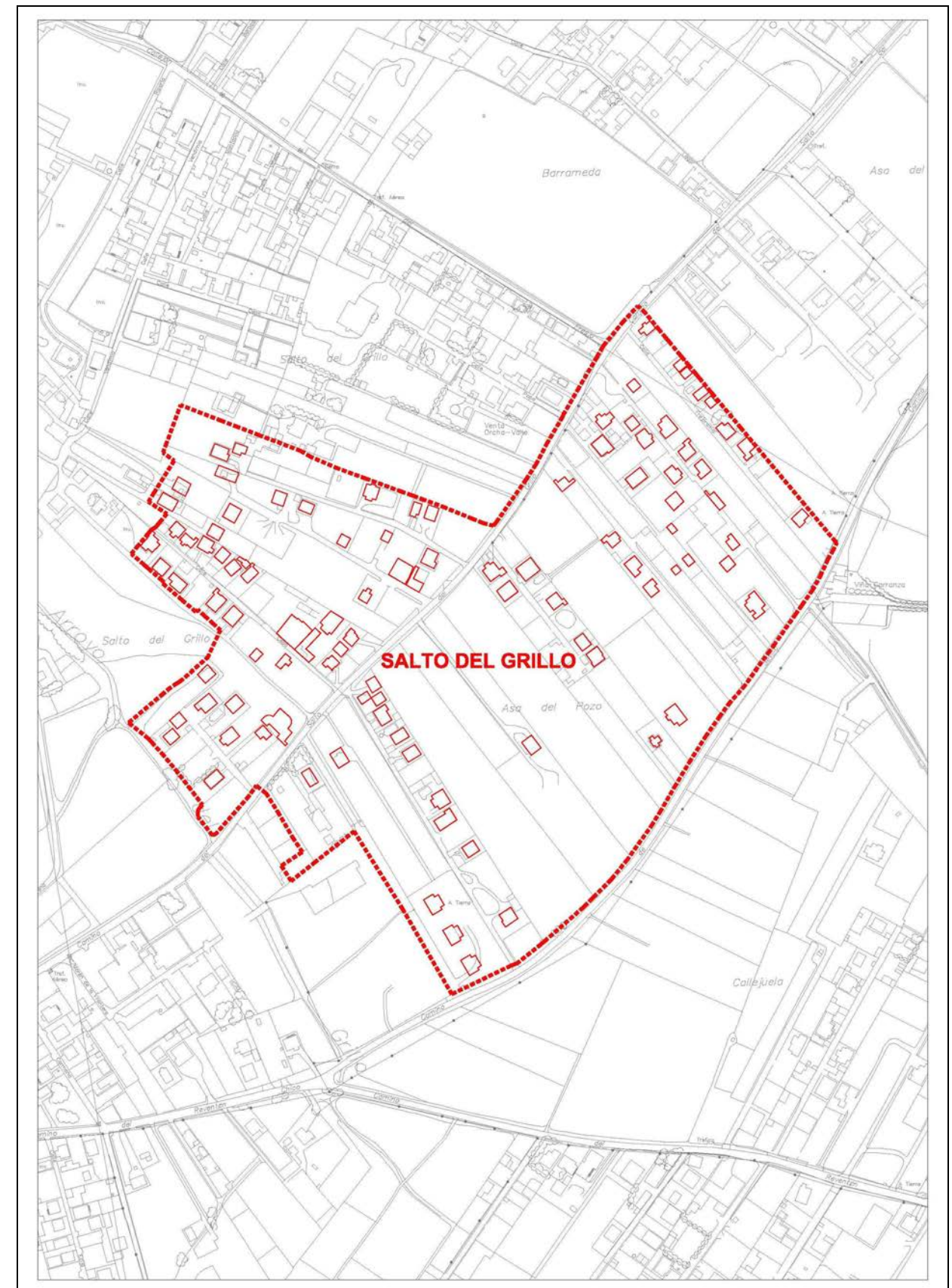
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILLO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402538		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		3 / 4		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 2		



SALTO DEL GRILLO	
Situación. Pago	Salto del Grillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	190.000,00 m ² / 19,00 Ha
Número de viviendas	90
Numero de habitantes	216
Densidad media (vvda/Ha)	4,74
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana SNUCNR Genérico
Afecciones	Cañada Real Camino viejo de Sevilla Colada del Salto del Grillo. Arroyo del Salto del Grillo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUP-CO-01 y SUS CAR-01 y suelo urbano (Venta Orcha)
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Sevilla. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

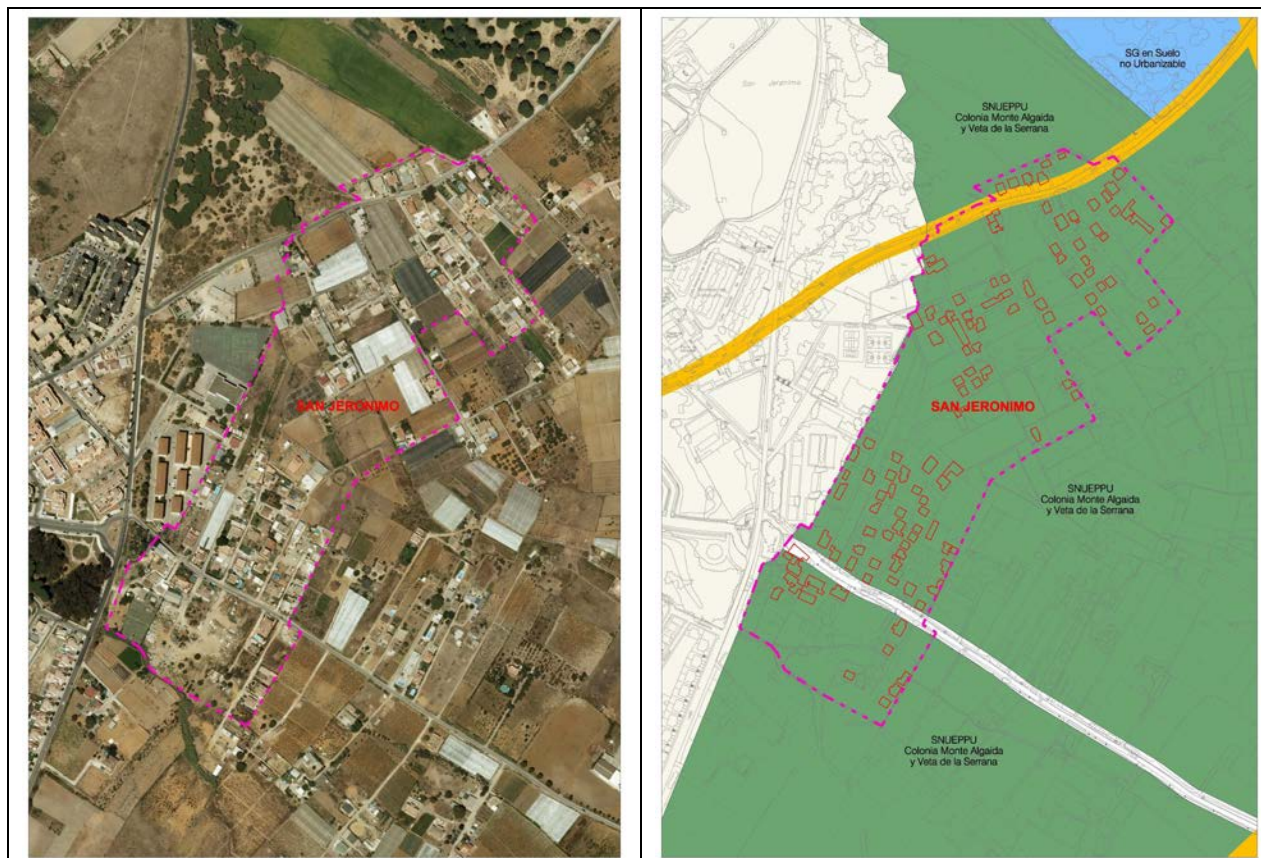


Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL

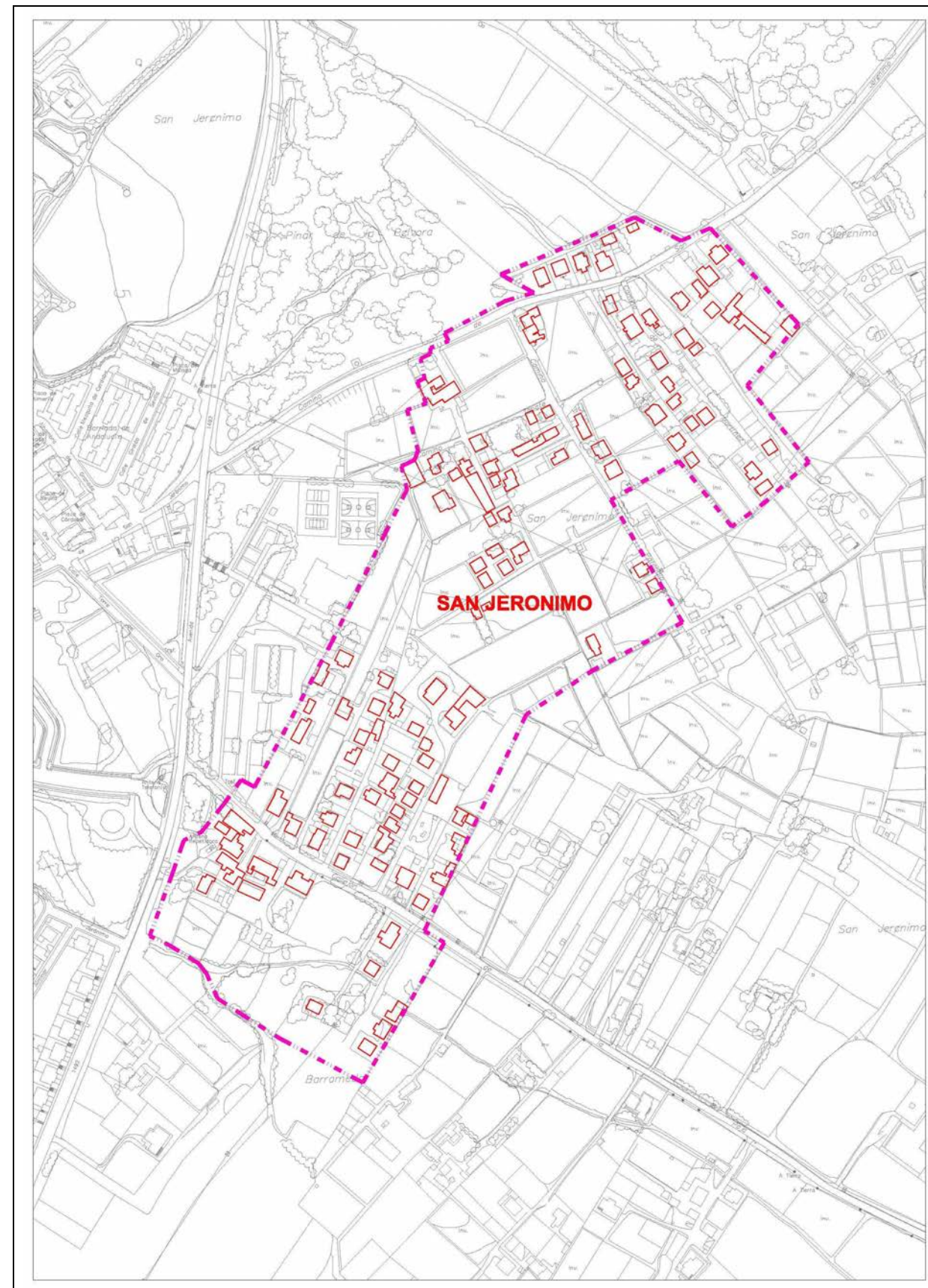
AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS ÁREAS
RURALES SUBURBANIZADAS
DE BAJA DENSIDAD



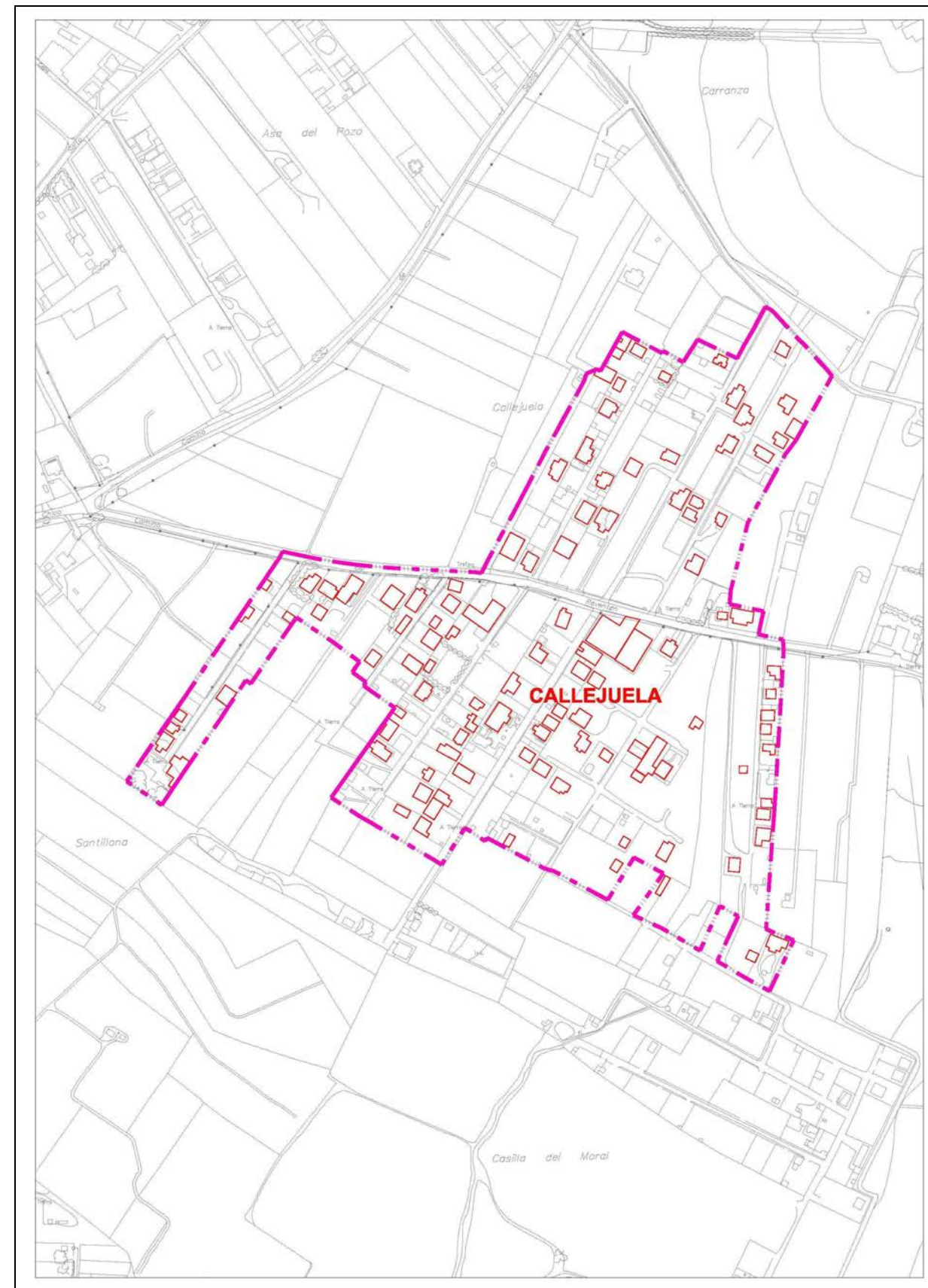
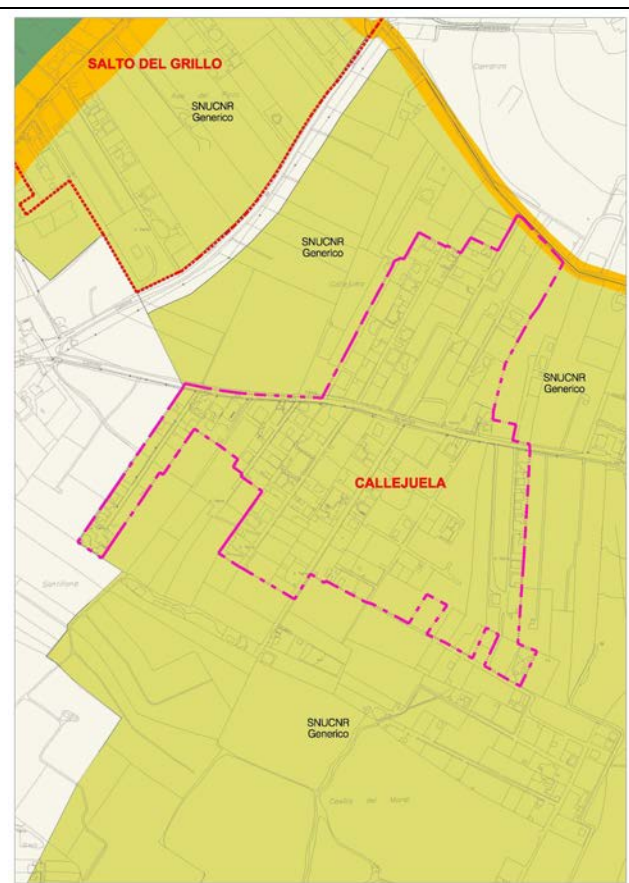
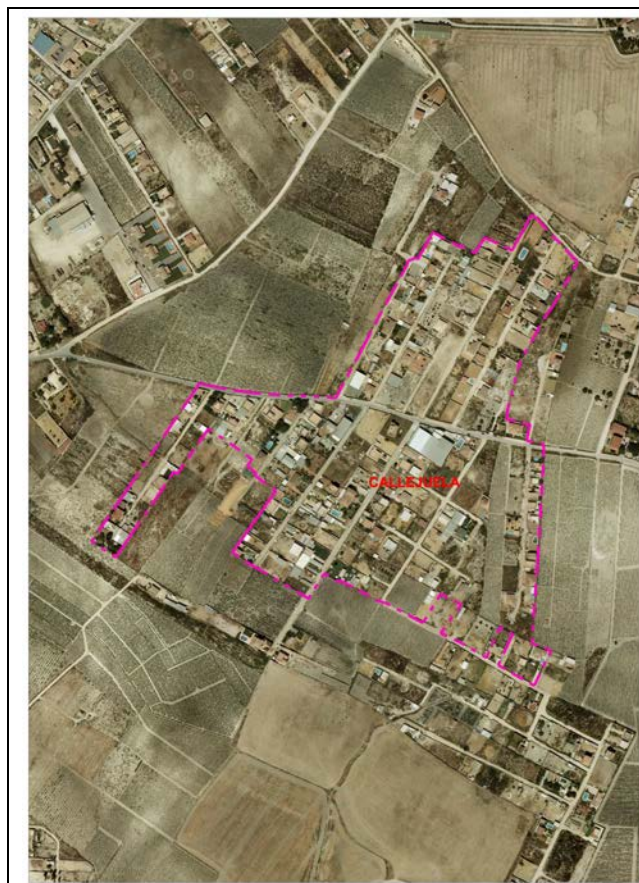
SAN JERONIMO	
Situación. Pago	San Jerónimo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	155.000,00 m ² / 15,50 Ha
Número de viviendas	110
Numero de habitantes	264
Densidad media (vvda/Ha)	7,10
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Colada de San Jerónimo Arroyo de San Jerónimo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano (Cuartel Guardia Civil)
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón de la Paja y el Camino de San Jerónimo. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS ÁREAS RURALES SUBURBANIZADAS DE BAJA DENSIDAD



CALLEJUELA	
Situación. Pago	Callejuela
Superficie delimitada (m ² / Ha)	140.000,00 m ² / 14,00 Ha
Número de viviendas	100
Numero de habitantes	240
Densidad media (vvda/Ha)	7,14
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Colada del Salto del Grillo
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUS CAR-01 y SUP-CO-01.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino del Reventón Chico y de la Colada del Salto del Grillo. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

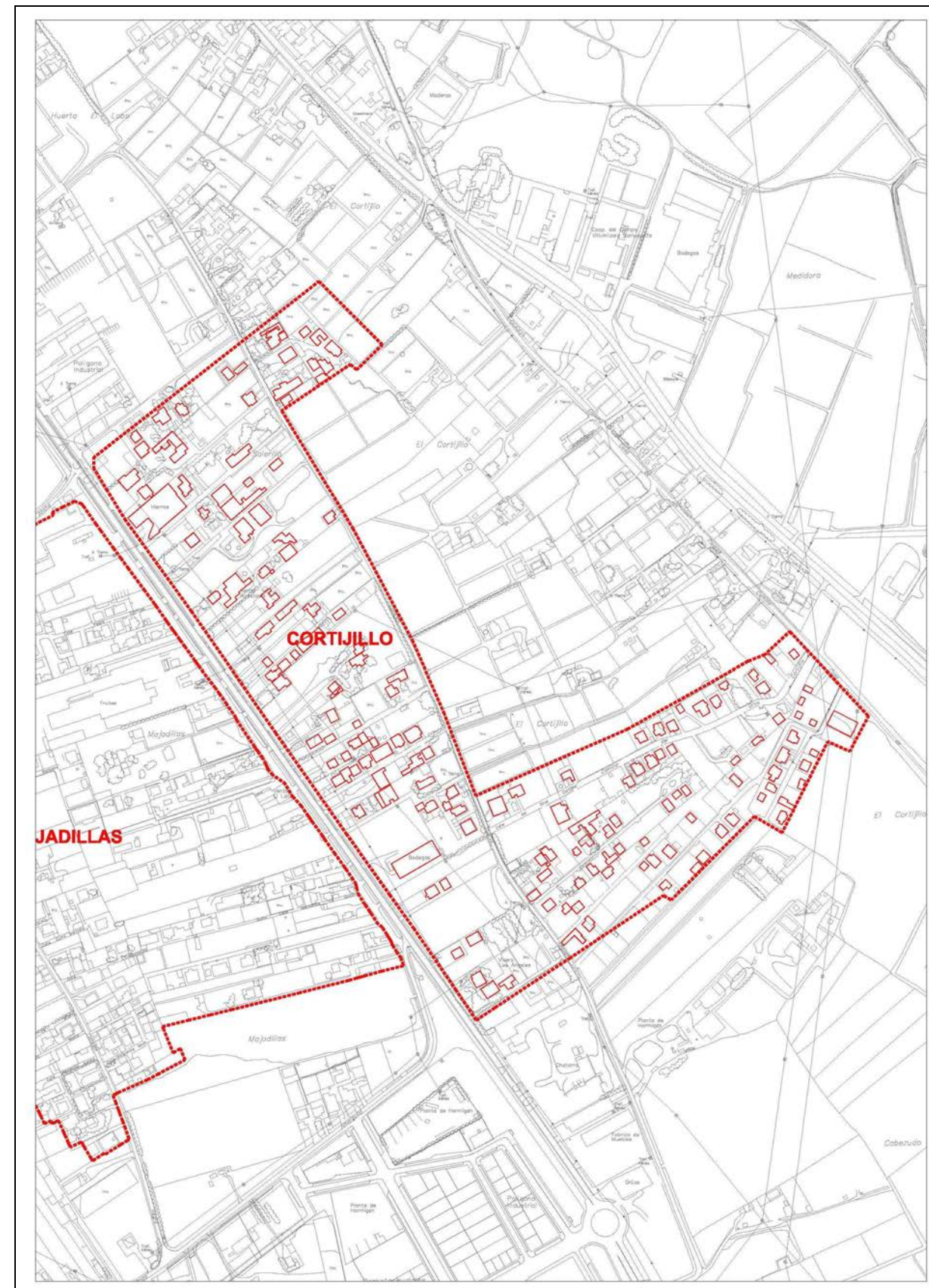
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 2		

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

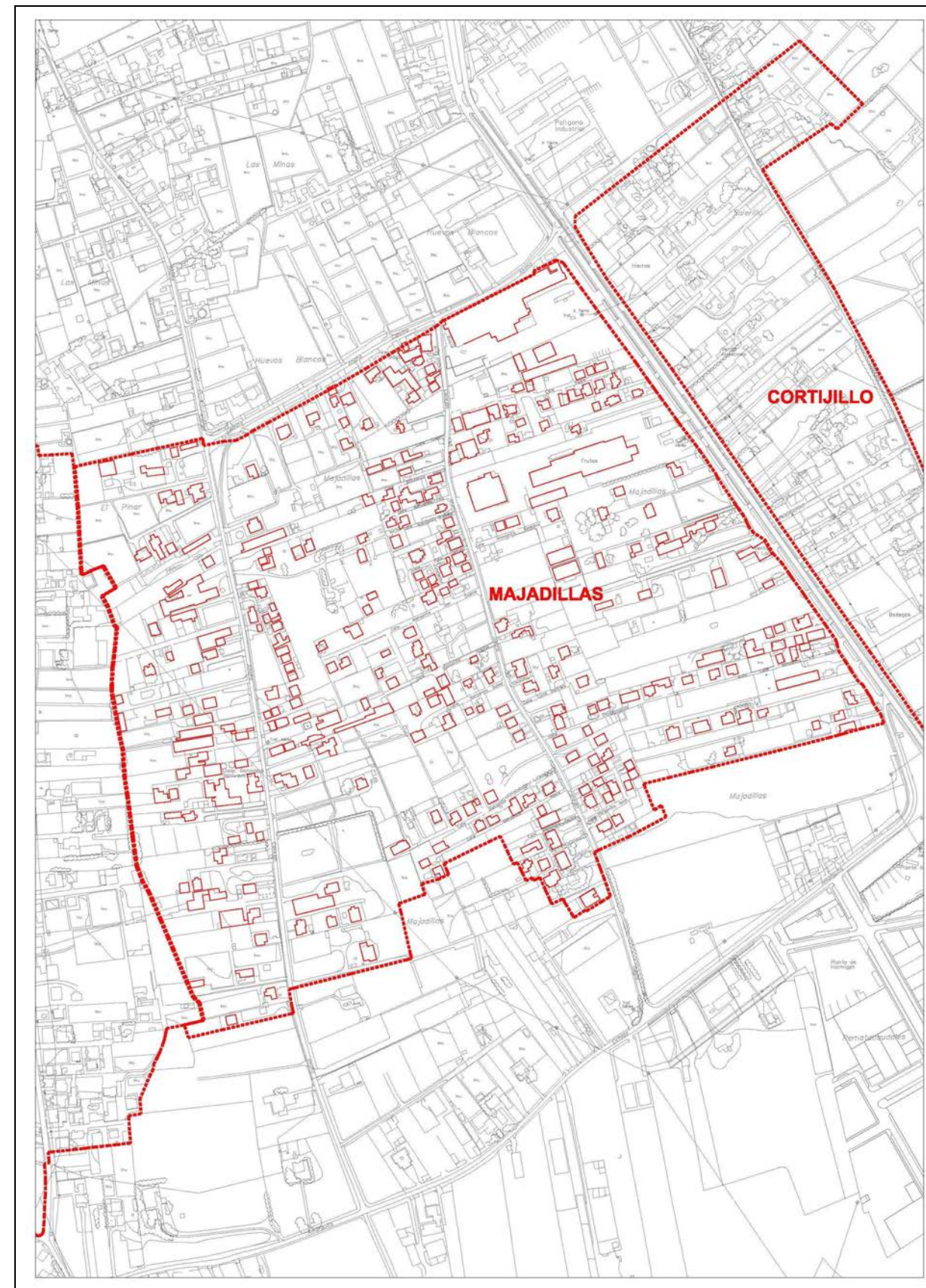
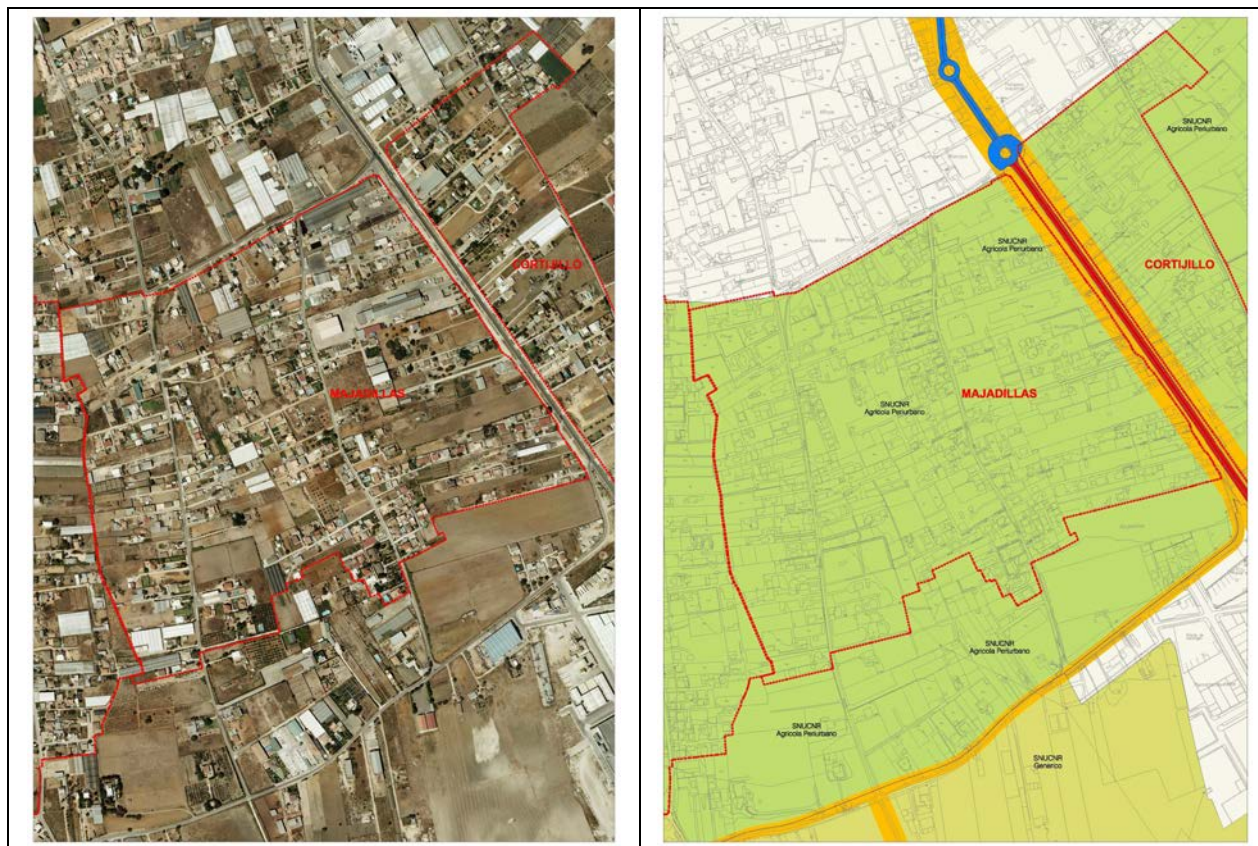
Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



CORTIJILLO	
Situación. Pago	Cortijillo
Superficie delimitada (m ² / Ha)	236.000,00 m ² / 23,60 Ha
Número de viviendas	140
Numero de habitantes	336
Densidad media (vvda/Ha)	5,93
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano y SNUCNR Genérico
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUS-PE-01 y SUNP-CO-01.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Casa de las Piedras, el Camino de Puerta Angosta y la Ctra. del Puerto, la cual cuenta con todos los servicios e infraestructuras urbanas básicas. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		2 / 2		



MAJADILLAS	
Situación. Pago	Majadillas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	479.000,00 m ² / 47,90 Ha
Número de viviendas	250
Numero de habitantes	600
Densidad media (vvda/Ha)	5,22
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Cañada del Puerto de Santa María o de la Dehesilla
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUNP-CO-02.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Ctra. de El Puerto, el Callejón Negro y el Camino Ancho, que cuentan con las infraestructuras urbanas básicas, el último sólo en un tramo. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

10.238.5.5 / 1369731103402553

FIRMA ELECTRÓNICA

TRIRADO MARQUEZ MANUEL

RUIZ ARANA JOSE JAVIER

FECHA FIRMA

28/05/2013 11:11:58

CERT. EXPEDIDO

20/06/2012

FECHA Y HORA

28/05/2013 11:11:58

PÁGINA

1 / 2

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
 27 MAYO 2013
 EL SECRETARIO GENERAL

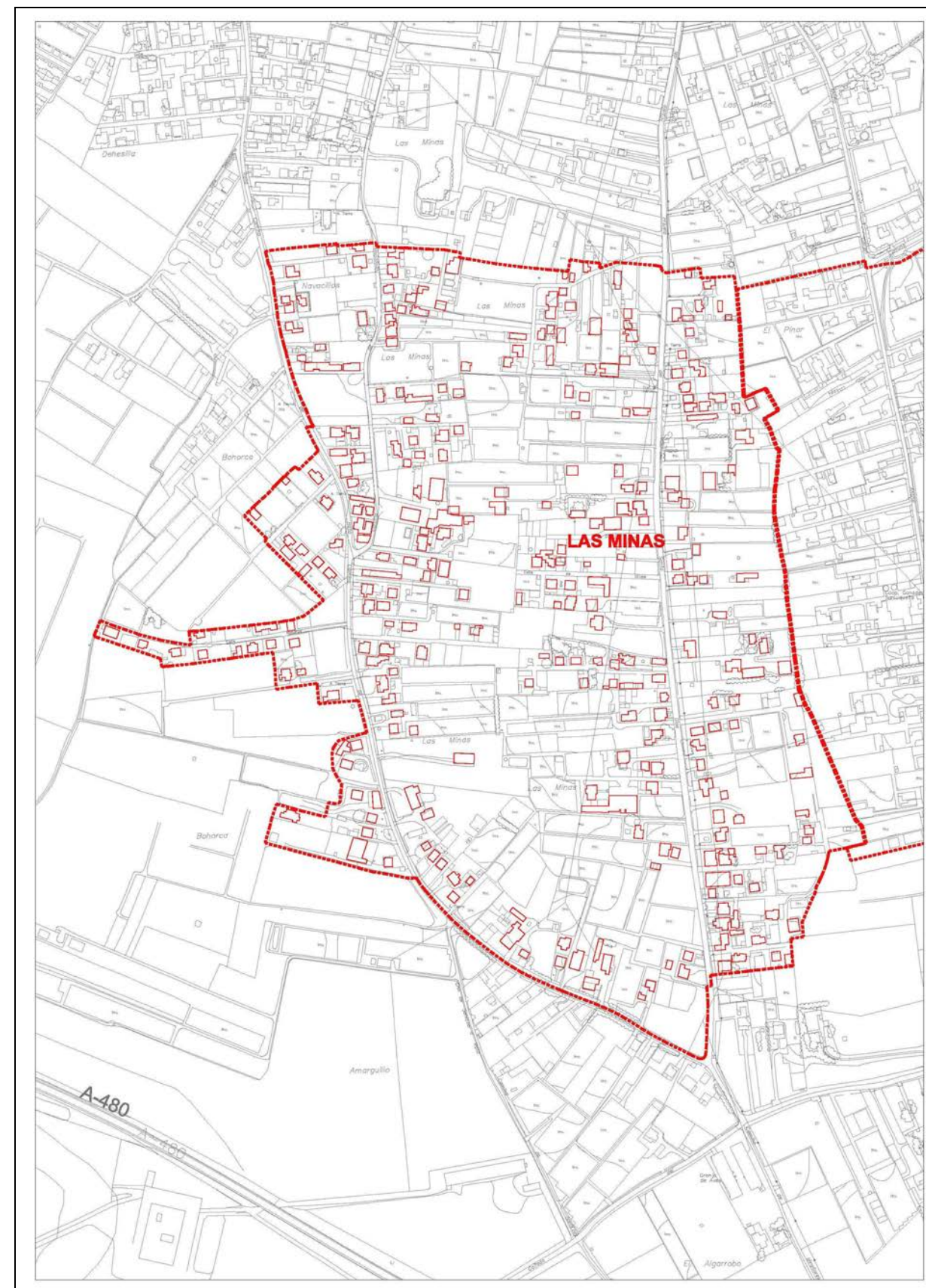
AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

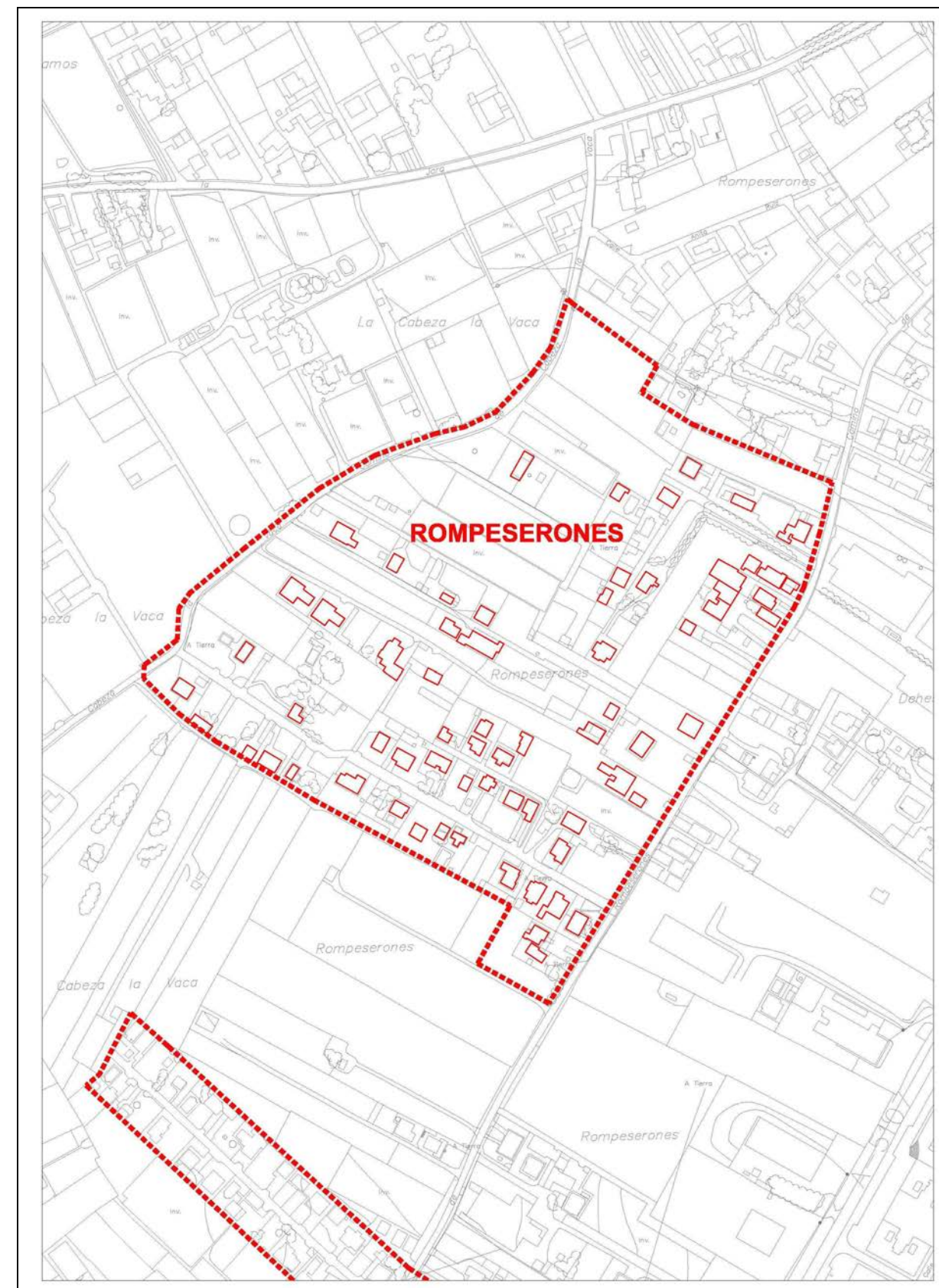
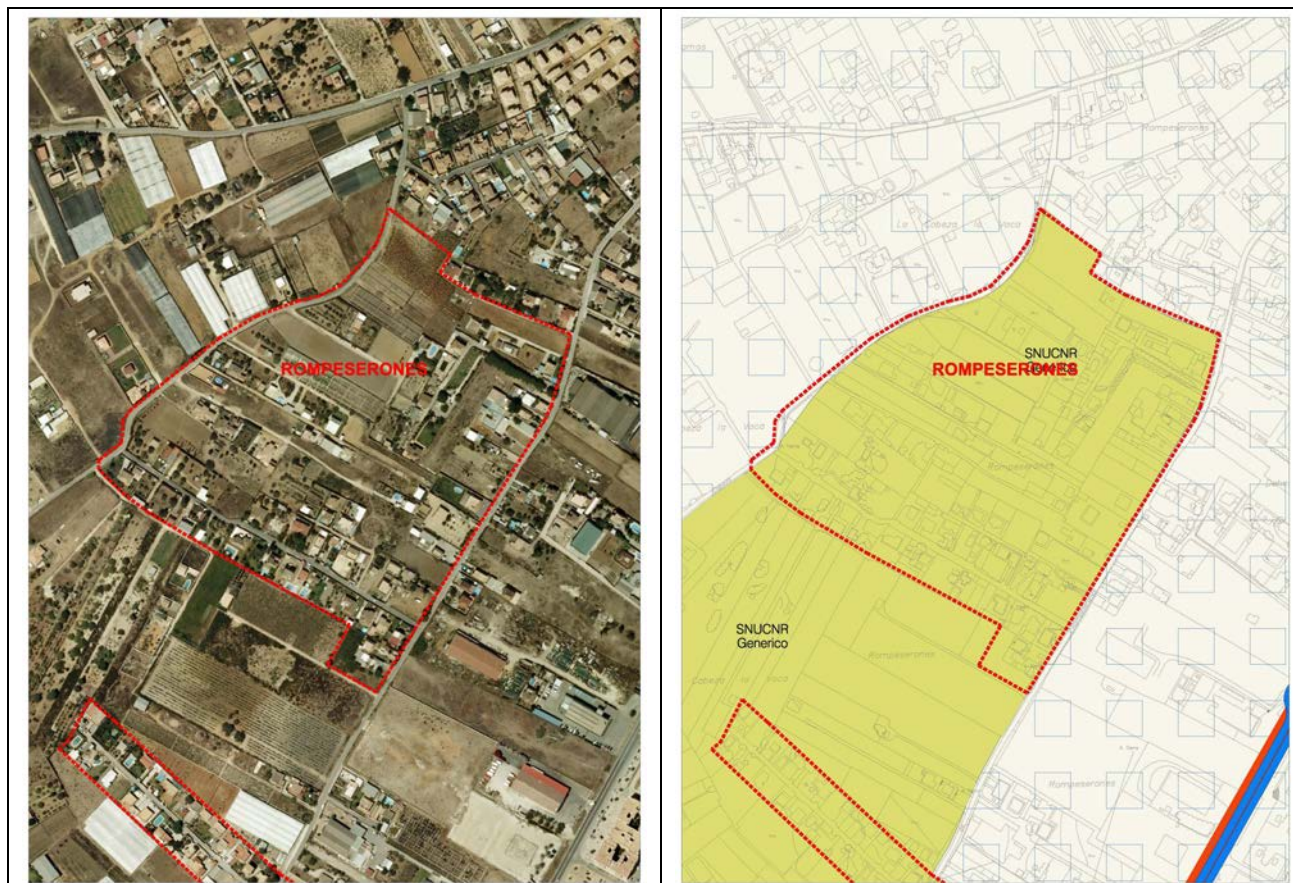
ANÁLISIS DE LAS ÁREAS
RURALES SUBURBANIZADAS
DE BAJA DENSIDAD



LAS MINAS	
Situación. Pago	Las Minas
Superficie delimitada (m ² / Ha)	475.000,00 m ² / 47,50 Ha
Número de viviendas	280
Numero de habitantes	672
Densidad media (vvd/Ha)	5,89
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Agrícola Periurbano
Afecciones	Vereda de Miraflores Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano y urbanizable SUNP-CO-02.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rota, el Camino de Navacillos y la Hijuela del Santo Dios. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 2		



ROMPESERONES	
Situación. Pago	Rompeserones
Superficie delimitada (m ² / Ha)	106.000,00 m ² / 10,60 Ha
Número de viviendas	68
Numero de habitantes	163
Densidad media (vvda/Ha)	6,42
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano y urbanizable SUNP-CP-02.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de Rompeserones y Camino de Cabeza de la Vaca. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 2		

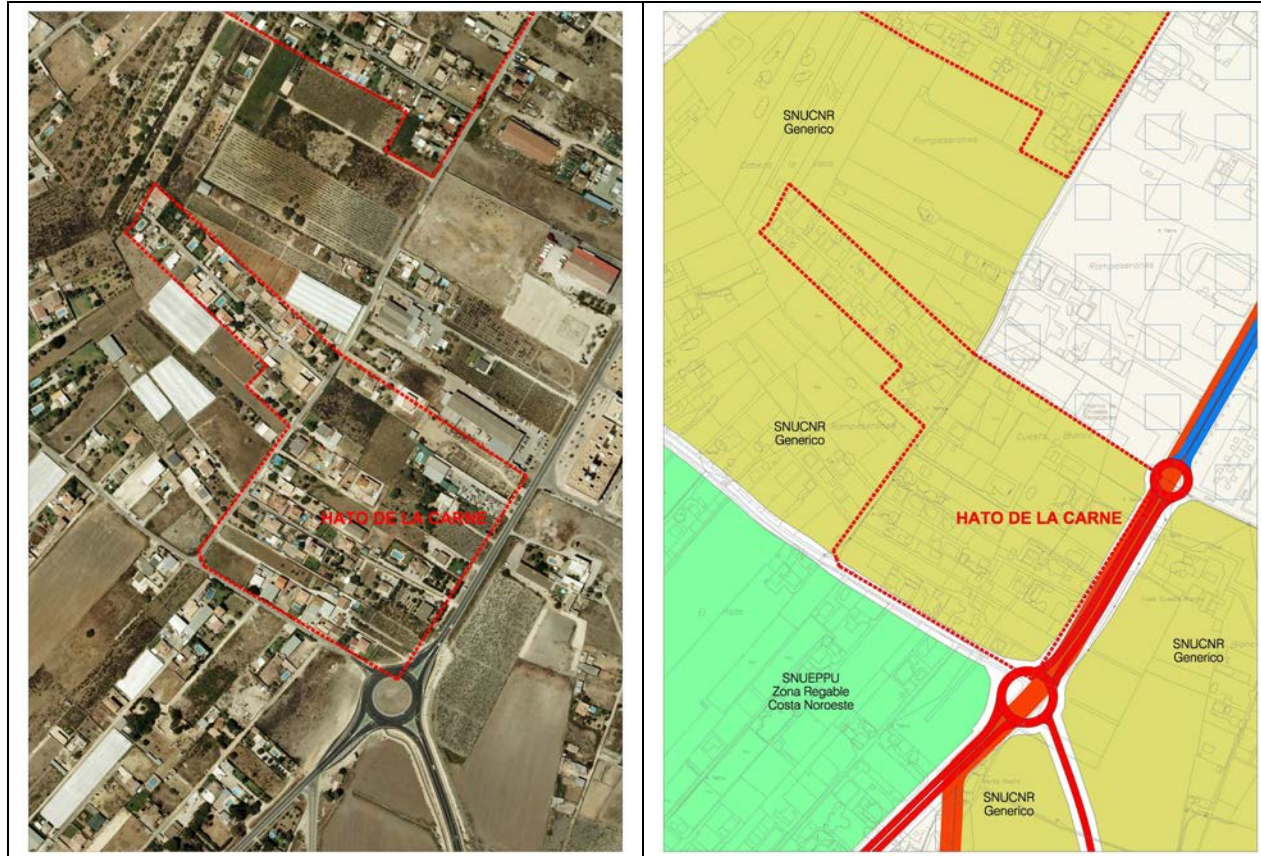


10.238.5.5 / 1369731103402558

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

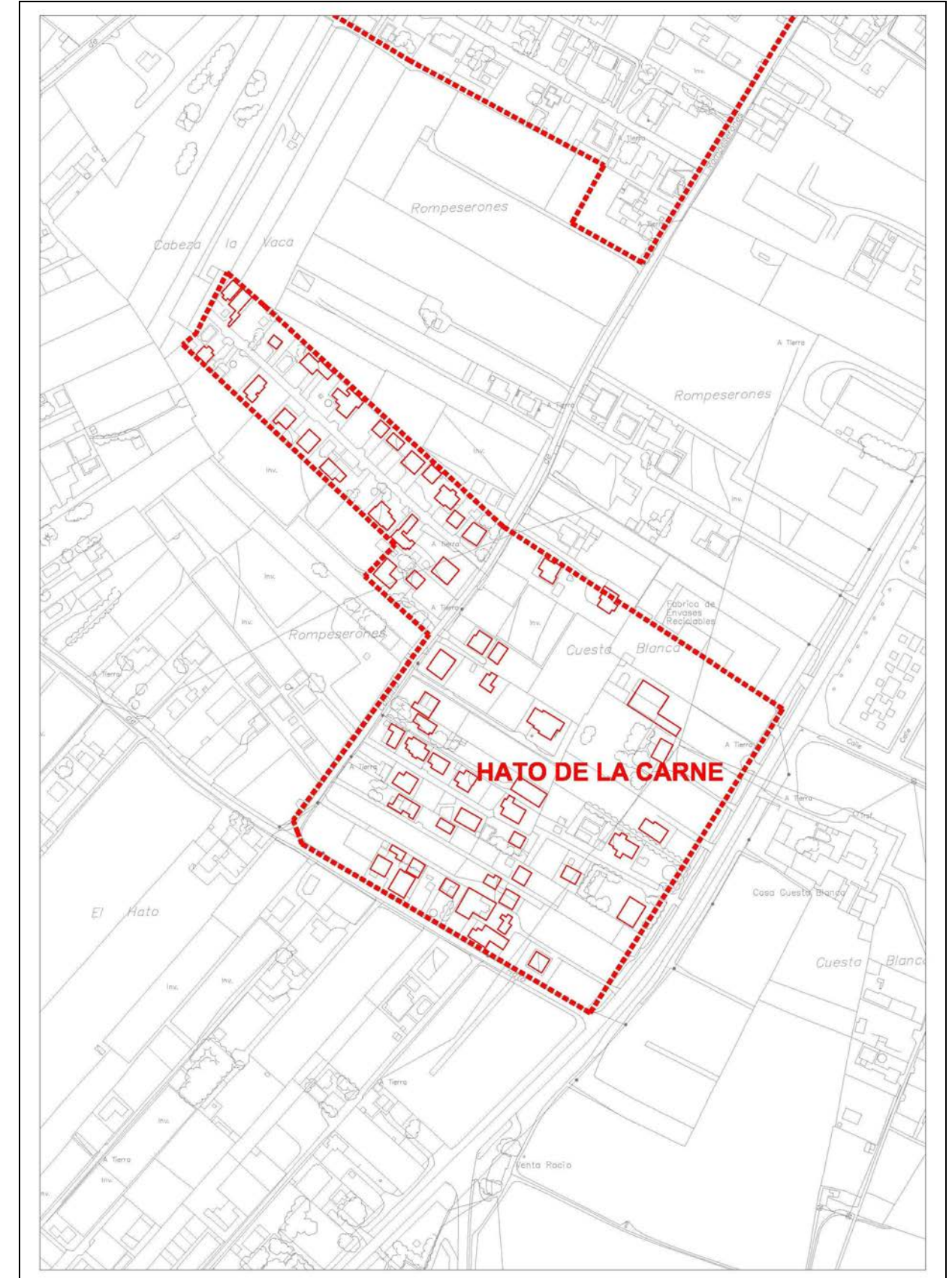
Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013

EL SECRETARIO GENERAL



HATO DE LA CARNE / ROMPESERONES

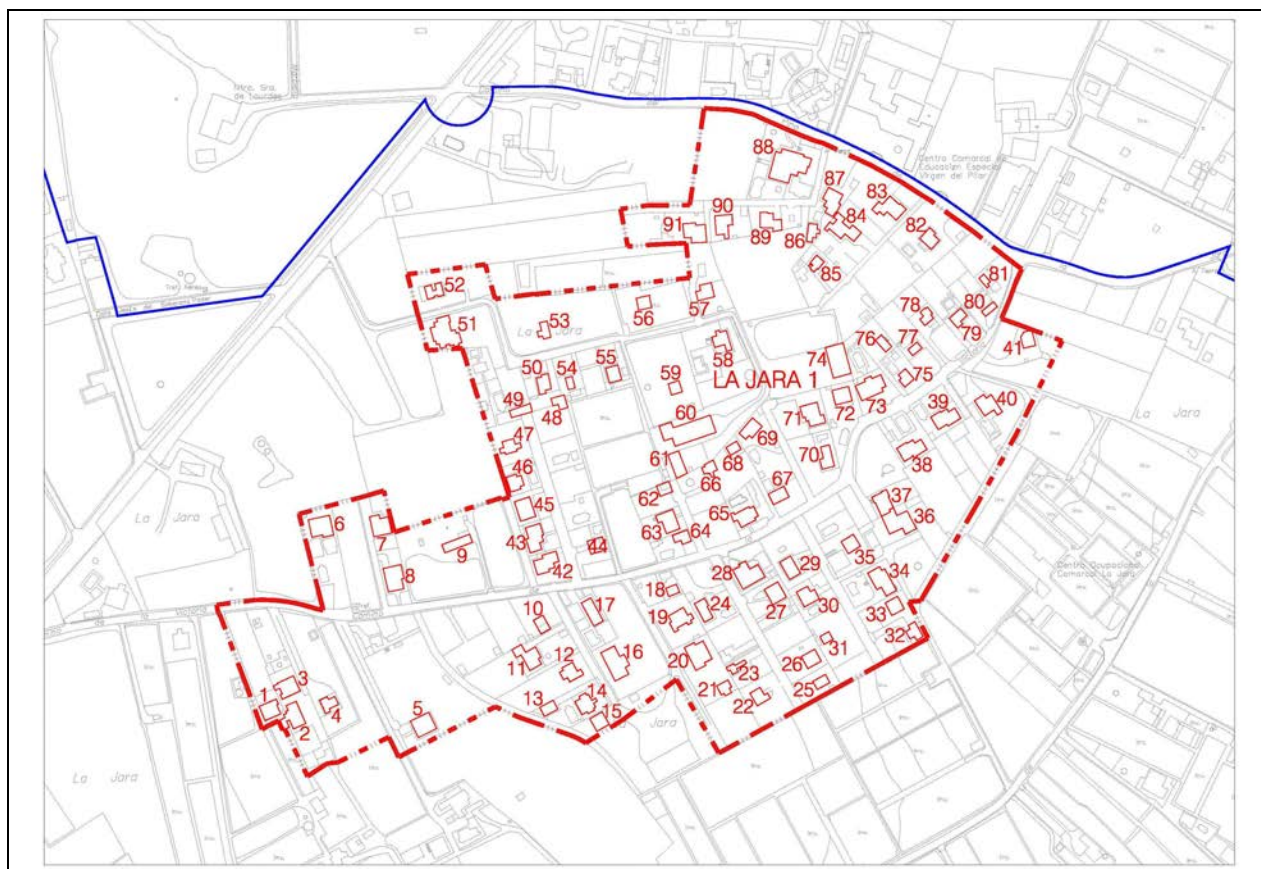
Situación. Pago	Rompeserones /Camino del Hato
Superficie delimitada (m ² / Ha)	72.000,00 m ² / 7,20 Ha
Número de viviendas	55
Numero de habitantes	132
Densidad media (vvda/Ha)	7,64
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano y urbanizable SUNP-CP-02.
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Carretera de Chipiona, el Camino de Rompeserones y el Camino del Hato. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



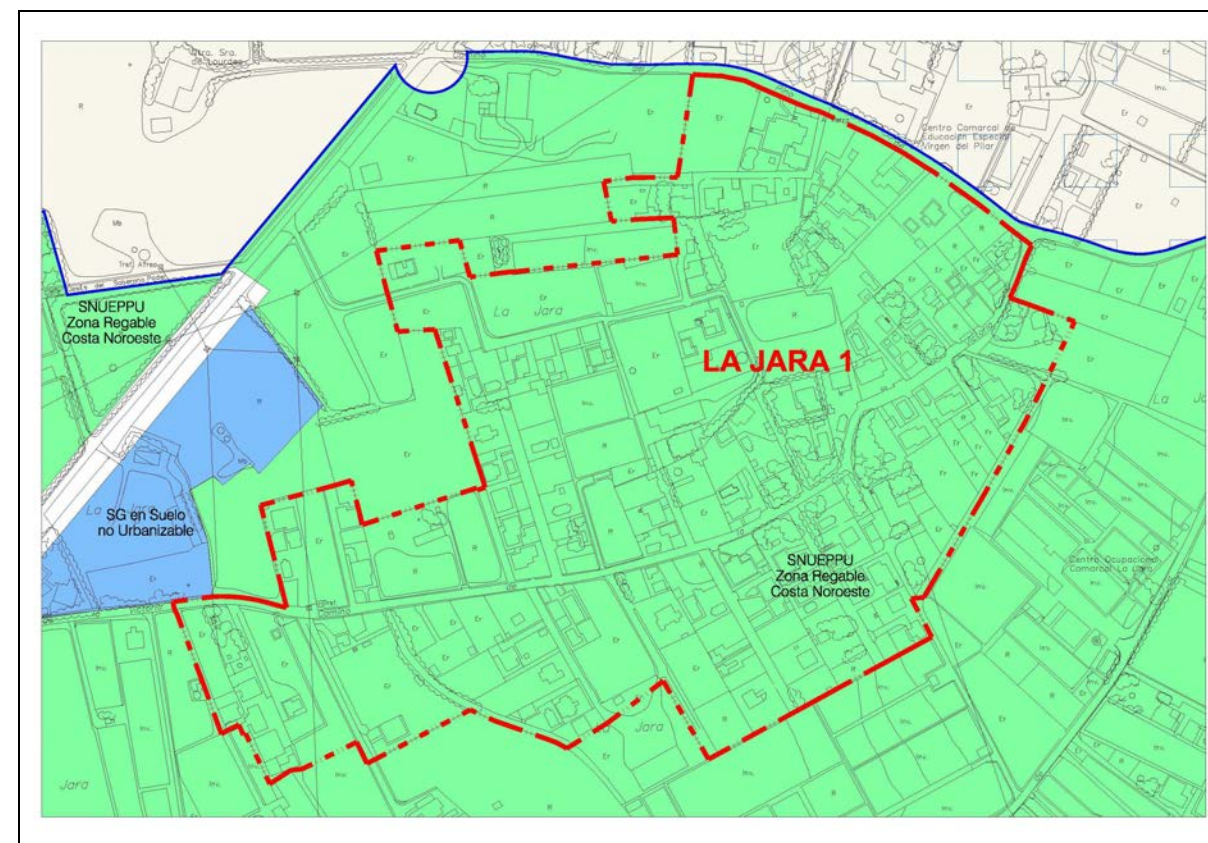
**AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA**

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

ANÁLISIS DE LAS ÁREAS RURALES SUBURBANIZADAS DE BAJA DENSIDAD



LA JARA 1	
Situación. Pago	La Jara
Superficie delimitada (m ² / Ha)	151.143,98 m ² / 15,11 Ha
Número de viviendas	91
Número de parcelas catastrales	30
Numero de habitantes	218
Densidad media (vvda/Ha)	6,02
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo al suelo urbano PERI-JA-02 y urbanizable SUNP-JA-02 y SUNP-JA-03
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino Pino de la Jara y Camino de la Victoria. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://95.235.56.27:9090/pfirma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402563

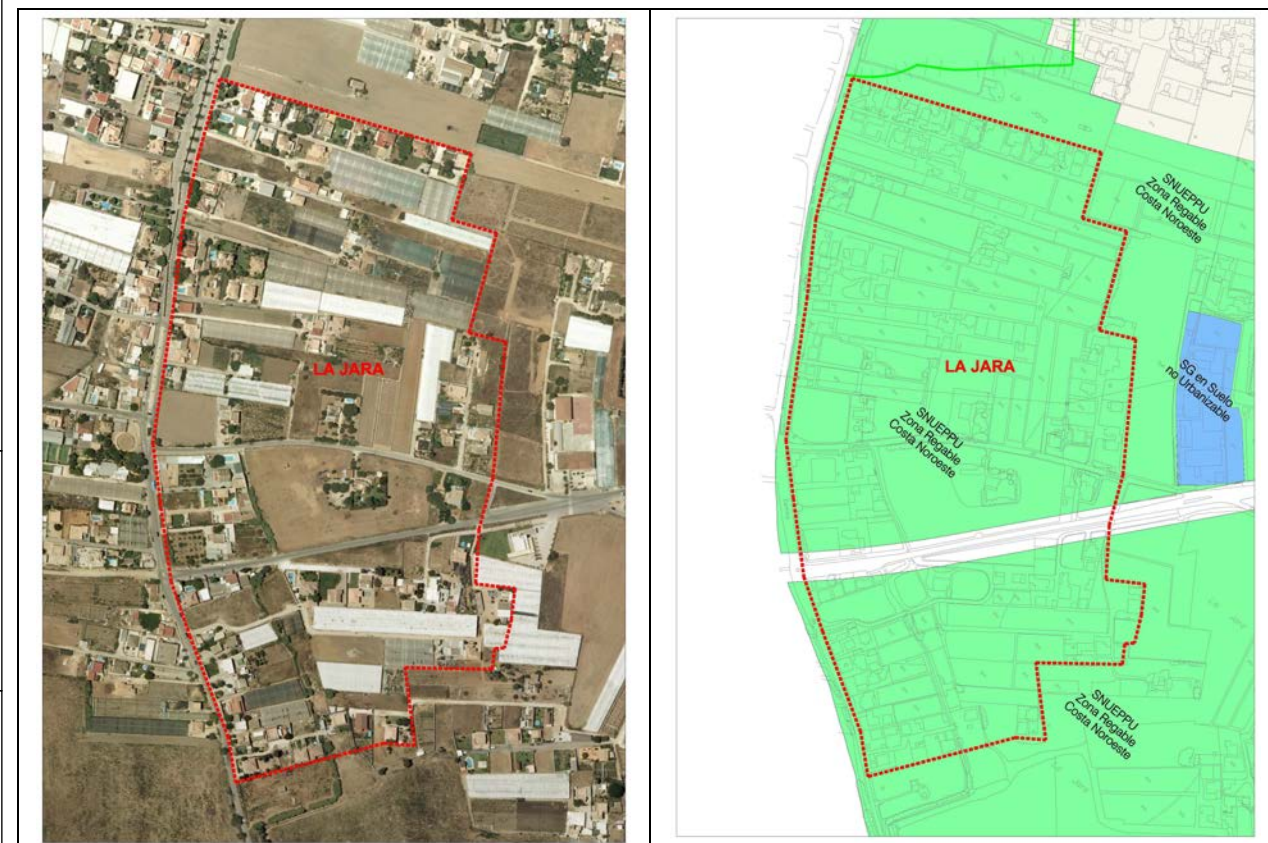
FIRMA POR: TRIRADO MARQUEZ MANUEL
RUIZ ARANA JOSE JAVIER

FECHA FIRMA: 28/05/2013 11:11:58
FECHA Y HORA: 28/05/2013 10:41:18

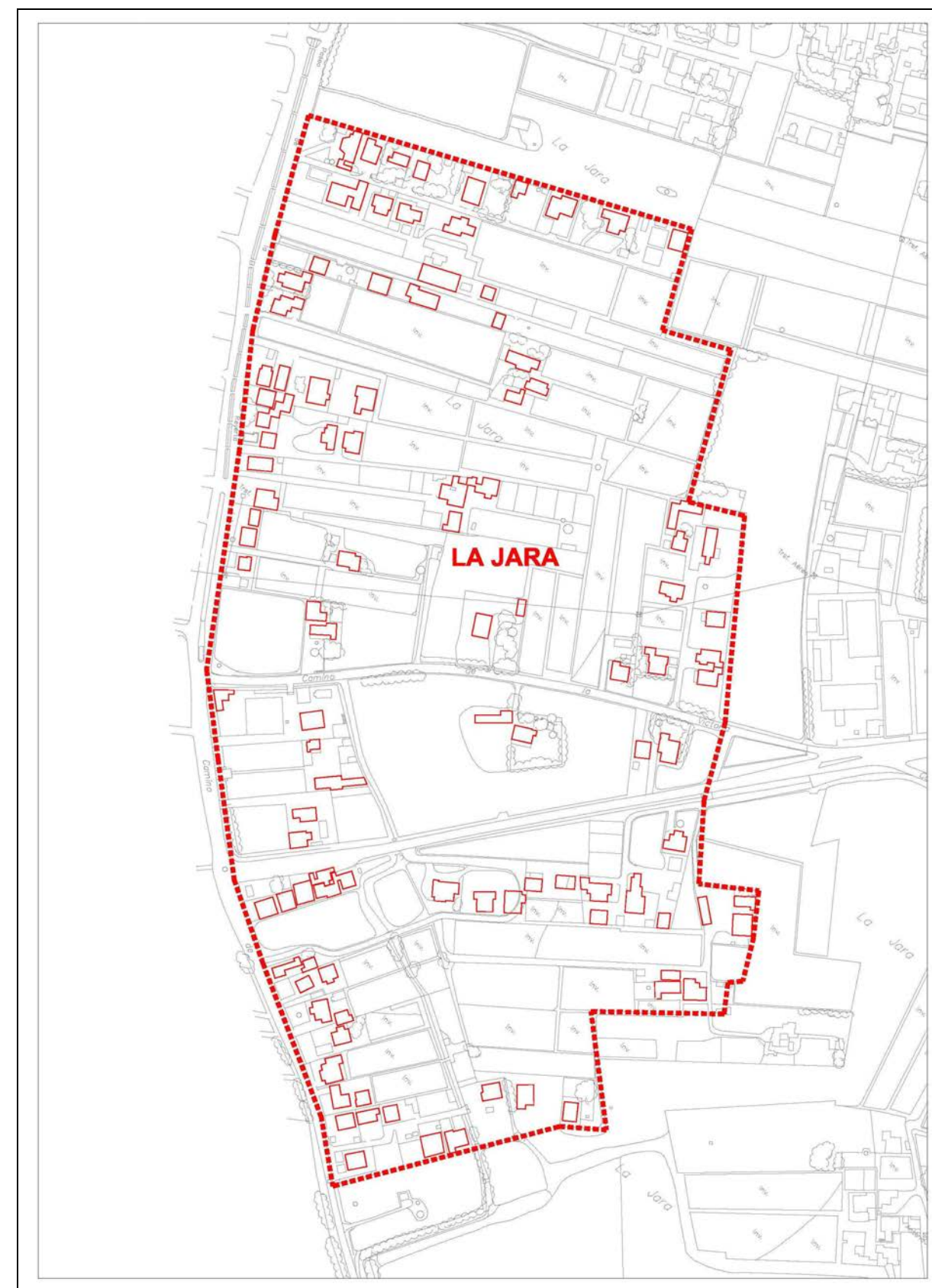
CERT. EXPEDIDO: 20/06/2012
CERT. CADUCIDAD: 04/01/2014

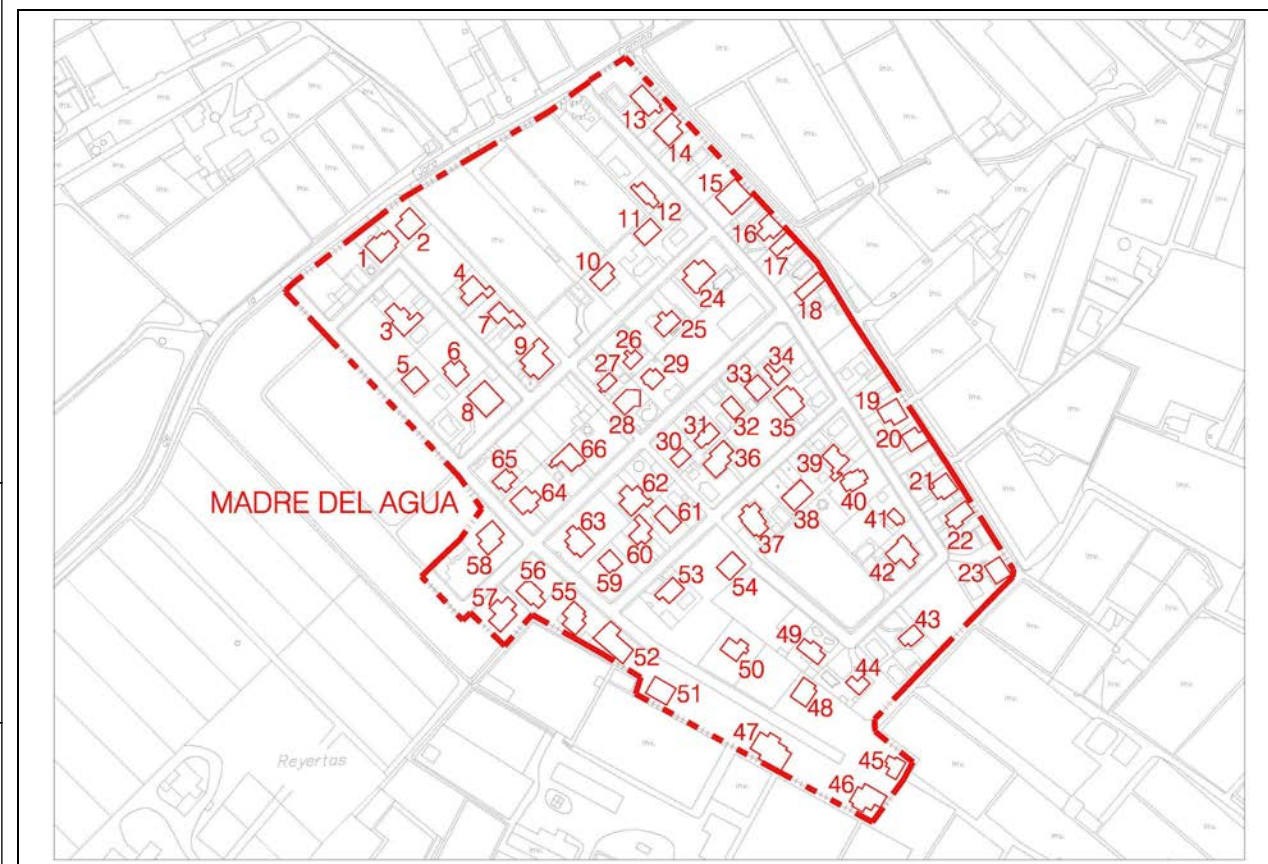
PÁGINA: 1 / 4

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL



LA JARA	
Situación. Pago	La Jara/ Camino de la Reyerta
Superficie delimitada (m ² / Ha)	196.000,00 m ² / 19,60 Ha
Número de viviendas	90
Numero de habitantes	216
Densidad media (vvda/Ha)	4,59
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	Acuífero Zona Sur
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Carretera de la Jara, el Camino de la Reyerta y el Camino de la Victoria. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.





MADRE DEL AGUA	
Situación. Pago	Madre del Agua
Superficie delimitada (m ² / Ha)	90.285,26 m ² / 9,02 Ha
Número de viviendas	66
Número de parcelas catastrales	6
Numero de habitantes	158
Densidad media (vvda/Ha)	7,32
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Zona Regable Costa Noroeste
Afecciones	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Unifamiliar aislada
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Jara. Calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.



Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/pfirma_gmupf_verificarFirmaDocumento.jsp

10.238.5.5 / 1369731103402563

3 / 4

FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS:

De acuerdo con lo establecido en la Norma 3ª de la N.D. para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable requiere una valoración conjunta de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.b) de dicho Decreto, a partir de los criterios y parámetros establecidos en este apartado, es decir, tener una densidad superior a 7 viv/Ha, una población superior a los 150 habitantes, y contar con estructura urbana, o bien, presentar aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico.

Realizada esta valoración, se han delimitado tres asentamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable, correspondientes a las Áreas Rurales Suburbanizadas denominadas como "San Jerónimo" y "Callejuela", así como el ámbito denominado "Madre del Agua", ya que además de cumplir con los requisitos expuestos anteriormente, presentan aptitudes adecuadas para su incorporación al suelo urbano o urbanizable del municipio, derivadas de su capacidad de integración en el modelo de crecimiento del municipio, si bien, en el caso de "Madre del Agua", por tratarse de un núcleo de población no contiguo con el suelo urbano ni urbanizable, deberá cumplir además con los requisitos establecidos en el artículo 17.2.a) de las normas del POT de la Costa Noroeste.

El asentamiento de "Madre del Agua" es muy significativo, ya que alcanza actualmente un elevado grado de consolidación, y cuenta además con acceso rodado y calles interiores asfaltadas y con alumbrado, y las edificaciones que lo integran disponen de suministro eléctrico y abastecimiento de agua.



ORTOFOTO DE LA AGRUPACIÓN DE EDIFICACIONES "MADRE DEL AGUA"

En el caso del asentamiento en "Pago Callejuela", debe indicarse que se ubica entre los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUP-CO-1 "Corona de Parcelaciones" y SUS-CAR-1 "Carranza", este último delimitado recientemente mediante la Modificación nº 13 del PGOU, y entre cuyos objetivos se encuentra la intención de enlazar los sectores urbanizables de la Corona con el sector turístico de Martín Miguel, incorporando al proceso urbanizador los terrenos ubicados en la zona o pago conocido como "Carranza", próxima al "Área de Oportunidad" establecida por el POT de la Costa Noroeste en la zona del Hornillo y de la Atalaya, con la posibilidad de incorporar también las áreas suburbanizadas existentes.



INTEGRACIÓN EN EL PGOU DEL ASENTAMIENTO EN "PAGO CALLEJUELA"

Por último, en el caso del asentamiento denominado como "San Jerónimo", debe indicarse que se ubica de forma contigua al suelo urbano consolidado, con acceso desde los viarios estructurales Camino de la Paja y Avenida 1492.

A continuación se adjuntan las Fichas correspondientes a cada uno de los **asentamientos urbanísticos delimitados**, en las que se justifica el cumplimiento de los criterios generales adoptados para su delimitación, de acuerdo con lo exigido en el apartado 2.a) b. de la Norma 1ª de la Normativa Directora para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero:

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		4 / 4		

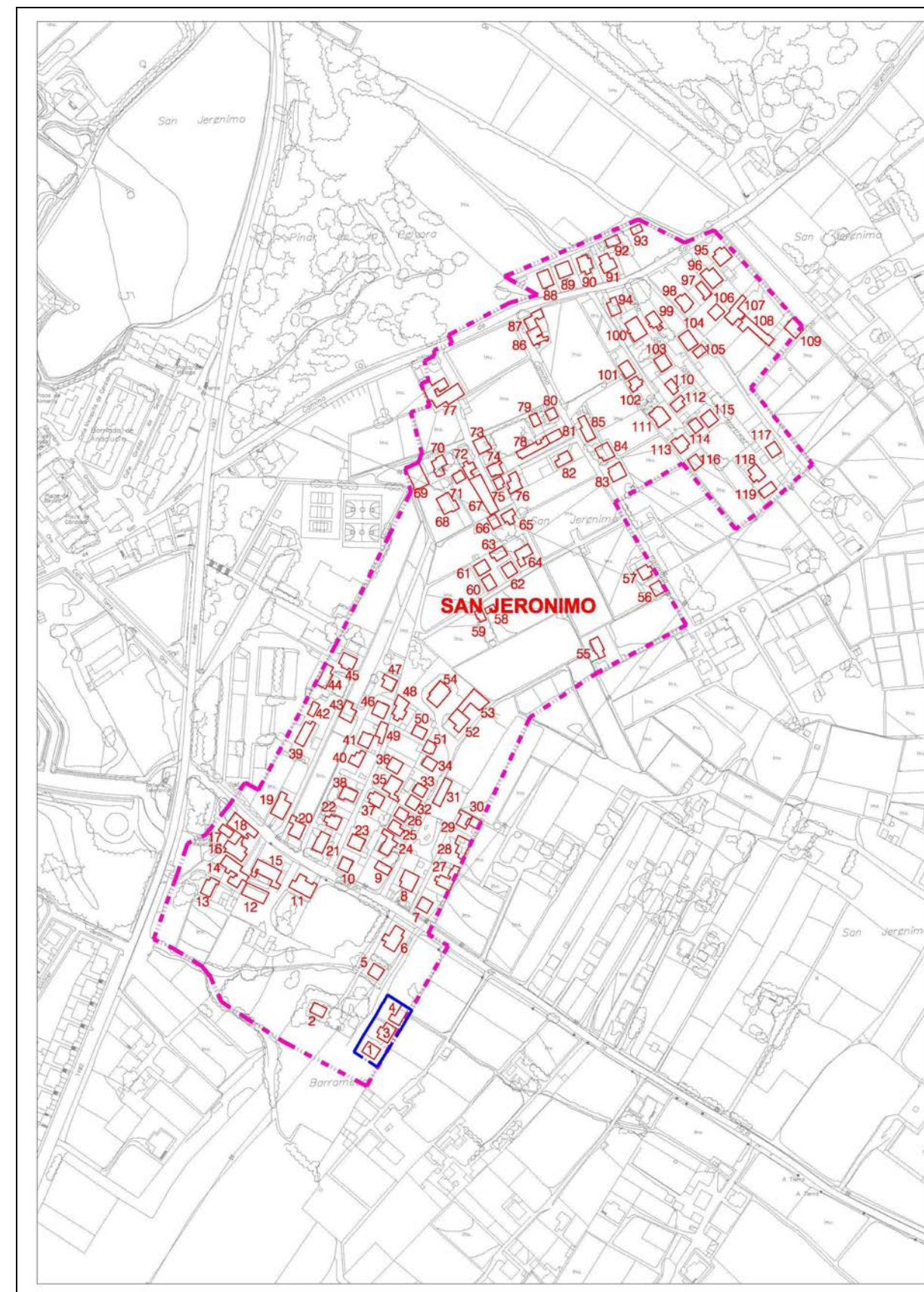
AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

DELIMITACION DE
ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS



ASENTAMIENTO URBANISTICO		SAN JERONIMO
Situación. Pago	San Jerónimo	
Superficie delimitada (m ² / Ha)	155.000,00 m ² / 15,50 Ha	
Número de viviendas	110	
Numero de habitantes	264	
Densidad media (vvda/Ha)	7,10	
Infracciones de parcelación no prescritas	1 expediente de infracción no prescrito	
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana	
Afecciones	Colada de San Jerónimo Arroyo de San Jerónimo	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbano (Cuartel Guardia Civil)	
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Callejón de la Paja y el Camino de San Jerónimo. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.	
CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS GENERALES		
Grado de consolidación	Uso predominante residencial Densidad media: 7,10 vvda/Ha >7 vvda/Ha Facilidad de acceso a los servicios e infraestructuras por ser contiguo al suelo urbano consolidado y próximo a los viarios estructurales Camino de la Paja y Avda. 1492	
Estructura urbana	Presenta estructura urbana, aunque presenta una zona intermedia sin edificaciones. No obstante, posee aptitudes adecuadas para su incorporación a la trama urbana cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico	
Dimensión mínima que genere actividad urbana y demanda de servicios y dotaciones	Superficie delimitada: 155.000,00 m ² > 90.000m ² Numero de habitantes: 264 > 150	



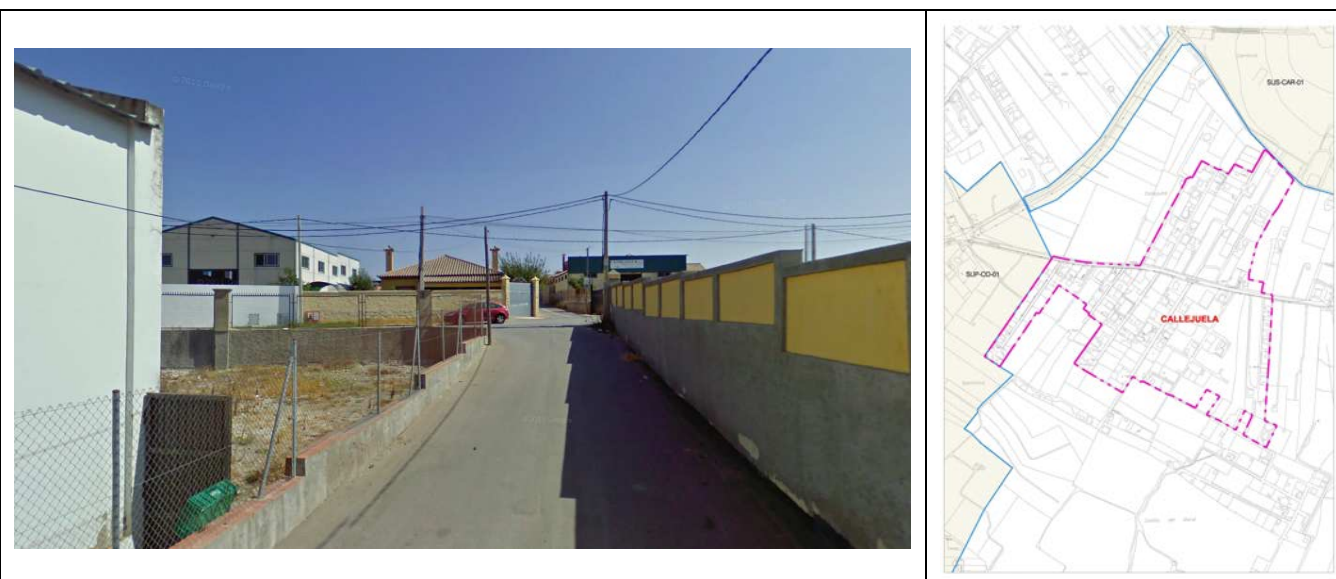
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA		1 / 3		

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013
EL SECRETARIO GENERAL

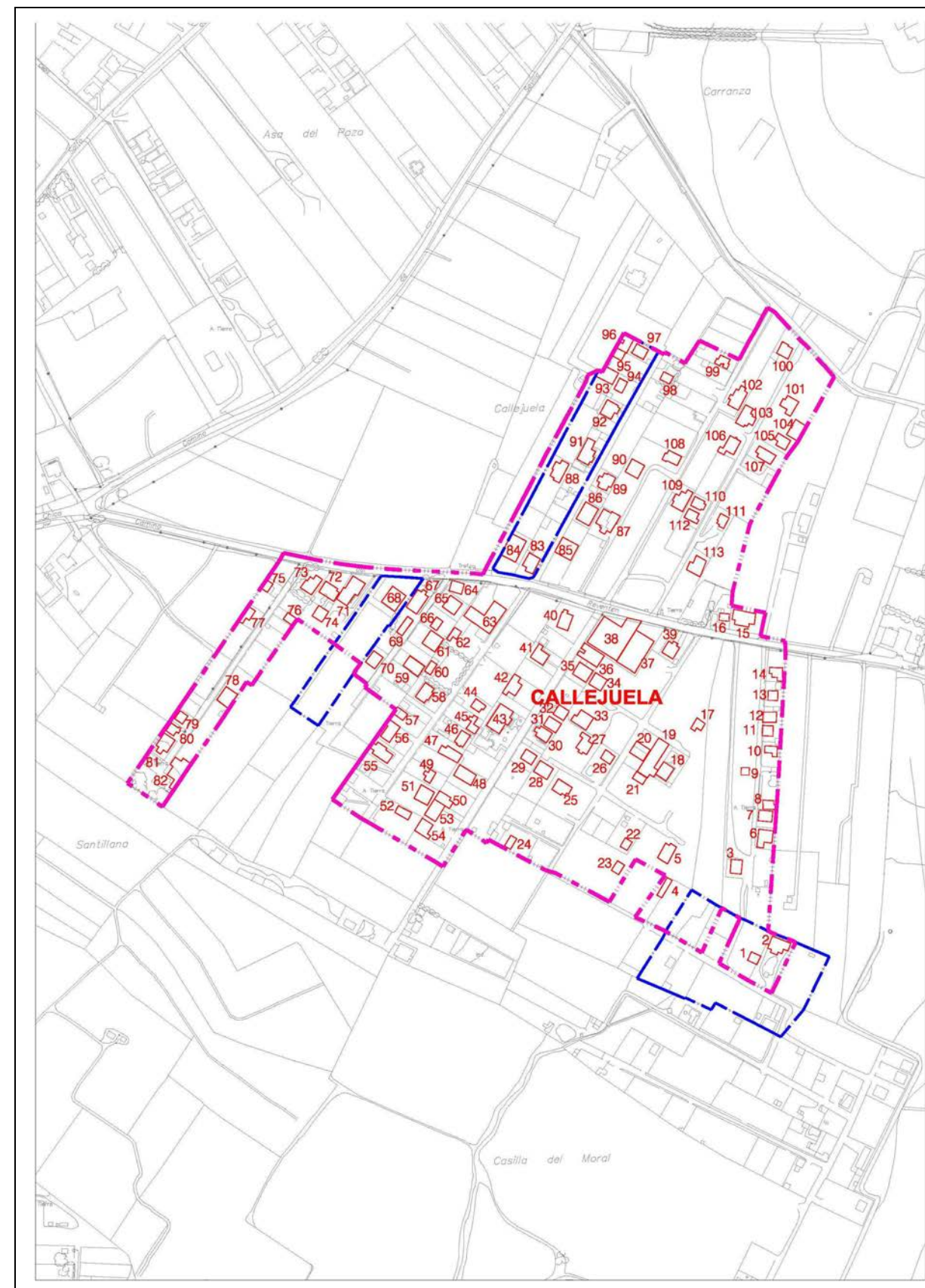
AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

DELIMITACION DE
ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS



ASENTAMIENTO URBANISTICO		CALLEJUELA
Situación. Pago	Callejuela	
Superficie delimitada (m ² / Ha)	140.000,00 m ² / 14,00 Ha	
Número de viviendas	100	
Numero de habitantes	240	
Densidad media (vvda/Ha)	7,14	
Infracciones de parcelación no prescritas	3 expedientes de infracción no prescritos	
Clasificación y categoría de suelo	SNUCNR Genérico	
Afecciones	Colada del Salto del Grillo	
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Contiguo a suelo urbanizable SUS CAR-01 y SUP-CO-01.	
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino del Reventón Chico y de la Colada del Salto del Grillo. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.	
CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS GENERALES		
Grado de consolidación	Uso predominante residencial Densidad media: 7,14 vvda/Ha >7 vvda/Ha Facilidad de acceso a los servicios e infraestructuras por ser contiguo al suelo urbanizable y próximo al viario estructural de ronda en la corona	
Estructura urbana	Posee aptitudes adecuadas para la implantación de la estructura urbana cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico	
Dimensión mínima que genere actividad urbana y demanda de servicios y dotaciones	Superficie delimitada: 140.000,00 m ² > 90.000m ² Numero de habitantes: 240 > 150	

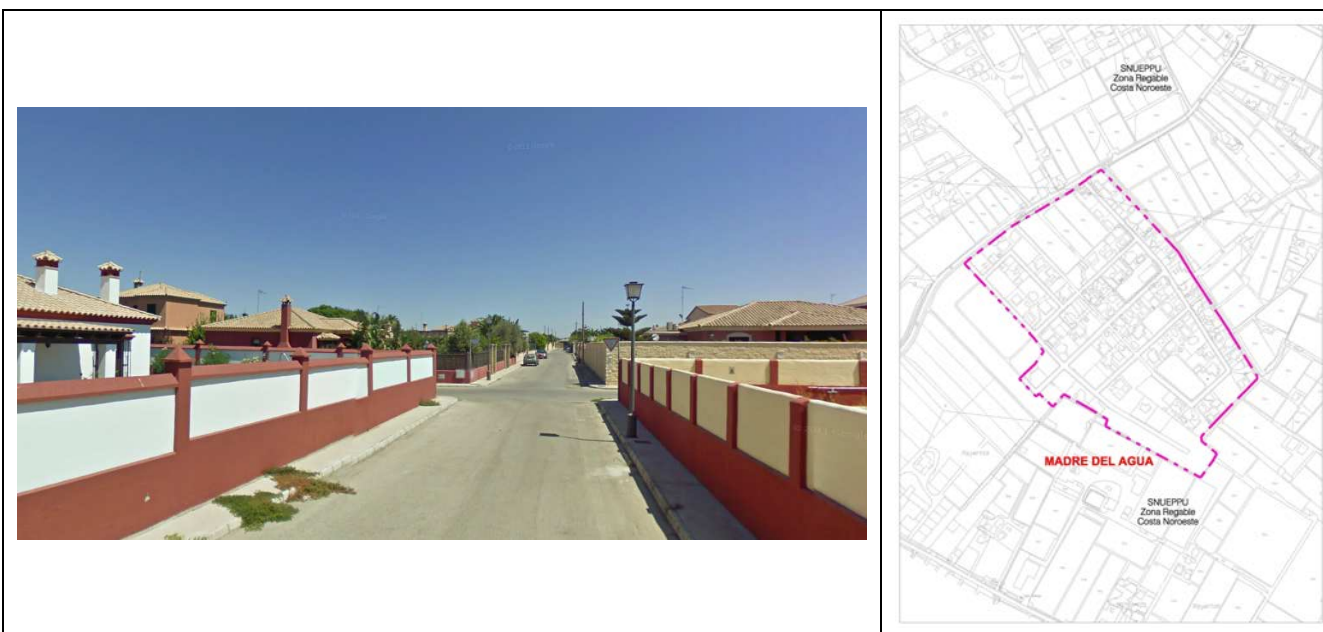


FIRMA POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	2 / 3		

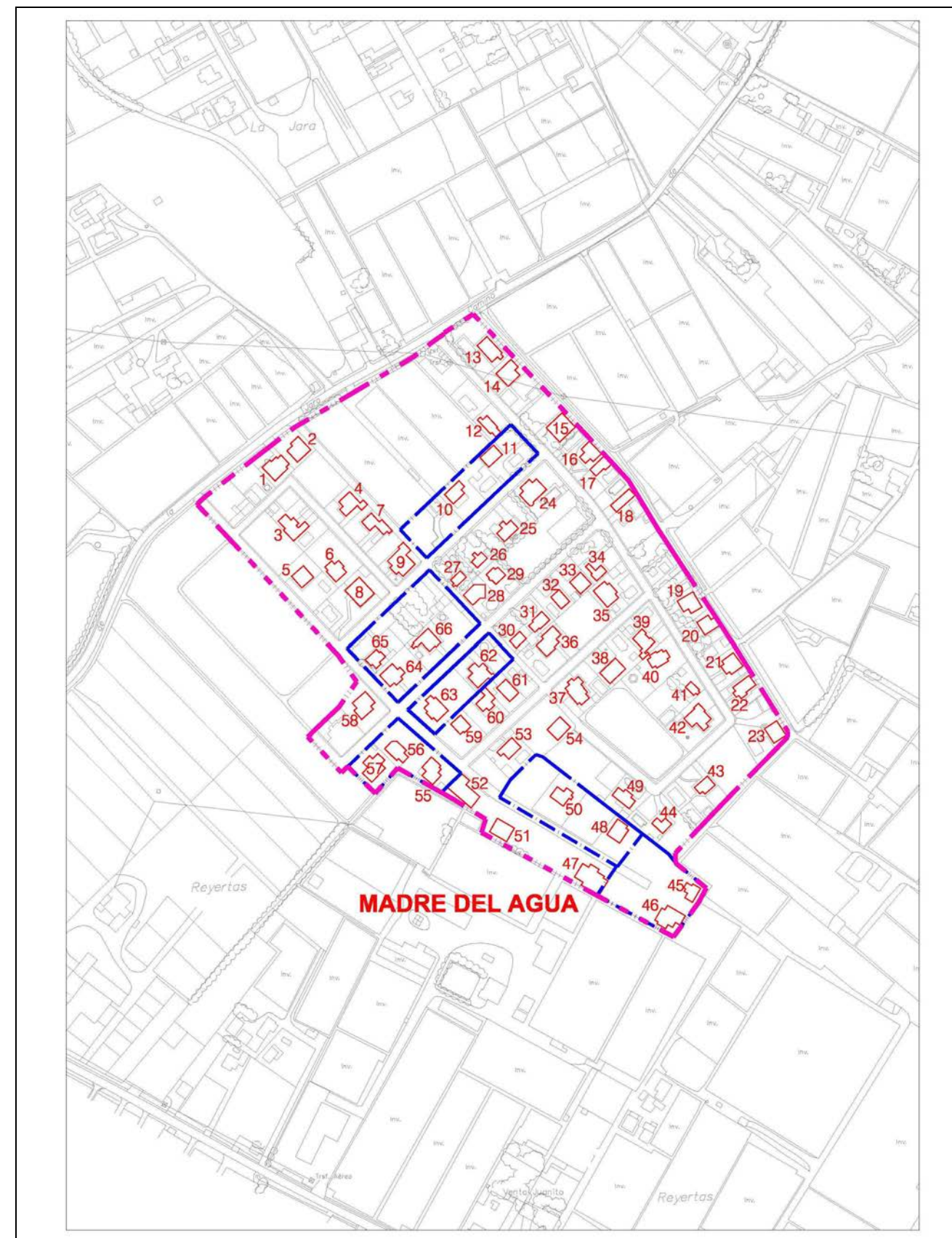
AVANCE PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SANLÚCAR DE BARRAMEDA

APROBACIÓN DEFINITIVA MAYO 2013

DELIMITACION DE
ASENTAMIENTOS
URBANÍSTICOS



ASENTAMIENTO URBANISTICO		MADRE DEL AGUA
Situación. Pago	Madre del Agua	
Superficie delimitada (m2/ Ha)	90.285,26 m ² / 9,02 Ha	
Número de viviendas	66	
Número de parcelas catastrales	6	
Numero de habitantes	158	
Densidad media (vvda/Ha)	7,32	
Infracciones de parcelación no prescritas	6 expedientes de infracción no prescritos	
Clasificación y categoría de suelo	SNUJPPU Zona Regable Costa Noroeste	
Afecciones		
Relación con el Suelo urbano/ urbanizable	Aislado del núcleo principal	
Infraestructuras existentes	Acceso desde el Camino de la Jara. Calles interiores asfaltadas y con alumbrado. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.	
CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS GENERALES		
Grado de consolidación	Uso predominante residencial Densidad media: 7,32 vvda/Ha > 7 vvda/Ha Cuenta con calles interiores asfaltadas y con alumbrado, suministro eléctrico y. abastecimiento de agua	
Estructura urbana	Posee estructura urbana y aptitudes adecuadas para la implantación de los equipamiento y dotaciones necesarios cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico	
Dimensión mínima que genere actividad urbana y demanda de servicios y dotaciones	Superficie delimitada: 90.285,26 m ² > 90.000m ² Numero de habitantes: 158 > 150	



3.2 Justificación de los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado.

El artículo 2.2.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, define los asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado, como los "ámbitos territoriales sobre los que se ubican un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse, y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes, para cuya ejecución no sea preciso una actuación urbanizadora".

Según el artículo 46 de la LOUA, tendrán la condición de Suelo No urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, aquellos suelos que constituyan "el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar".

En el municipio de Sanlúcar de Barrameda se reconoce fácilmente este tipo de asentamientos en el norte de su término municipal, en las zonas de Monte Algaida, Los Llanos de Bonanza y la Veta de la Serrana, donde se desarrolla una importante actividad agrícola, caracterizada por la calidad y productividad hortofrutícola.

La agricultura intensiva que se desarrolla en estos ámbitos ha favorecido el paulatino traslado de la residencia al pie de la finca agrícola. La proliferación de viviendas agrarias en las parcelas, habitualmente al pie del camino y orilladas en la explotación agrícola, ha ido formando un paisaje peculiar y una forma de uso y ocupación del territorio consolidada.

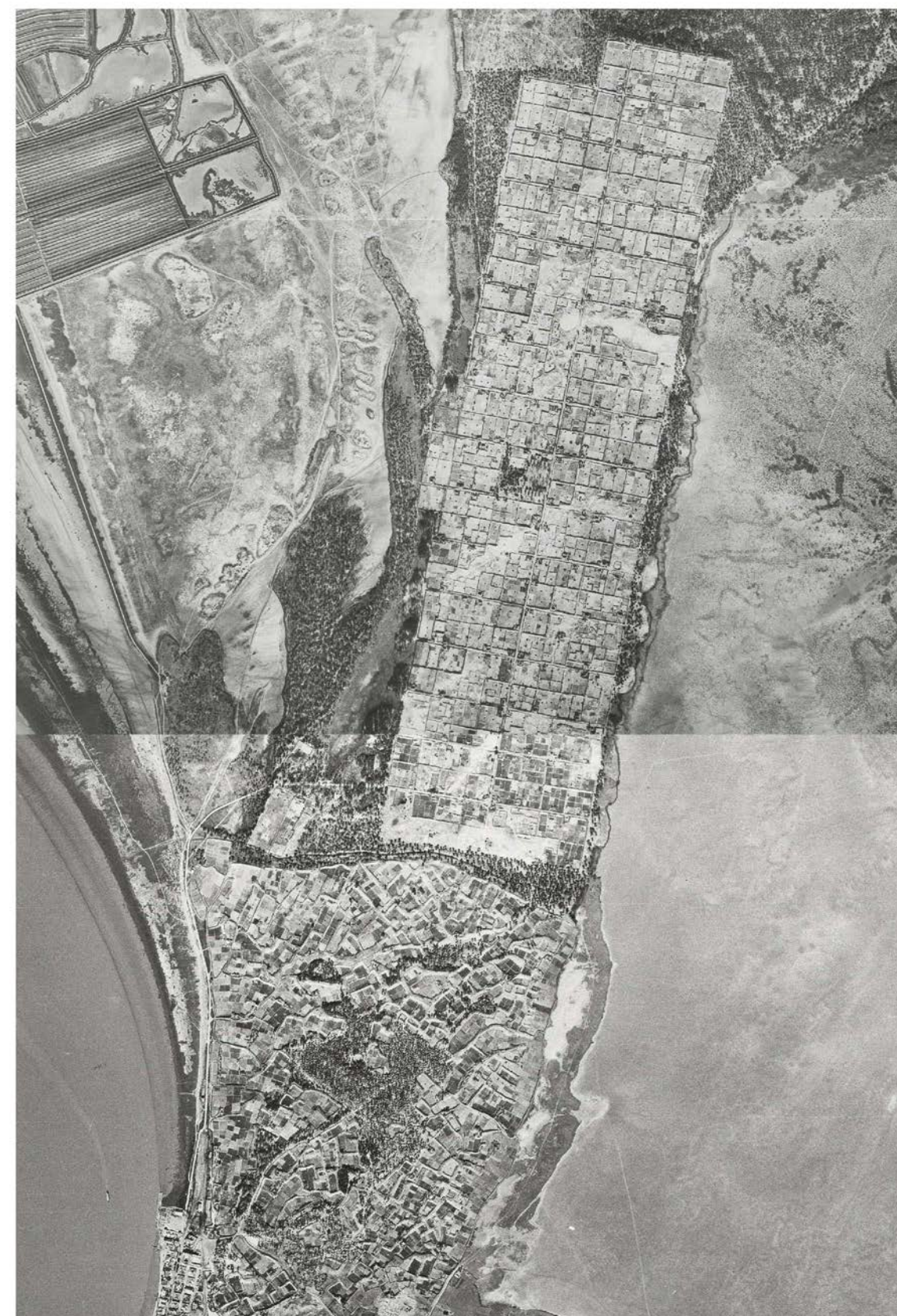
Vivienda y explotación agrícola forman un modelo de asentamiento integrado, si bien, la coexistencia con invernaderos, balsas y otras instalaciones necesarias para la agricultura configuran un espacio difícil de ordenar, que requiere un tratamiento singular.

Ante esta situación, los objetivos del vigente PGOU iban en la línea de controlar los procesos parcelarios y edificatorios, así como la calidad y cantidad de los recursos agua y suelo para posibilitar el mantenimiento de la productividad agrícola. Esta protección de los recursos agrícolas debía compatibilizarse con los servicios y atención a la población residente, así como con un medio ambiente saludable y unas condiciones de vida dignas.

De igual forma, el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Noroeste propone la delimitación de dichos ámbitos como Hábitat Rural Diseminado (art. 49 de sus normas), debiendo ordenarse mediante la revisión del PGOU, o bien mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural, conforme a los siguientes criterios:

- Racionalización de los procesos de ocupación existentes, potenciando la generación de servicios primarios y manteniendo el paisaje rural.
- Mantenimiento de la estructura de caminos existentes, no permitiéndose actuaciones que no vayan encaminadas a la mejora de sus condiciones físicas.
- Resolver la necesidad de infraestructuras de agua, energía, telecomunicaciones y saneamiento, garantizando que no se generan nuevas infraestructuras que propicien la expansión del hábitat rural diseminado.

Sin embargo, dado el origen y desarrollo histórico de la Colonia Agrícola Monte Algaida, se ha entendido conveniente delimitar dos asentamientos diferenciados, de manera que en uno se han incluido exclusivamente los suelos correspondientes a la Colonia, y en el otro se han incluido los navazos y demás explotaciones en los Llanos de Bonanza.



ORTOFOTO DE LAS ZONAS MONTE ALGAIDA Y LOS LLANOS DE BONANZA – VUELO DE 1956

FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TIRADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402578		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		1 / 3		



PLANIMETRÍA DE LA COLONIA AGRÍCOLA MONTE ALGAIDA

Según la Norma 4ª de la N.D. para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, los asentamientos en el ámbito del Hábitat Rural Diseminado deben delimitarse de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Deben estar formados por edificaciones y viviendas unifamiliares en su origen vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.
2. Deben poseer características propias que deben preservarse, como su estructura o la morfología de sus edificaciones, y reconocerse sus características propias que justifiquen su preservación.
3. Deben ser ámbitos desvinculados de los núcleos urbanos, poseer identidad propia y marcada autonomía respecto al núcleo principal, exigiéndose que no quepa integrarlos en la trama urbana.
4. No deben poseer una estructura de carácter urbano definida, aunque pueden contar con cierta estructura urbana elemental.
5. Debe existir una relación funcional entre las edificaciones existentes que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

ASENTAMIENTO DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA

Constituido por viviendas unifamiliares asociadas a la explotación agrícola intensiva, junto a naves y cobertizos complementarios de la actividad agrícola.

Cuenta con estructura parcelaria sobre una trama ortogonal de 100x100 m, y caminos de 10 m de ancho, forman un modelo de asentamiento integrado a proteger, debiendo controlarse los procesos parcelarios y edificatorios y los recursos de agua y suelo, para posibilitar el mantenimiento de la productividad agrícola.

Posee identidad propia y marcada autonomía respecto al núcleo principal. La relación funcional existente entre las edificaciones justifica la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

ASENTAMIENTO DE LOS LLANOS DE BONANZA

Constituido por viviendas unifamiliares asociadas a la explotación agrícola intensiva vinculada a los navazos, junto a naves y cobertizos complementarios de la actividad.

Cuenta con estructura parcelaria derivada del uso del navazo, que define la organización de territorio con caminos y edificaciones en los puntos altos. En este ámbito encontramos también Pinares y lagunas, delimitados por el PGOU como Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Posee identidad propia y autonomía con respecto al núcleo principal. La relación funcional existente entre las edificaciones justifica la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes.

En las Fichas que se adjuntan, correspondientes a cada uno de los **asentamientos delimitados en el ámbito del hábitat rural diseminado**, se justifica el cumplimiento de los criterios anteriormente citados, de acuerdo con lo exigido en el apartado 2.a) b. de la Norma 1ª, de la N.D. para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

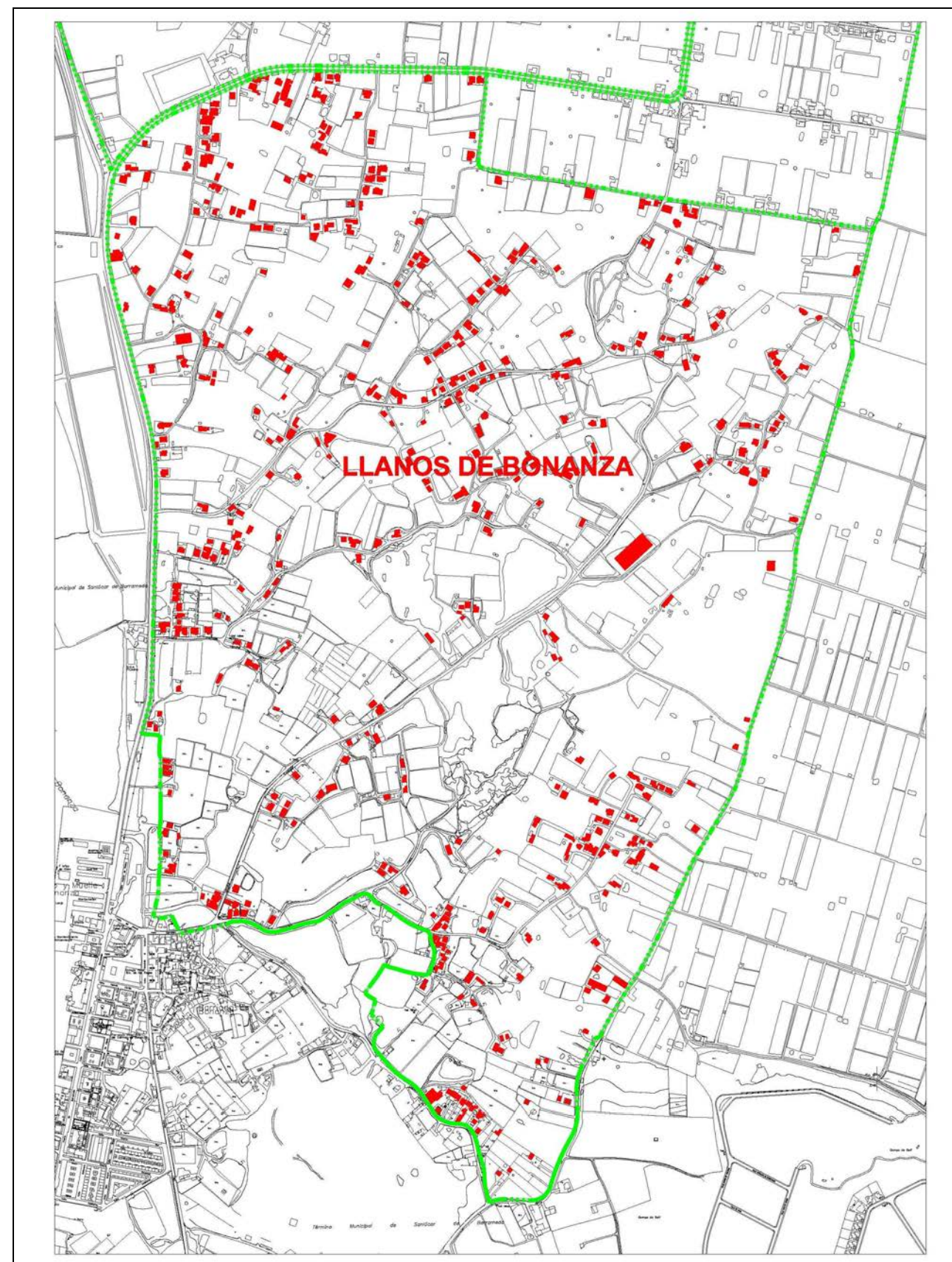
FIRMADO POR		FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRABADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
10.238.5.5 / 1369731103402578		FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
PÁGINA		2 / 3		

ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO: COLONIA DE MONTE ALGAIDA	
Situación. Pago	Colonia de Monte Algaida
Superficie delimitada (m ² / Ha)	4.217.844 m ² / 421.78 Ha
Número de viviendas	966
Numero de habitantes censados	3.304
Densidad media (Vvda./Ha)	2,29
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Zona de servidumbre de protección del litoral según POT (200m) Zona de influencia litoral (500m) Cañada Real del Monte Algaida y Colada de Bonanza al Pozo de la Viuda. Acuífero Zona Norte.
Relación con el Suelo urbano/urbanizable	Aislado del núcleo principal
Tipología de vivienda	Vivienda asociada a explotación agrícola intensiva
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Carretera de la Colonia. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.
DESCRIPCIÓN	
La Colonia de Monte Algaida tiene su origen a principios del siglo XX y es uno de los primeros ensayos sobre colonización agraria. Se encuentra situado al noreste del núcleo principal. Debe indicarse que en el centro de este ámbito existen dos islas de suelo urbano, siendo una de ellas la unidad de ejecución denominada UE-AL-1 y la otra, junto a la anterior, una pequeña mancha de suelo urbano consolidado, las cuales no forman parte en este ámbito del Hábitat Rural Diseminado, sin perjuicio de que se plantee su integración con motivo de la revisión del PGOU vigente.	
CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS GENERALES	
Edificaciones	Viviendas unifamiliares asociadas a la explotación agrícola intensiva Naves y cobertizos complementarios de la actividad agrícola
Características a preservar	La vivienda y la explotación agrícola, con estructura parcelaria sobre una trama ortogonal de caminos de 10 m de ancho, forman un modelo de asentamiento integrado a proteger, para lo cual se han de controlar: * Los procesos parcelatorios y edificatorios * Los recursos de agua y suelo para posibilitar el mantenimiento de la productividad agrícola
Vinculación con núcleos urbanos	Desvinculado del núcleo urbano. Posee identidad propia y marcada autonomía respecto al núcleo principal.
Estructura urbana	Cuenta con una estructura urbana elemental de calles paralelas origen de la parcelación. La relación funcional existente entre las edificaciones justifica la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes



10.238.5.5 / 1369731103402578	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
RUÍZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
TRILADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58		
PÁGINA	3 / 3		

ÁMBITO DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO: LLANOS DE BONANZA	
Situación. Pago	Llanos de Bonanza
Superficie delimitada (m ² / Ha)	2.474.276,61 m ² / 247,42 Ha
Número de viviendas	475
Numero de habitantes	1.140
Densidad media (vvda/Ha)	1,92
Clasificación y categoría de suelo	SNUEPPU Colonia de Monte Algaida y Veta de la Serrana
Afecciones	Zona de servidumbre de protección del litoral según POT (200m) Zona de influencia litoral (500m) Cañada Real del Monte Algaida y Colada de Bonanza al Pozo de la Viuda. Acuífero Zona Norte.
Relación con el Suelo urbano/urbanizable	Contiguo al suelo urbano (Bonanza)
Tipología de vivienda	Vivienda asociada a explotación agrícola intensiva
Infraestructuras existentes	Acceso desde la Carretera de la Colonia y el Camino del Colorao. Algunas calles interiores asfaltadas. Suministro eléctrico. Abastecimiento de agua.
DESCRIPCIÓN	
Se encuentra situado al noreste del núcleo principal. Está constituido por viviendas unifamiliares asociadas a la explotación agrícola intensiva vinculada a los navazos, junto a naves y cobertizos complementarios a la actividad. Cuenta con la estructura parcelaria derivada del uso del navazo. Debe indicarse que dentro de su delimitación existen zonas de pinares y lagunas clasificadas por el vigente PGOU como Sistema General en Suelo No Urbanizable.	
CUMPLIMIENTO DE LOS CRITERIOS GENERALES	
Edificaciones	Viviendas unifamiliares asociadas a la explotación agrícola intensiva de navazos. Naves y cobertizos complementarios de la actividad agrícola
Características a preservar	Explotaciones agrícolas de navazos, que define la organización de territorio con caminos y edificaciones en los puntos altos. Pinares y lagunas delimitados como Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable
Vinculación con núcleos urbanos	Desvinculado del núcleo urbano. Posee identidad propia y marcada autonomía respecto al núcleo principal.
Estructura urbana	No cuenta con una estructura urbana definida. La relación funcional existente entre las edificaciones justifica la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes



3.3 Relación de parcelaciones urbanísticas para las que no ha prescrito la acción de la Administración para el restablecimiento del orden infringido.

Se adjunta cuadro resumen de las parcelaciones urbanísticas que no constituyen un asentamiento urbanístico, para las que no ha prescrito aún la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, y no se ha procedido a su reagrupación conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la LOUA, las cuales han sido recogidas en el Plano de identificación y delimitación de los asentamientos que forma parte del presente documento, de acuerdo con el apartado 2.b) de la Norma 1ª de la Normativa Directora para la redacción de los avances previstos en el artículo 4 del Decreto 2/2012:

EXPEDIENTE	ACTA	CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUP. (m2)
00108-2004	008-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	80000
00362-2004	040-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	23157
00364-2004	051-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	28857,87
00472-2004	058-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	2512
00493-2004	060-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	2975
00495-2004	059-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	3253
00496-2004	061-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	2502
01800-2004	204-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	5704
01869-2004	217-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	1807
00069-2005	250-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	6300
00081-2005	292-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	3563
00083-2005	276-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	3161
00085-2005	275-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	3247
00086-2005	274-04	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA ZONA REGABLE DE LA COSTA NOROESTE	2500
00115-2005	291-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	5300,93
00117-2005	293-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	3563
00149-2005	303-04	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	7127
00581-2005	001-05	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	4996

EXPEDIENTE	ACTA	CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUP. (m2)
00814-2005	075-05	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	5010
00896-2005	077-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	5412
00899-2005	048-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	2489
03194-2005	211-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	4599
00368-2006	252-05	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	3500
00400-2006	265-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	4751
00421-2006	281-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	6671
01816-2008	225-08	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	4230,7
00715-2009	110-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	7127
01006-2009	061-05	SUELO NO URBANIZABLE GENERICO	4490
00036-2010	003-10	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	2002
00037-2010	001-10	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	6083
00047-2010	164-09	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP-CO-1)	672
00180-2010	018-10	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	2280
00181-2010	017-10	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	2280
00183-2010	019-10	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	2294,4
00954-2011	052-11 039-12	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA CAMPIÑA	14055,33
00048-2012	003-12	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	1500,00
00174-2012	007-12	SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DE LA COLONIA MONTE ALGAIDA	3685,00
01678-2012	048-12	SISTEMA GENERAL EN SUELO NO URBANIZABLE	4125,00

FIRMADO POR		FECHA FIRMA		CERT. EXPEDIDO		CERT. CADUCIDAD	
TRILADO MARQUEZ MANUEL		28/05/2013 11:11:58		20/06/2012		20/06/2015	
RUIZ ARANA JOSE JAVIER		28/05/2013 10:41:18		04/01/2011		04/01/2014	
PÁGINA		FECHA Y HORA		28/05/2013 11:11:58		2/3	

PLANOS

AVANCE PARA LA DELIMITACION DE LOS
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS EN
SUELO NO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA




GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SANLUCAR DE BARRAMEDA

FIRMADO POR	FECHA FIRMA	CERT. EXPEDIDO	CERT. CADUCIDAD
TRIRADO MARQUEZ MANUEL	28/05/2013 11:11:58	20/06/2012	20/06/2015
RUIZ ARANA JOSE JAVIER	28/05/2013 10:41:18	04/01/2011	04/01/2014
	FECHA Y HORA	28/05/2013 11:11:58	
10.238.5.5 / 136973103402588	PÁGINA	3 / 3	

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica. Puede verificar dicha firma en http://195.235.56.27:9090/firma_gmupl_verificarFirmaDocumento.jsp

Aprobado definitivamente por Excmo. Ayuntamiento Pleno
27 MAYO 2013

EL SECRETARIO GENERAL