



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. :

Fecha :

Ref. :

REVISIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BAILÉN EN SU REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ESTUDIO DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Índice de contenido

1.- MARCO LEGAL.....	3
2.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	3
2.1.- Criterio de densidad edificatoria.....	3
2.2.- Criterio de población.....	6
2.3.- Criterio de viabilidad de implantación de una estructura urbana.....	6
3.- DIAGNÓSTICO.....	7



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. :

Fecha :

Ref. :

1.- MARCO LEGAL

En cumplimiento de lo prevenido en el artículo 14 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, se realiza el presente estudio, cuyo objetivo es la identificación de los posibles asentamientos urbanísticos existentes en esta clase de suelo en el término municipal de Bailén.

2.- CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

Para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos se han aplicado los criterios y recomendaciones orientativas establecidos en la Normativa Directora redactada por la Consejería competente en materia de urbanismo a tales efectos.

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

2.1.- Criterio de densidad edificatoria.

Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones, que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Establece la Normativa Directora de referencia que para densidades edificatorias inferiores a 10 viviendas por hectárea deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión, y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población.

También establece la Normativa aludida que para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes.

Los posibles asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Bailén se

localizan principalmente al noroeste del núcleo urbano, entre éste y la Autovía A-4, y se agrupan en torno a los siguientes caminos rurales:

1. Camino de las Aguas. "Cerro de las Aguas"
2. Camino Cuesta del Molino. "Charco de la gallina"
3. Camino de Galapurdí y Camino de Burguillos.

Las zonas delimitadas ocupan suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

Para cada una de estas zonas se han estudiado y delimitado los siguientes factores:

- Superficie afectada por la ocupación producida, entendiéndose por tal la que ha sido desafectada del uso principal agrícola.
- Número de construcciones existentes, diferenciado por usos. Se han clasificado en tres grandes grupos: las edificaciones que están destinadas claramente a un uso residencial; las que están destinadas a un uso agropecuario o industrial y aquellas otras de escasa entidad o importancia, que constituyen principalmente anexos de las edificaciones principales y de las que a priori, tras una primera inspección, se desconoce su destino, quedando descartado claramente su uso residencial.
- Superficie ocupada por las construcciones.
- Superficie edificada total.

Se aporta para cada una de las zonas la documentación cartográfica que ha servido de base para el estudio realizado, en la que se pueden consultar las parcelas y edificaciones existentes, las características de las mismas, la estructura de propiedad del suelo y las infraestructuras existentes.

No se detectan a priori riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos afectados ni limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales, toda vez que las zonas delimitadas ocupan suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

ZONA 1. CAMINO DE LAS AGUAS, "CERRO DE LAS AGUAS".

Superficie afectada		58.075 m ²
Número de construcciones	uso vivienda	20
	uso agropecuario	8
	uso indeterminado	13
Superficie ocupada		5.756,93 m ²
Superficie construida		6.768,42 m ²



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. :

Fecha :

Ref. :

ZONA 2. CAMINO CUESTA DEL MOLINO, "CHARCO DE LA GALLINA".

Superficie afectada		105.850 m ²
Número de construcciones	uso vivienda	19
	uso agropecuario	15
	uso indeterminado	17
Superficie ocupada		4.723,68 m ²
Superficie construida		4.877,33 m ²

ZONA 3. CAMINO DE GALAPURDÍ Y CAMINO DE BURGUILLOS.

Superficie afectada		121.060 m ²
Número de construcciones	uso vivienda	28
	uso agropecuario	10
	uso indeterminado	10
Superficie ocupada		7.468,22 m ²
Superficie construida		7.637,03 m ²

Los datos analizados arrojan las siguientes densidades edificatorias:

1. Camino de las Aguas. "Cerro de las Aguas": 3,44 viv./ha.
2. Camino Cuesta del Molino. "Charco de la gallina": 1,80 viv./ha.
3. Camino de Galapurdí y Camino de Burguillos: 2,31 viv./ha.

En consecuencia, y en aplicación de los criterios establecidos por la Normativa Directora de referencia, las zonas delimitadas arrojan unas densidades edificatorias muy bajas, inferiores a 5 viviendas por hectárea, considerándose que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes, ya que por su escasa densidad, las citadas zonas no reúnen las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, por lo que no deben considerarse asentamientos urbanísticos.

2.2.- Criterio de población.

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

Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el contexto territorial del sistema de asentamientos del propio municipio.

En este sentido, los últimos desarrollos residenciales previstos en el vigente planeamiento - sectores PP1 y PP4- se mueven en unas cifras muy superiores a las analizadas, esto es, densidades entre 25 y 40 viv/hectárea, nº de viviendas entre 129 y 165, y edificabilidad máxima entre 0,80 y 0,50 m²/m², siendo, claro está, parámetros máximos, no mínimos, pero sí orientativos para determinar si la población existente genera por sí misma la necesidad de servicios y dotaciones comunes.

No obstante, la Normativa de referencia establece que para usos predominantes residenciales, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Los datos analizados arrojan la siguiente población potencial:

1. Camino de las Aguas. "Cerro de las Aguas": 20 viviendas. 66 habitantes.
2. Camino Cuesta del Molino. "Charco de la gallina": 18 viviendas. 63 habitantes.
3. Camino de Galapurdí y Camino de Burguillos: 28 viviendas. 92 habitantes.

En consecuencia, y en aplicación de los criterios establecidos por la Normativa Directora de referencia, y en comparación con los asentamientos urbanísticos propios del modelo urbano de Bailén, las agrupaciones de edificaciones existentes en los ámbitos territoriales delimitados no reúnen las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes.

2.3.- Criterio de viabilidad de implantación de una estructura urbana.

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

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

La implantación de las edificaciones próximas entre sí se ha realizado de forma tal que no responde a un modelo o trama urbana concreta, sino a criterios exclusivos de la propiedad, hecho que dificulta claramente la implantación de una estructura urbana coherente y racional.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BAILÉN (Jaén)**

OBRAS Y URBANISMO

Núm. :

Fecha :

Ref. :

3.- DIAGNÓSTICO.

En aplicación conjunta de los criterios establecidos en la Normativa Directora, ninguna de las agrupaciones de edificaciones próximas entre sí constituye un asentamiento urbanístico con la entidad suficiente para demandar infraestructuras y dotaciones propias, ni ofrecen características morfológicas que propicien la implantación de una estructura urbana

No obstante, para estas agrupaciones de edificaciones próximas entre sí pueden aplicarse soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3. del Decreto 2/2012, de 10 de enero, que establece que las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o muy próximas entre sí, una vez que hayan sido reconocidas como tales, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

Se hace constar que ninguna de las agrupaciones de edificaciones próximas entre sí reúnen las características propias de hábitats rurales diseminados, entendiendo éstos como ámbitos 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 lo definido como tal en el ya citado Decreto 2/2012 de 10 de enero.

Bailén, octubre de 2012
LOS ARQUITECTOS MUNICIPALES

Fdo.: Antonio Javier Cañada Dorado Fdo.: M^a Inmaculada Sánchez Quesada