



EL SAUCEJO



DOCUMENTO COMPLETO DE LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

ABRIL 2025

Redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	1/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	2/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA EL SAUCEJO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

INDICE

0.	ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO	1
1.	MARCO LEGISLATIVO. CONTEXTUALIZACIÓN EN LA IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SAUCEJO.....	2
2.	DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS.....	3
2.1.	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. el DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL.....	3
2.2.	EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A FUTURO. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	5
3.	IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS.....	7
4.	DIAGNOSTICO Y CONCLUSIONES	10

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	3/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		

0. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

Previamente a los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Saucejo, el Pleno del Ayuntamiento aprueba el 08/11/2012 la [Declaración de Innecesidad](#) de redactar Avance de Identificación e Inventario de Asentamientos Urbanísticos en Suelo No Urbanizable, todo conforme a los criterios interpretativos en ese momento de la Normativa Directora de interpretación de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Posteriormente, en el año 2016 se inician los trabajos de formulación del nuevo PGOU, que vendrá a constituirse en el planeamiento general del municipio.

El Plan General viene a realizar propuesta de ordenación integral del territorio, cuyos planteamientos aparecen ya contenidos en el [Avance del PGOU](#) (aprobado por el Pleno del Ayuntamiento –PA– el 19/01/2017, concretándose en el [documento del PGOU aprobado inicialmente](#) (PA de fecha 01/03/2018).

En ambos textos se realiza un acercamiento a la problemática de las parcelaciones y edificaciones que se localizan en el entorno del núcleo urbano principal de El Saucejo, proponiendo medidas para evitar las tensiones urbanísticas que se generan (demandas de recursos energéticos, problemática de vertidos, comunicaciones rodadas, etc.). Entre las propuestas, además de las limitaciones en las ordenanzas de edificación, se plantea la incorporación al proceso urbanístico de dos agrupaciones de edificaciones colindantes con el núcleo urbano con cierto grado de consolidación mediante su transformación urbanística completa; estas son:

- Parcelación de la Verbena
- Parcelación Las Cruces

Cada una de ellas tiene características propias, determinando su incorporación mediante los correspondientes procedimientos urbanísticos reglados (clasificación y categorización del suelo adecuada, establecimiento de unidades de ejecución y gestión correspondientes, etc.), siempre dentro del modelo urbanístico perseguido (ciudad compacta singularizada en El Saucejo en tres núcleos urbanos).

Con fecha 08/07/2018 la Comisión Provincial de Sevilla de Coordinación Urbanística procede a emitir [Informe de Incidencia Territorial](#) sobre el documento del PGOU de El Saucejo aprobado inicialmente, reflejando, entre los aspectos vinculados al sistema de asentamientos, la necesidad de incorporar al procedimiento de tramitación urbanística un inventario que identifique las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en conformidad con los contenidos del.

Así pues, este **INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS en SUELO NO URBANIZABLE**, redactado conforme a los artículos 14 y 15 del Decreto 2/2012, tiene por objeto la identificación de los asentamientos urbanísticos ubicados en el término municipal de El Saucejo, reconociendo sus características principales y realizando un diagnóstico sobre los mismos que incluya valoración técnica de la idoneidad de su posible integración en la ordenación urbanística del PGOU, insertándose como un documento más del Plan General

1. MARCO LEGISLATIVO. CONTEXTUALIZACIÓN EN LA IDENTIFICACIÓN DE EDIFICACIONES AISLADAS EN EL SAUCEJO

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, con entrada en vigor el 01/03/2012, y como complemento de las previsiones de la Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística de Andalucía (RDUAA), ha venido a establecer el nuevo régimen general aplicable a las viviendas que podrían denominarse “alegales” (en el “límbro jurídico” según diversas versiones doctrinales), es decir, edificaciones y asentamientos ilegales en suelo no urbanizable pero con la acción ya prescrita para su persecución y depuración jurídicas y en las que no cabe el restablecimiento del orden infringido ni la demolición.

El citado Decreto 2/2012 se organiza en dos campos básicos de intervención y de regulación sobre las edificaciones o conjunto de edificaciones en suelo no urbanizable:

EDIFICACIONES AISLADAS

Presenta una sistematización de situaciones jurídicas y criterios de actuación (Capítulo I)

ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Prevía identificación de las características de los asentamientos existentes en el término municipal, posibilita la incorporación de los mismos a la ordenación del PGOU (Capítulo II)

Para la redacción del presente documento también se han tenido en cuenta las orientaciones de la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Cabe indicar que durante el proceso de redacción del PGOU se observó que el municipio de El Saucejo no tiene una problemática especialmente intensa y grave de edificaciones en el conjunto de su suelo clasificado como no urbanizable, si bien, se han detectado problemática puntual alrededor del núcleo urbano principal, circunstancias así recogidas en la Memoria de Ordenación.

También reseñar que ni el PGOU ni el anterior planeamiento general clasificaba ninguna área como de Hábitat Rural Diseminado.

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	4/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



2. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN ESTABLECIDAS

2.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. EL DOCUMENTO DE ADAPTACION PARCIAL

El planeamiento general vigente en el municipio de El Saucejo está constituido por el conjunto de las NORMAS SUBSIDIARIAS, aprobadas definitivamente el día 31/01/2000, y el documento de ADAPTACION PARCIAL a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA–, aprobadas definitivamente el día 15/07/2009.

Las determinaciones vigentes de ordenación del SUELO NO URBANIZABLE, como determinaciones de carácter estructural, vienen recogidas en el documento de ADAPTACION PARCIAL, distinguiéndose las siguientes categorías y subcategorías:

A) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Establecido conforma a la definición del art. 46.2.a) de la LOUA, y que incluye las siguientes categorías:

- ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE RÍOS Y ARROYOS
En aplicación de las especificaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, estando constituidos por los terrenos ocupados por las franjas de servidumbre y policía del dominio público hidráulico.
- ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS
Por aplicación de las especificaciones de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Andalucía y del Decreto 155/1988 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Establecido conforma a la definición del art. 46.2.b) de la LOUA.

Viene a corresponder con la “zona de protección de los valores ecológicos y paisajísticos” de las Normas Subsidiarias, pudiéndose distinguir los siguientes ámbitos y elementos:

- ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Protección derivada del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (PEPMF y CEBP) de la Provincia de Sevilla:
 - o Subzona Complejo Serrano El Pinalejo.
Correspondientes con los terrenos, de altos valores naturales, situados en la esquina noroeste del término municipal al norte del Corbones, y delimitados expresamente

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	5/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32	
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	6/19	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==			

por el citado PEPMF y CEBP.

- **ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA**
Protección establecida directamente por las Normas Subsidiarias vigentes sobre terrenos específicos para la conservación de ecosistemas de especial valor, o ser especialmente grave la erosión y pérdida de suelos, o ser elementos significativos del paisaje. Se observan:
 - SUBZONA PARAJES SINGULARES ARROYO DE LOS LOBOS Y ARROYO DE LA SOLANA
Formada por los terrenos de los valles de dichos arroyos que destacan por el buen nivel de conservación del bosque y el matorral autóctono y por su carácter de hábitat faunístico.
En consonancia con el objetivo de protección y conservación, la normativa vigente únicamente permite los tratamientos forestales compatibles con la conservación del ecosistema.
 - SUBZONA DE PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y EL SUELO
Integrada por los terrenos ocupados por matorral, pastizal o cultivo en terrenos con fuerte erosión.
 - SUBZONA DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE
Compuesta por los terrenos con características de hitos relevantes o fondo visual característico de la población, en general situados en los cerros que rodean al núcleo urbano.
- C) SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
Establecido conforme a la definición del art. 46.2.d) de la LOUA.
Viene a corresponder con la definición de "suelo no urbanizable de preservación por su inadecuación al desarrollo urbano" de las Normas Subsidiarias vigentes, distinguiéndose dos subcategorías:
 - ZONA DE RUEDO
Integrada por los terrenos cercanos al núcleo urbano en los que tradicionalmente se ha dado un grado de uso y edificación agrícolas más intenso que en el resto del suelo no urbanizable
 - ZONA RURAL
Terrenos de ocupados por cultivos de secano o sin cultivar que, por su situación o sus condiciones físicas no se consideran adecuados para el desarrollo urbano.
- D) OTRAS DETERMINACIONES. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES
El documento de Adaptación Parcial a la LOUA especifica que las infraestructuras territoriales que discurren por el término municipal, adscribibles a la definición del art. 46.1.h) no están sujetas a ningún régimen de especial protección de los considerados.

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	7/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



2.2. EL MODELO TERRITORIAL Y URBANO A FUTURO. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La propuesta sobre el modelo territorial y urbano a futuro del municipio de El Saucejo está contenida en el documento del [Plan General de Ordenación Urbanística –PGOU–](#), que una vez se complete su tramitación, con su aprobación definitiva y posterior publicación, vendrá a constituirse como el planeamiento general con plena vigencia. Así pues, se antoja necesario valorar las principales determinaciones de ordenación que recoge el texto del PGOU.

El planeamiento del PGOU viene a mantener el modelo existente de ciudad compacta en el territorio, singularizado a las características particulares de El Saucejo (tres núcleos urbanos: El Saucejo, Navarredonda y La Mezquitilla), estableciendo las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos o generación de tensiones urbanísticas innecesarias alrededor de los cascos consolidados.

En correspondencia con los criterios de ordenación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía -POTA) y con los propios objetivos del Plan General, la mayor parte del término municipal de El Saucejo se considera no apto para el desarrollo urbano vieniendo a clasificarse como [Suelo No Urbanizable](#), con distintas afecciones, y niveles de protección según su posición y destino en el territorio. Dentro de la clasificación de Suelo No Urbanizable, se pueden distinguir distintas [categorías](#) atendiendo a las características de cada zona:

A) ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Se clasifican como [Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica](#) aquellas zonas del territorio donde concurren características singulares vinculadas a la protección del medio o protección de infraestructuras territoriales (carreteras y servicios principales de suministros) que disponen de legislación específica de protección particular cuyas determinaciones deben ser trasladadas al planeamiento general, diferenciando:

- [ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN DE AGUAS - PROTECCIÓN DE RÍOS Y ARROYOS](#)

En estas zonas del territorio se reconocen los terrenos ocupados de cauces de ríos y arroyos que constituyen el [Dominio Público Hidráulico –DPH–](#) y sus respectivas zonas de servidumbre en conformidad con la legislación sectorial en materia de aguas.

- [ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS](#)

Viene a corresponderse con los suelos de dominio público de las [Vías Pecuarias](#) que cuenten con deslinde oficial aprobado.

[También se corresponde con el trazado de las vías pecuarias reconocidas que discurren por el término municipal de El Saucejo y que aún no han sido deslindadas oficialmente y cuya delimitación precisa aún no se ha realizado](#)

Están constituidas por los caminos rurales tradicionales (Cañada Real, Cordel, Colada y Vereda) de trashumancia de pastoreo y paso de ganado que por su riqueza natural y cultural, debidamente reconocidos y que están sometidos a legislación específica de protección.

- [ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS](#)

Constituyen esta zona los terrenos que se incluyen en las franjas que la legislación sectorial o el planeamiento definen con la finalidad de proteger las infraestructuras territoriales quedando integradas por las subzonas:

- o [PROTECCIÓN DE CARRETERAS](#)

La protección establecida afecta no solo a las calzadas (vías rodadas de dominio y uso público) construidas y proyectas y a sus zonas de explanación, sino también a las zonas afección pertinentes con el fin último de garantizar óptimas condiciones para la comunicación y conexión territorial.

- o [PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTROS](#)

Comprende las áreas ocupadas por infraestructuras de suministros (conducciones principales de agua, líneas eléctricas y oleoductos) así como sus respectivas zonas de afección a fin de garantizar el adecuado suministro y consumo a la población.

- [ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO](#)

Definidos sobre los [yacimientos arqueológicos delimitados](#) e incluidos en la clasificación correspondiente de la Consejería de Cultura de protección arqueológica.

Estos suelos quedan afectados a las limitaciones que imponga el nivel de protección patrimonial que corresponda, que se superpone al régimen de propiedad del suelo privado que le corresponda del resto de categorías del Suelo No Urbanizable.

- [SUELOS AFECTADOS POR LA LEGISLACIÓN DE PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD – ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN “ZEC CORBONES”](#)

Se corresponde con la [Zona de Especial Conservación ZEC Río Corbones](#), que está vinculado al [Lugar de Interés Comunitario \(LIC\) “Río Corbones” – ES6180011](#), espacio incluido dentro de la [RED NATURA 2000](#) (BOJA nº88 de 11/05/2015), que básicamente coincide con la zona de Dominio Público y la zona de servidumbre de este tramo del Río Corbones.

B) ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Se clasifican como [Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial](#) los terrenos situados en la esquina noroeste del término municipal al norte del Corbones, en el [Complejo Serrano de El Pinalcjo](#).

Su inclusión en esta categoría, por sus altos valores naturales, viene motivada por su delimitación expresa en el [PEPMF](#) y [CEBP](#)) y en el [POTA](#).

C) ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se clasifican como [Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística](#) las áreas del territorio que a juicio del Plan General son convenientes conservar o proteger de manera singular en la planificación urbanística por contener ecosistemas de valores naturales significativos y constituir elementos identificativos del paisaje, pudiéndose distinguir:

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	8/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		

P G O U 2 0 2 5		DOCUMENTO COMPLETO DE LEVANTAMIENTO DE SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EL SAUCEJO
<u>ZONA DE PROTECCION DE PARAJES SINGULARES DE RIBERA DE ARROYOS</u>	Se incluyen en esta categoría los suelos, definidos ya en las NNSS 2000, en los <u>ámbitos del Arroyo de los Lobos y del Arroyo de la Solana</u>. También se incorpora este mismo nivel de protección a una zona singular próxima a la antigua <u>aldea de Majadahonda</u> denominada <u>Fuente Vieja</u>, donde se genera un manantial y un pequeño cauce, que se considera conveniente proteger con el mismo nivel de protección. <u>ZONA DE PROTECCION DE PAISAJE DE CUMBRES DE LA PLATAFORMA CENTRAL</u>	<u>ZONA DE MONTE BAJO</u> Corresponde con las <u>áreas más periféricas del término municipal</u>, con topografía más accidentada, y que mayoritariamente está ocupada por zonas de monte bajo matorral o pastizal, con pendientes más abruptas, y con peores condiciones de rentabilidad agrícola.	
D) CARÁCTER NATURAL O RURAL	El resto del suelo no urbanizable del territorio municipal se clasifica como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, distinguiéndose cuatro zonas con distinta regulación, según sus características: <u>ZONA RURAL AGRICOLA</u> Incluye el <u>área central del término municipal</u>, más llana y con mayor capacidad para el uso agrícola, y bajo la cual se desarrolla básicamente el acuífero, sobre la que se potencia su aprovechamiento y uso agrícola, como soporte fundamental de la población, y sobre la que se permiten con los correspondientes controles la implantación de otro tipo de instalaciones o actividades ganaderas o vinculadas al medio rural. En función de su aptitud agrológica del cultivo se pueden diferenciar varias áreas: - o SECTOR CENTRAL DEL TÉRMINO Caracterizada por ser el área de mayor productividad al ser tierras más fértiles y de menor pendiente con buena disponibilidad de agua - o ZONA INTERMEDIA Caracterizada por tener un substrato fértil no homogéneo - o AUREOLA EXTERNA Área en contacto con las zonas no cultivables, siendo el área de menor productividad al presentar pendientes acusadas, estructuras agrarias antiguas, parcelas de menor tamaño. <u>ZONA DE HUERTOS O RUEDO</u> Corresponde con las <u>zonas más próximas a los núcleos urbanos</u>, donde tradicionalmente se han desarrollado las huertas más próximas a la población, como medio de sustento y producción individualizada, situadas o localizadas en proximidad a cauces de arroyos y a la obtención con cierta facilidad de agua extraída de pozos a escasa profundidad.		

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	9/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



3. IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES URBANÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS ADOPTADOS

Los criterios adoptados para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos toma de referencia para el municipio los establecidos en la Norma 3ª "Criterios para la identificación y delimitación de los Asentamientos urbanísticos" de la "Normativa Directora para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía".

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

- 1) Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por agrupaciones de edificaciones próximas entre sí. En este caso se considera la densidad edificatoria, que deberá ser la suficiente como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. De esta forma, se establece que por debajo de 5 viviendas por hectárea no es viable la implantación de dichos servicios y dotaciones. Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios, turísticos o agropecuarios), la Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos.
 - 2) Los Asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana. No se exige que tenga ya esa estructura cuando son delimitados, pero sí que presenten aptitudes para ser implantada en el momento de su urbanización. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.
 - 3) En los asentamientos deberán generarse actividades urbanas; y en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes. Se ha establecido que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes, cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).
- En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

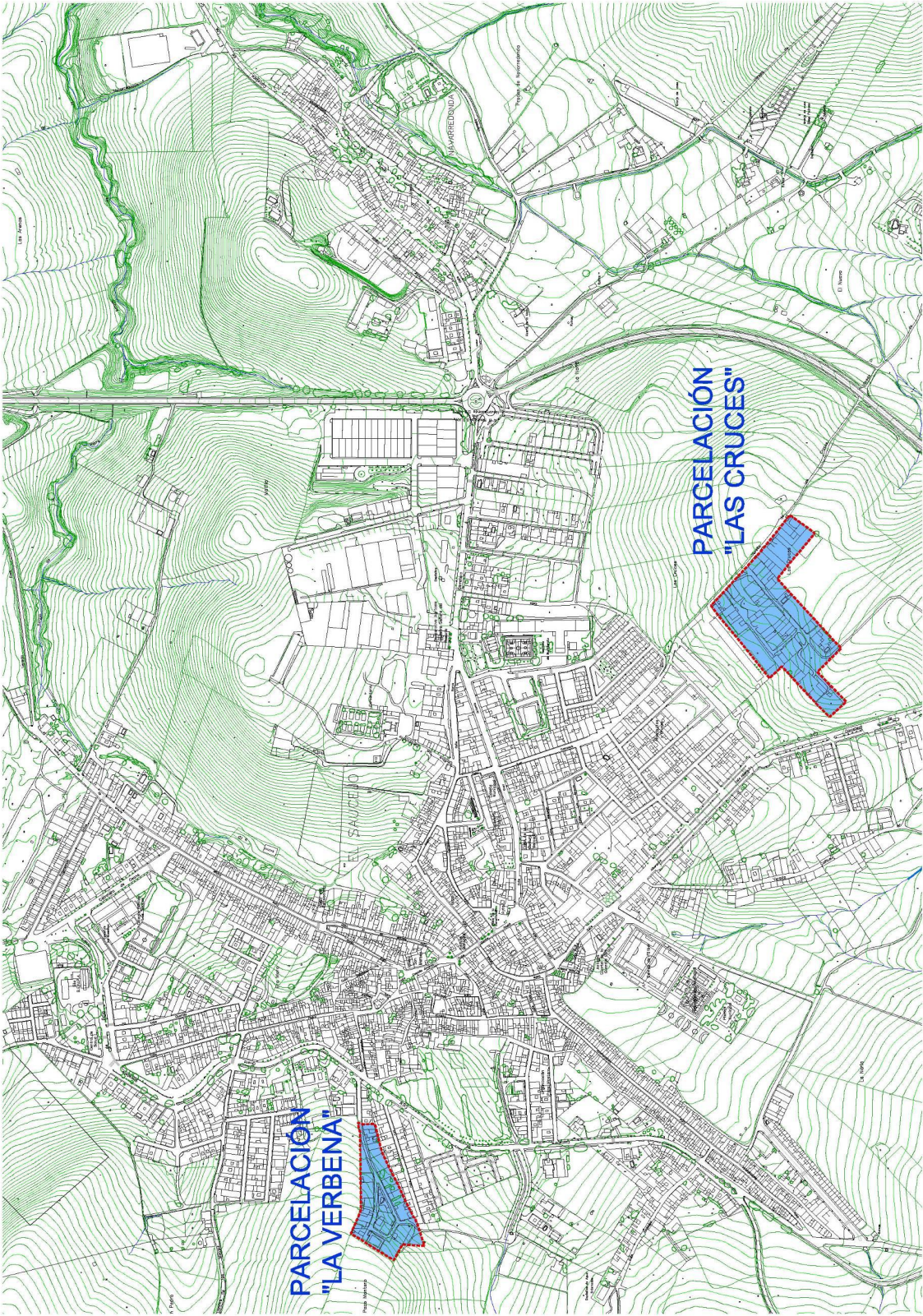
Una vez valorados los criterios anteriores, se deberá establecer según cumplan o no dichos criterios, su identificación como Asentamiento urbanístico o su mantenimiento como Parcelación urbanística.

Para la correcta y definitiva valoración de cada uno de los asentamientos o parcelaciones (según se trate), es orientar sobre la prescripción o no de la parcelación respecto de la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido; es decir, que su origen y proceso de formación sea anterior o posterior a la entrada en vigor de la LOUA, sin perjuicio de que deberá acreditarse en cada expediente concreto dicha circunstancia prescriptiva. Este aspecto es importante ya que de él emanarán determinaciones de gran trascendencia sobre el régimen jurídico aplicable al conjunto de edificaciones que se esté tratando.

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	10/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS IMPLANTACIONES



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	11/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		





PARCELACION - ASENTAMIENTO "LA VERBENA"

Asentamiento colindante con el núcleo urbano principal de El Saucejo por su borde oeste. Presenta algunas edificaciones dispuestas en trama urbana incipiente; susceptible de estudiar urbanísticamente. Sus principales características son:

- Situación y delimitación de su ámbito territorial:

- Se localiza en la prolongación de la calle Verbena, confluyente esta con la travesía de la carretera A-406 (vial estructurante del municipio en su zona oeste). Sus viales vienen a conectar también por la parte más occidental con la calle La Luz, área urbana plenamente consolidada.
- Parcelas catastrales: Polígono 24 / Parcela: 228 (Rústica).
- Coordenadas: X: 313.140,90 / Y: 4.104.877,45 (UTM 30 / ETRS89)

- Uso genérico:

Sobre la parcela catastral se ha realizado un primer loteo de fincas regulares, no legalizadas administrativamente.

Sobre dicho loteo se combina el uso agrícola con construcciones destinadas a almacén de apeos y utensilios de labranza, las cuales cuentan a su vez con áreas propias de esparcimiento o pequeñas zonas para una producción agrícola. Puntualmente se ha detectado uso residencial en vivienda unifamiliar.

- Clasificación y Categoría del Suelo

Planeamiento general previo: Normas Subsidiarias + Adaptación Parcial

- Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación urbanística
 - Subzona de Protección del Paisaje.

PGOU

- Suelo Urbano No Consolidado: Actuación Urbanística SNUC-7

Afecciones sectoriales / Riesgos a los que puede estar sometidos los terrenos

No presenta

- Datos cuantitativos y parámetros urbanísticos:

PARCELACIÓN-ASENTAMIENTO LA VERBENA	
Superficie total de la Parcelación	1,23 Ha / 12.356 m2s
Nº de Parcelas Catastrales	1
Nº de Parcelas Catastrales Edificadas	1
Nº de fincas loteadas existentes	28
Fincas loteadas con edificación	14
Relación fincas loteadas / Edificadas	50,0 %
Nº de Viviendas	2
Densidad Viv / Ha	1,25 Viv / Ha

Nº de Edificaciones de otro uso	12
Densidad edificatoria total (nº edificios / Ha)	11,4 Edif / Ha
Distancia del núcleo urbano	0 Kms (colindante)

- Dotaciones, servicios e infraestructuras existentes

No dispone de saneamiento produciéndose los vertidos directamente al terreno mediante fosas sépticas privadas. El abastecimiento de agua es mediante pozos. No existe abastecimiento eléctrico comunitario, abasteciéndose de manera autónoma cada vivienda con baterías, placas solares u otros medios. Si bien por su localización presentan cercanía y proximidad a las redes de servicios urbanos existentes.

- Situación actual:

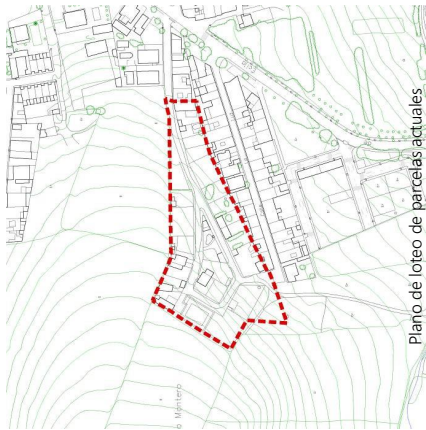
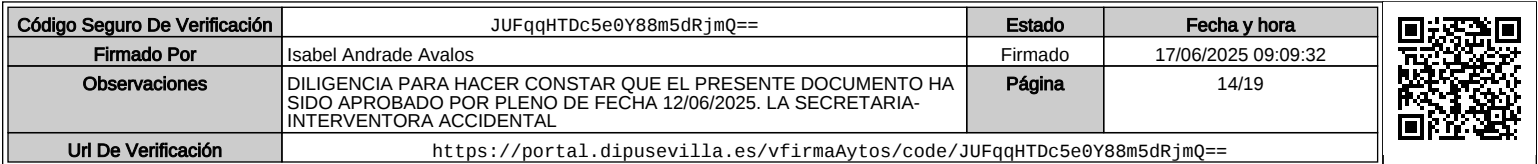


Ortofoto - 2019

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	13/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	14/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Plano de loteo de parcelas actuales



Imagen parcial



Imagen parcial

- Proceso histórico de implantación

Como se puede observar en la secuencia de imágenes (ortofotografías), el proceso de loteo y formación de esta parcelación se puede situar entre 1998 (sin iniciar) y 2004, donde aparece ya completado el esbozo de estructura urbana con viales en anillo y con algunas edificaciones puntuales, todo siempre dentro de la misma parcela catastral (Parcela 228 del Polígono 24 de Rustica). Desde la última ortofotografía correspondiente a 2013 se puede ver como prácticamente no ha variado la conformación de la parcelación.

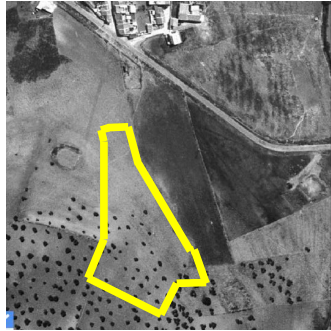
Por su cronología estamos claramente ante una parcelación anterior a la entrada en vigor de la LOUA, de esta forma hay que reseñar, que la acción de la Administración para el restablecimiento del orden urbanístico infringido en materia de parcelación previsiblemente **ha prescrito, ya que la parcelación es anterior a la entrada en vigor de la LOUA**. No obstante dicha circunstancia deberá acreditarse adicionalmente en el expediente correspondiente.

- Otros aspectos de interés:

Procesos de reagrupación de parcelas: catastralmente no se ha producido una segregación parcelaria, por lo que se conserva la parcela matriz. No obstante se desconoce si a título exclusivamente privado, sin acceso al registro y al catastro, se han producido fraccionamiento de las fincas originarias o algún régimen de cuotas de participación en las mismas o para la participación en los servicios urbanísticos comunes.

SECUENCIA DE ORTOFOTOS DEL PROCESO DE EVOLUCIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA PARCELACIÓN "LA VERBENA"

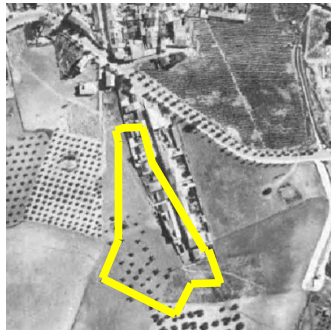
1977 - 1978



1984 - 1985



1998



2004



2013



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	15/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	16/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



PARCELACION - ASENTAMIENTO "LAS CRUCES"

Asentamiento con significativo grado de consolidación edificatoria denominado Polígono "Las Cruces" ubicado al sur del núcleo urbano principal de El Saucejo; cuyas principales parámetros son:

- Situación y delimitación de su ámbito territorial:

- La parcelación se localiza a las afueras del núcleo urbano, en su parte sur, junto al camino rural denominado "Vereda de Las Cruces" (nomenclatura popular del camino no reconocido como tal vía pecuaria), camino por el que se accede al asentamiento.
- Parcelas catastrales: Polígono 22 de Rústica
Parcelas: 15 – 16 – 138 – 139 – 152 – 170 – 171 – 172 – 173 – 174
175 – 176 – 177 – 279 – 280 - 281
- Coordenadas: X: 314071,60 / Y: 4104228,00 (UTM 30 / ETRS89).

- Uso genérico:

Se trata de una parcelación con un uso original agro-ganadero, con presencia más reciente de uso industrial asociado a pequeñas actividades. No hay ninguna vivienda.

- Clasificación y Categoría del Suelo

Planeamiento general previo: Normas Subsidiarias + Adaptación Parcial

- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural: Zona Rural con vocación agrícola
- PGOU 2019
- Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-1 (englobado en actuación de terminación de borde urbano)
- Afecciones sectoriales / Riesgos a los que puede estar sometidos los terrenos

- Datos cuantitativos y parámetros urbanísticos:

PARCELACIÓN-ASENTAMIENTO LAS CRUCES	
Superficie total de la Parcelación	2,69 Ha / 26.945 m2s
Nº de Parcelas Catastrales	16
Nº de Parcelas Catastrales Edificadas	7
Nº de fincas loteadas existentes	40
Fincas loteadas con edificación	14
Relación fincas loteadas / Edificadas	35,0 %
Nº de Viviendas	0
Densidad Viv / Ha	- Viv / Ha
Nº de Edificaciones de otro uso	14
Densidad edificatoria total (nº edificios / Ha)	5,2 Edif / Ha
Distancia del núcleo urbano	0,1 Kms (colindante)

- Dotaciones, servicios e infraestructuras existentes

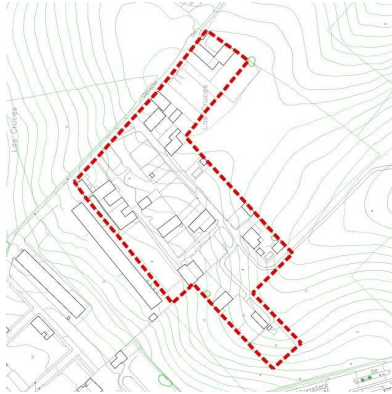
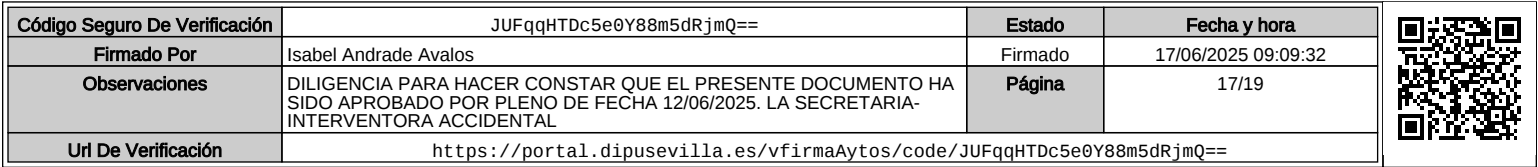
Servicios e infraestructuras: no dispone de saneamiento produciéndose los vertidos directamente al terreno mediante fosas sépticas privadas u otros sistemas. El abastecimiento de agua se realiza mediante conexión a la red municipal. No existe abastecimiento eléctrico comunitario, abasteciéndose de manera autónoma cada vivienda con baterías, placas solares u otros medios.

- Situación actual:



Ortofoto - 2019

Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	17/19
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==		



Plano de loteo de parcelas actuales



Imagen parcial



Imagen parcial

- Proceso histórico de implantación

La génesis de este asentamiento la encontramos en los últimos años de la década de los 90, con el levantamiento de las primeras edificaciones y el esbozo del trazado de los primeros viales interiores, todo bajo el influjo de las actividades agro-industriales vecinas (granjas de crías avícolas). Posteriormente, durante la primera década del siglo XXI se va completando el proceso edificatorio, llegándose a una situación de consolidación muy similar a la actual.

Por su cronología estamos ante una parcelación (loteo y trazado viales interiores) anterior a la entrada en vigor de la LOUA, con un proceso edificatorio dispar.

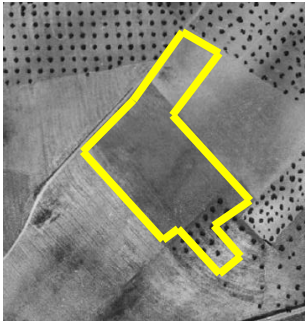
- Otros aspectos de interés:

Catastralmente se ha producido una pequeña segregación parcelaria, conservándose parcela matriz irregular con distintas edificaciones. No obstante se desconoce si a título exclusivamente privado, sin acceso al registro y al catastro, se han producido mayor fraccionamiento de las fincas originarias o algún régimen de cuotas de participación en las mismas o para la participación en los servicios comunes.

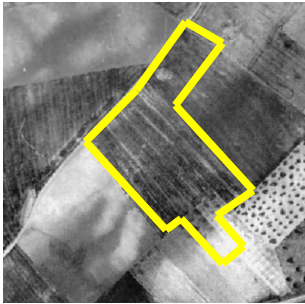
Vinculado originalmente a la actividad "agroganadera", se aprecia en los últimos años una pequeña transición hacia un ámbito con un carácter más "industrial", con actividades de pequeños talleres y almacenamiento

SECUENCIA DE ORTOFOTOS DEL PROCESO DE EVOLUCIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS POR LA PARCELACION "LAS CRUCES"

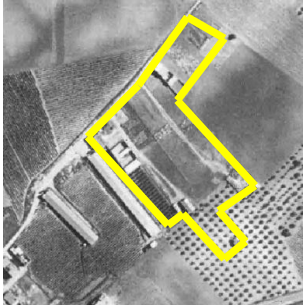
1977 - 1978



1984 - 1985



1998



2004



2013



Código Seguro De Verificación	JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isabel Andrade Avalos	Firmado	17/06/2025 09:09:32	
Observaciones	DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR PLENO DE FECHA 12/06/2025. LA SECRETARIA-INTERVENTORA ACCIDENTAL	Página	18/19	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/JUFqqHTDc5e0Y88m5dRjmQ==			

4. DIAGNOSTICO Y CONCLUSIONES

En base al análisis realizado a las implantaciones existentes en el término municipal de El Saucejo, susceptibles de calificarse como parcelaciones o bien como asentamientos, cabe realizar el siguiente [diagnóstico y conclusión](#) conforme a las determinaciones recogidas en los artículos 14 y 15 del Decreto 2/2012, Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA "LA VERBENA"

La parcelación "La Verbena" presenta unas características muy singulares:

- Pequeña extensión del ámbito: 1,23 Ha
- Densidad edificatoria de 11,4 construcciones por hectárea, significativamente mayor que el umbral mínimo orientativo establecido por la Normativa Directora de la Junta de Andalucía para uso residencial (5 viv/ha) para que un ámbito sea considerado generador de actividad urbana.
- Usos mixtos en el ámbito (residencial, construcciones de uso agro-pecuarias y fincas destinadas a uso agrícola).
- Estructura interna de calles en malla.
- Colindancia con el núcleo urbano que permite la posibilidad de conexión con los servicios y estructura urbana de forma directa.
- Calificación actual del Suelo como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación urbanística , en la Zona de Protección del Paisaje.

Así puede indicarse que la parcelación posee en principio aptitud para integrarse en la estructura urbana: colindancia, viales mallados que conectan con calles urbanizadas en suelo urbano consolidado, disposición topográfica elevada que facilitaría ejecución y conexión de redes de saneamiento, etc.

El Artículo 13.3c, del Decreto 2/2012 limita la incorporación de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

"c) Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento".

Los suelos se encuentran en la Zona de Protección del Paisaje como Suelo No Urbanizable de protección especial por Planificación Urbanística de las NNSS y la Adaptación a la LOUA. En el Artículo 213 de la Normativa Urbanística La subzona de "Protección del Paisaje" comprende los terrenos con características de hito relevante o fondo visual característico, en general situados en los cerros que rodean al núcleo urbano, en los que se limitan los usos y edificaciones más impactantes en el paisaje que rodea a dicho núcleo.

La posición topográfica de los suelos incluidos en la Actuación SUNC-7 no tienen un valor paisajístico singular , como zona elevada específicamente visible como hito relevante del paisaje territorial, ni tampoco tiene una presencia visual específica y presente en el paisaje urbano desde las calles del núcleo, pues se encuentra en una posición desenfilaada , oculta por otros tejidos residenciales situados al oeste de la carretera Écija Olvera. El elemento dominante del paisaje son dos cerros que se sitúan a una cota significativamente más alta al oeste de esta zona urbana.

El criterio de delimitación de la Zona de Protección del Paisaje de las NNSS, no se basaba en un análisis preciso de la permeabilidad visual o de las obstrucciones sobre el paisaje , de los distintos cerros o laderas respecto al núcleo , sino que directamente ajusta al límite, incluyendo toda la zona de ladra desde los cerros hacia abajo , hasta el límite urbanístico del Suelo urbano , sin mas precisión. Por ello la inclusión de los suelos de la Parcelación de la calle Verbena SUNC-7 no tiene una intencionalidad específica por tener esos valores espaciales específicos.

Por ello el documento del PGOU, reajusta los límites de la Zona de Protección Paisajística en el entorno oeste del núcleo , regularizando y uniformando ese límite con un criterio de mayor uniformidad respecto a las cotas de las curvas de nivel y las propiedades rústicas y las fincas urbanas , y se reajusta con un criterio de mayor uniformidad sin discontinuidades , reduciéndolo parcialmente , no solo en el caso de la actuación SUNC-7, sino también en los ámbitos SUNC-1 y SUNC-2, y la zona de protección de Huertos o Ruedo próxima al Depósito de Agua, ajustando la Zona de Protección a los suelos mas elevados que efectivamente tienen visibilidad desde el interior del núcleo urbano.

Conclusión

La parcelación "La Verbena" **ES UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO** correspondiendo al planeamiento general establecer su posible incorporación al proceso urbanístico.

Se justifica que estos suelos no tienen un valor paisajístico específico , por su posición topográfica y visibilidad y presencia en el paisaje , que merezcan el mantenimiento de la protección asignada por el planeamiento anterior y que imposibiliten conforme al Art.13.3, c del Decreto 2/2012, su incorporación como Asentamiento Urbanístico a la estructura urbana.,

Atendiendo a su relativa extensión 1,23 Ha, sin alcanzar tamaño suficiente para constituirse como sector de planeamiento y a su grado de consolidación edificatorio, la propuesta del PGOU engloba el ámbito en una actuación urbanística en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-7), dotándola de ordenación pormenorizada acorde con la propuesta de intervención global y estableciendo los mecanismos para su adecuada gestión y desarrollo.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA "LAS CRUCES"

La normativa reguladora, que no establece criterios cuantificables para determinar su consideración como ámbito de generación de actividad urbana en usos no residenciales, otorga a los ayuntamientos la potestad de para evaluar el nivel de consolidación y la caracterización en su caso como asentamiento urbanístico.

En función de los parámetros objetivos antes expuestos del ámbito "Las Cruces":

- Densidad edificatoria de 5,2 construcciones por hectárea, asimilable al mismo valor de viviendas por hectárea
- Tipología edificatoria: en su mayor parte naves adosadas (característica de áreas urbanas con usos industriales y/o terciarios)
- Estructura interna de calles en malla.
- Cercanía al núcleo urbano que permite la posibilidad de conexión con los servicios y estructura urbana.

Se puede considerar que esta parcelación urbanística de carácter agro-ganadero e industrial presenta un significativo grado de consolidación por la edificación y características propias urbanas (tipologías edificatorias, vales mallados, etc.)

Conclusión

La parcelación "Las Cruces" **ES UN ASENTAMIENTO URBANÍSTICO** correspondiendo al planeamiento general establecer su posible incorporación al proceso urbanístico.

Atendiendo a su relativa extensión 2,69 Ha, sin alcanzar tamaño suficiente para constituirse como sector de planeamiento propio, la propuesta del PGOU engloba el ámbito en una actuación conjunta con terrenos aledaños (clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-1), para intervención futura que proporcione remate adecuado borde urbano sur del núcleo urbano de El Saucejo.

EL SAUCEJO, ABRIL DE 2025

Fdo: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO